

MUNICÍPIO DA NAZARÉ**Regulamento n.º 166/2026**

Sumário: Procede à publicação do Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré (em versão consolidada).

Torna-se público que a Assembleia Municipal da Nazaré deliberou, na sua sessão de 29 de dezembro de 2025, conforme proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião do dia 18 de novembro de 2025, aprovar as alterações ao Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré, que, em cumprimento do estatuído no artigo 139.º do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação vigente, agora se publica, em versão consolidada.

As alterações ao Regulamento foram, previamente à sua aprovação, objeto de período de consulta pública, que teve início no dia 5 de setembro de 2025 e terminou no dia 17 de outubro de 2025.

Torna-se, ainda, público que o presente Regulamento, com as alterações já incorporadas, entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

11 de fevereiro de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, Serafim António Loureiro da Silva.

**Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações
de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré**

Nota justificativa

O acesso à habitação caracteriza-se como um novo risco social e constitui-se, hoje, como um importante fator de desigualdade social e de segregação territorial e, portanto, como um desafio ao desenvolvimento de políticas públicas que considerem a dimensão das carências identificadas. Os serviços constatarem que existe um número cada vez maior de pedidos de habitação, cujas necessidades quantitativas e qualitativas decorrem das transformações demográficas nas estruturas familiares, bem como dos problemas de acessibilidade financeira à habitação de muita da população deste Concelho.

Pese embora, as novas dinâmicas demográficas, económicas e sociais que fazem com que o acesso à habitação seja um dos flagelos dos tempos atuais, este continua a ser um dos direitos consagrados na Constituição da República Portuguesa que no n.º 1 do seu artigo 65.º dispõe que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e privacidade familiar”.

Como ferramenta para uma efetiva concretização deste direito, e decorrentes de medidas governativas surgiram as Estratégias Locais de Habitação e as Cartas Municipais de Habitação, que se espera que, a breve trecho, venham a possibilitar o efetivo acesso a uma habitação digna por parte da população que se encontra em situação de maior vulnerabilidade socioeconómica, permitindo-lhes, durante um período de 10 anos, a possibilidade de uma habitação condigna de arrendamento apoiado, que lhes possibilite a redefinição do seu projeto de vida e a melhoria da sua condição socioeconómica.

Nos princípios da subsidiariedade e da proximidade, têm os Municípios sido acometidos de uma maior responsabilidade no que concerne à implementação de políticas de habitação, responsabilidade essa reconhecida na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 de 2 de maio, face à sua relação de proximidade com os cidadãos e as cidadãs e o território, permitindo-lhes uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, para a melhoria da qualidade de vida da sua população.

Na concretização das suas competências materiais nomeadamente as decorrentes das atribuições nos domínios da ação social, habitação e promoção do desenvolvimento, nos termos das alíneas h), i) e m), respetivamente, do n.º 2 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, surgiu o Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré, com proposta de alteração aprovada em reunião de Câmara Municipal de 31 de março de 2025.

A presente alteração do Regulamento Municipal tem como objetivo a adequação da matriz de classificação, permitindo uma maior dimensionalidade às situações de vulnerabilidade habitacional, bem como, torná-lo um documento regulador não só para o Bairro Municipal Mãe D'Água, mas para todos quantos venham a ser construídos neste território.

A presente alteração foi realizada cumprindo-se o disposto na legislação aplicável, nomeadamente, a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que estabelece o regime jurídico de acesso e atribuição de habitações de arrendamento apoiado.

Face ao que antecede, o presente projeto de Regulamento organiza a estratégia e o modelo de intervenção do Município da Nazaré, na gestão do seu parque habitacional, assentando ainda, no paradigma de que a atribuição e acompanhamento da utilização das habitações de arrendamento apoiado pressupõem sempre uma adequação do grau de expectativa e de exigência ao agregado familiar, definidos e como fim último da intervenção e autonomização da família.

Nestes termos e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferida pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal da Nazaré aprovou as alterações do presente Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré, em reunião de 1 de setembro de 2025, que nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo foi submetido a consulta pública, para recolha de sugestões, pelo prazo de trinta dias úteis contados a partir da data da publicação, prazo que decorreu de 5 de setembro a 17 de outubro de 2025, período no qual não foram verificados quaisquer contributos.

Assim, a Assembleia Municipal da Nazaré, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 135.º e seguintes do CPA, do n.º 1 e das alíneas c), k), e n) do n.º 2 do artigo 23.º da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do regime jurídico aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, sob proposta da Câmara Municipal de 18 de novembro 2025 (deliberação após a Consulta Pública), nos termos da alínea k) e das alíneas ee), qq) e rr) do n.º 1 do artigo 33.º do regime jurídico aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprova em sessão realizada a 29 de dezembro de 2025, as alterações ao Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré.

PARTE I

Disposições Gerais

CAPÍTULO I

Disposições Comuns

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito

1 — O presente regulamento tem como objeto disciplinar os critérios de atribuição das habitações que integram o património municipal, através de procedimento concursal por classificação, designadamente definindo as condições de acesso e critérios de seleção para arrendamento, em regime de renda apoiada dessas habitações e aplica-se a toda a circunscrição territorial do Município da Nazaré.

2 — O presente Regulamento visa, ainda, definir as regras e condições aplicáveis à gestão do parque habitacional de arrendamento apoiado propriedade do Município da Nazaré.

3 — No âmbito do referido no número anterior inclui-se, também, a boa gestão dos espaços de uso comum dos prédios de habitação de arrendamento apoiado do Município da Nazaré.

4 — São destinatários do presente regulamento, nos termos do n.º 1 do presente artigo, além dos serviços municipais a quem compete a sua aplicação, e dos arrendatários de cada fogo camarário, bem como os elementos do seu agregado familiar, todos os moradores no Município da Nazaré, há mais

de três anos, nacionais ou estrangeiros (com título de residência válido nos termos da lei), com idade igual ou superior a 18 anos, em habitação inadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar ou ausência de habitação.

Artigo 2.º

Leis habilitantes

O presente regulamento rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro e a Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto e, subsidiariamente, pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, que aprovou o Código Civil, na sua redação em vigor, e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, na sua redação em vigor.

Artigo 3.º

Definições Gerais

1 – Para efeito do disposto no presente regulamento, considera-se:

a) Agregado familiar: o conjunto de pessoas, também designados de “moradores”, que residem em economia comum de habitação arrendada, constituídos pelos seguintes elementos:

i) A pessoa arrendatária e seu/sua cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;

ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e colateral, até ao 3.º grau;

iii) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;

iv) Adotantes, tutores e pessoas a quem a pessoa requerente esteja confiada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;

v) Pessoas adotadas e tuteladas pela pessoa requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados/as por decisão judicial ou administrativa, de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito, à pessoa requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar;

vi) Pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município da Nazaré, a permanecer na habitação com a pessoa arrendatária.

b) Alteração da composição do agregado familiar: o aumento do número de elementos do agregado, por via de casamento ou união de facto do titular, nascimento de filhos/as ou estabelecimento do vínculo de adoção; bem como, a diminuição do agregado, por falecimento, divórcio ou inexistência de outra alternativa habitacional para algum elemento do agregado;

c) Coabitante: pessoa, também designada por “morador”, não pertencente ao agregado familiar da pessoa arrendatária que se encontre especialmente autorizada pelo Município a residir na habitação, nos casos especificamente consignados no presente regulamento;

d) Deficiente: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

e) 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;

f) Fator de capitação: a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela infra:

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1	0 %
2	5 %

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
3	9 %
4	12 %
5	14 %
6 ou mais	15 %

g) Habitação precária: todo e qualquer tipo de espaço utilizado para fins habitacionais, que no seu todo não reúna condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigidas para o ano da sua edificação;

h) Indexante dos Apoios Sociais (IAS): o valor fixado nos termos da Lei n.º 35-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril e pelo Decreto-Lei n.º 254-B/2015, de 31 de dezembro, sendo os valores atualizados por Portaria a cada ano civil;

i) Rendimento Mensal Líquido (RML): o duodécimo da soma dos rendimentos anuais ilíquidos 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 havido lugar à entrega da declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre 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 maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 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.

j) Rendimento Mensal Corrigido (RMC): 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 captação, ao indexante dos apoios sociais, nos termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro e a Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto.

2 – Para efeitos da alínea i) do número anterior, 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.

Artigo 4.º

Destino das Habitações

1 – As habitações de arrendamento apoiado só podem destinar-se à 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 da pessoa arrendatária ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

3 – Após a atribuição da habitação e celebração do respetivo contrato de arrendamento, a pessoa arrendatária deverá ocupar a casa no prazo de 2 (dois) meses, sob pena de a Câmara Municipal da Nazaré, por deliberação em reunião de câmara, considerar que a não ocupação imediata do fogo comprova que a necessidade de habitação não é efetiva.

4 – Não se aplica o disposto no número anterior se a pessoa arrendatária provar, fundamentadamente, que a não ocupação imediata do fogo não se verificou por motivo que não lhe é imputável.

PARTE II

Acesso e Atribuição das Habitações de Arrendamento Apoiado

CAPÍTULO I

Acesso

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 – Podem aceder à atribuição de habitações de arrendamento apoiado as pessoas nacionais e estrangeiras detentoras de títulos válidos de permanência no território nacional, nos termos da lei, residentes no concelho da Nazaré, há mais de 3 anos, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 – A prova de residência no concelho da Nazaré deverá ser feita através de atestado de residência da Junta territorialmente competente e através da declaração de IRS, ou outro documento legal e admissível para o efeito, como o sejam contratos de arrendamento, faturas de serviços, contratos de trabalho, entre outros.

3 – A atribuição de uma habitação de arrendamento apoiado confere ao Município da Nazaré o direito de aceder aos dados da pessoa arrendatária e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos do presente regulamento.

4 – Será ainda condição de acesso, que nenhum elemento que compõe o agregado familiar seja pessoa proprietária, coproprietária, usufrutuária, promitente-compradora ou arrendatária de fração de imóvel ou fração habitacional em território nacional que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais, bem como, os rendimentos do agregado familiar respetivo não ultrapassem o limite máximo fixado no anúncio de abertura do concurso.

5 – O limite a que se refere o número anterior será fixado em função do rendimento mensal per capita do respetivo agregado familiar, não sendo admitidos os concorrentes relativamente aos quais esse rendimento exceda, em função do Indexante dos Apoios Sociais (IAS), os limites indicados no quadro seguinte:

Composição do agregado familiar	Percentagem a aplicar (¹)
1 pessoa	0 %
2 pessoas	5 %
3 pessoas	9 %

Composição do agregado familiar	Percentagem a aplicar ⁽¹⁾
4 pessoas	12 %
5 pessoas	14 %
6 ou mais	15 %

⁽¹⁾ A multiplicar pelo valor IAS, para determinar o limite máximo do rendimento per capita do agregado familiar.

Artigo 6.º

Impedimentos

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

a) Seja pessoa proprietária, usufrutuária, arrendatária ou detentora, 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 em união de facto com a pessoa titular) de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º;

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

d) Esteja abrangido/a por uma das situações previstas no artigo 49.º do presente regulamento.

2 — As situações previstas na alínea a) e b) do n.º 1 podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

3 — No caso previsto na alínea a) do n.º 1, 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 ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe à Câmara Municipal da Nazaré, avaliar a situação e deliberar, fundamentadamente, sobre o acesso deste agregado familiar à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento.

4 — A pessoa arrendatária deve comunicar à Câmara Municipal da Nazaré a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou de qualquer membro do agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

CAPÍTULO II

Atribuição das Habitações

SECÇÃO I

Procedimento de Atribuição

Artigo 7.º

Procedimentos

1 — A atribuição de uma habitação de arrendamento apoiado é efetuada mediante concurso por classificação.

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 às pessoas 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 pela Câmara Municipal da Nazaré.

Artigo 8.º**Anúncio de abertura do concurso**

1 — O anúncio de abertura concurso é publicitado nos locais de estilo para o efeito, bem como, deverá ser enviado para publicitação às Juntas de Freguesia do Município.

2 — O anúncio de abertura do concurso deve conter a seguinte informação:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Data do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Critério de acesso ao concurso e de hierarquização e ponderação de candidaturas;
- f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação de candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

Artigo 9.º**Programa de concurso**

As regras a que obedecerá a entrega dos documentos necessários à participação no concurso, bem como os trâmites subsequentes deste até à atribuição das habitações, constarão de um programa do concurso que será facultado às pessoas interessadas.

Artigo 10.º**Comissão de análise**

1 — Será constituída, por despacho do/a Presidente da Câmara Municipal ou Vereador/a com poderes delegados, uma comissão de análise das candidaturas apresentadas.

2 — A comissão ordena as pessoas concorrentes em função dos critérios estabelecidos no artigo 17.º, conjugado com o artigo 5.º, e propõe a exclusão das pessoas candidatas que não reúnam os requisitos de acesso ao concurso, que prestem falsas declarações ou não entreguem, dentro do prazo estabelecido no anúncio do concurso, a documentação referida no artigo seguinte.

3 — A comissão poderá, se assim o entender, solicitar à pessoa concorrente o envio de documentação superveniente e necessária à decisão.

4 — Das decisões da comissão será elaborada informação, a remeter à Câmara Municipal, para a deliberação final.

5 — Toda a tramitação processual, a realizar pela Comissão de Análise, deverá ser realizada observando o estrito cumprimento do estatuído no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 11.º**Documentos**

1 — A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante entrega, dentro do prazo estabelecido no anúncio de abertura, dos documentos constantes do Anexo I do presente Regulamento.

2 – Sempre que a Comissão de Análise considerar necessário, poderá solicitar às pessoas concorrentes que comprovem pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes dos documentos submetidos.

3 – A Comissão de Análise averiguará a situação habitacional e social das pessoas concorrentes, em ordem à atribuição das habitações.

Artigo 12.º

Lista de classificação

1 – Findo o prazo de abertura do concurso, serão elaboradas as listas de classificação provisória das pessoas concorrentes admitidas e excluídas com indicação sucinta, das razões de exclusão, precedida de audiência dos interessados nos termos do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, que aprovou o novo Código do Procedimento Administrativo.

2 – As listas serão enviadas às pessoas concorrentes, por ofício registado e com aviso de receção, e publicitadas no portal do Município da Nazaré, www.cm-nazare.pt.

Artigo 13.º

Apuramento das pessoas concorrentes

1 – Serão apuradas como efetivas tantas pessoas concorrentes quantas as habitações disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso e como suplentes as restantes pessoas concorrentes admitidas em sede do concurso.

2 – Apuradas as pessoas concorrentes, será afixada a respetiva lista de atribuição definitiva com indicação sucinta das razões da atribuição do carácter efetivo ou suplente da pessoa concorrente e, do local e horas em que pode ser consultado, por qualquer pessoa concorrente, o processo de atribuição.

3 – Da lista de atribuição definitiva cabe reclamação para a Câmara Municipal, nos termos do novo Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 14.º

Validade das declarações

1 – A veracidade das declarações das pessoas concorrentes deve ser aferida em relação ao momento em que foi instruído o processo de candidatura.

2 – A situação das pessoas concorrentes será estabelecida, para efeito de atribuições de direitos, em função dos factos constantes das suas declarações durante o prazo de validade do concurso devendo, no entanto, as pessoas interessadas providenciar pela atualização dos elementos constantes das mesmas declarações.

Artigo 15.º

Exclusão

1 – A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte das pessoas concorrentes, no âmbito ou para o efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

2 – Será ainda motivo de exclusão do concurso a não apresentação pelas pessoas concorrentes de qualquer um dos documentos referidos no artigo 11.º, no prazo estabelecido para o efeito.

Artigo 16.º**Critérios preferenciais**

Sempre que a tipologia e as condições das habitações, objeto de procedimento, o permitam, definem-se como critérios preferenciais para a atribuição de habitação as famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou vítimas de violência doméstica.

Artigo 17.º**Critérios de classificação**

1 – A análise e classificação das candidaturas ao concurso serão aferidas pelos seguintes fatores:

- a) Critérios preferenciais;
- b) Condições de habitação;
- c) Rendimento do agregado familiar;
- d) Tempo de residência no concelho.

2 – A classificação das pessoas concorrentes resulta da aplicação da Matriz de Classificação constante do Anexo II do presente regulamento.

Artigo 18.º**Da classificação**

1 – As pessoas concorrentes serão classificadas por ordem decrescente dos pontos obtidos.

2 – No caso de empate entre as pessoas concorrentes atender-se-á, prioritariamente:

- a) Em primeiro lugar, ao maior número de crianças no agregado familiar;
- b) Em segundo lugar a quem detenha estatuto de vítima de violência doméstica;
- c) Em terceiro lugar a quem detenha um atestado de incapacidade superior a 60 %;
- d) Em quarto lugar, ao maior tempo de residência no concelho da Nazaré;
- e) Em quinto lugar, ao valor do rendimento per capita mais baixo.

Artigo 19.º**Concorrentes suplentes**

1 – As pessoas concorrentes, que fiquem como suplentes, serão consideradas, pela ordem determinada através da classificação, para atribuição das habitações que, por qualquer razão, fiquem disponíveis antes da abertura de novo concurso e dentro do prazo de validade.

2 – A desistência ou recusa, de qualquer pessoa concorrente, da habitação que vier a ser-lhe atribuída, implica a exclusão do concurso.

3 – Sempre que, de acordo com o disposto no n.º 1 haja lugar, dentro do prazo de validade do concurso, a nova atribuição de habitações, as pessoas concorrentes classificadas como suplentes e, presumivelmente, abrangidas, serão notificadas pela Câmara Municipal para, e sob pena de exclusão, atualizarem as suas declarações, para que seja aferido se se mantêm as condições de atribuição do direito, bem como, para efeitos de eventual revisão da sua posição.

SECÇÃO II**Disposições Especiais****Artigo 20.º****Adequação da habitação**

1 — A habitação de arrendamento apoiado atribuída deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, de 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 abaixo apresentada:

Composição do agregado familiar (n.º de pessoas)	Tipologia da habitação	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/5	T4/8
7	T4/7	T5/9

1 A Tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento (ex.: T2/3 — dois quartos, 3 pessoas).

3 — A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade, sempre que se verifique essa possibilidade.

Artigo 21.º**Regime Excecional**

1 — Têm acesso à atribuição de habitações de arrendamento apoiado, as pessoas e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da Secção I;

2 — Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela Câmara Municipal da Nazaré em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

3 — O presente regime de excecionalidade só poderá ser verificado se, de entre as habitações propriedade do Município da Nazaré, existir fogo habitacional disponível e em condições de habitabilidade para acolher o/os agregado/s familiar/es em questão.

Artigo 22.º**Transferência de Habitação**

1 — Na prossecução do interesse público, a Câmara Municipal da Nazaré pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação em caso de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína.

2 – Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, pode a Câmara Municipal promover a transferência do agregado familiar, provisoriamente, enquanto decorrem as obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado familiar, salvo nas situações em que este se opuser, e que sejam devidamente justificáveis, atendíveis e com o devido enquadramento legal.

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

4 – A Câmara Municipal pode ainda promover a transferência do agregado por razões de desadequação da tipologia ou mau estado de conservação do locado, sempre com o devido parecer dos serviços técnicos.

5 – A transferência do agregado para outra habitação pode ser concedida, com base em:

a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições de habitação, comprovadas pelo/a médico/a assistente;

b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer pessoa interessada, desde que, exclusivamente, para proteção e salvaguarda da vítima;

c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável à pessoa arrendatária.

6 – A transferência fica condicionada:

a) À existência de fogos habitacionais disponíveis para atribuir;

b) À inexistência de outras famílias mais carenciadas e que urja alojar, prioritariamente, nos fogos habitacionais eventualmente existentes;

c) Não existirem rendas em atraso por parte da pessoa requerente.

7 – Nos casos em que o fogo habitacional de origem não se encontre em condições de habitabilidade por razões de mau uso por parte da pessoa arrendatária, devidamente atestado por relatório dos serviços competentes, cabe à Câmara Municipal a decisão de autorizar a transferência do fogo, bem como, a imputação do valor das obras, que vierem a verificar-se necessárias, à pessoa arrendatária.

8 – A análise ao pedido de transferência de habitação resultará de parecer da equipa técnica do Gabinete de Ação Social, tendo de, obrigatoriamente, observar-se os n.ºs 5 e 6 do presente artigo.

9 – Os procedimentos desenvolvidos para a transferência de habitação obedecem ao Código do Procedimento Administrativo.

10 – Se a transferência for feita com caráter provisório e implicar regresso à habitação de origem, não há lugar a novo contrato de arrendamento.

Artigo 23.º

Limitações ao Uso e Fruição das Habitações

1 – Para além do disposto nos n.ºs 1 e 2, do artigo 4.º, do presente regulamento, é, ainda, expressamente proibido:

a) A coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar por período superior a 2 (dois) meses;

b) O exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente ao imóvel;

c) Fazer lareiras, lume no chão ou fogueiras, quer no interior das Habitações, quer nas varandas, espaços comuns e espaços envolventes;

d) Prosseguir atividades ilegais, imorais ou outras suscetíveis de perturbar a ordem pública, a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com as demais pessoas moradoras e inquilinas;

e) Lançar lixo (sólidos ou líquidos) pelas janelas, ou depositá-los nos espaços comuns ou nas zonas envolventes à habitação;

f) Não ocupar a área envolvente aos fogos habitacionais e lotes camarários onde residem, com mobiliário ou outros bens móveis (exemplo: velocípedes, ciclomotores, motociclos, carrinhos de bebé, qualquer tipo de reboque, estendais de roupa, bilhas de gás, vasos com flores, lenhas, churrasqueiras, móveis, eletrodomésticos, estruturas montadas e os seus elementos, ou similares, entre outros que possam condicionar a mobilidade de pessoas e bens e/ou que impeçam o socorro em qualquer situação de emergência).

2 – A coabitação referida na alínea a), do número anterior deve ser expressamente comunicada à Câmara Municipal, nos 5 (cinco) dias úteis imediatos ao seu início.

Artigo 24.º

Animais domésticos

1 – É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos nas habitações arrendadas e nos espaços comuns, nos termos da legislação e regulamentação específica em vigor.

2 – Só é admitida a permanência de animais domésticos nas habitações, nos termos permitidos por lei e quando a mesma se coadune com as características do fogo habitacional e seja compatível com as normais e desejáveis condições de habitabilidade do mesmo.

3 – Sem prejuízo do previsto no número anterior, a manutenção de um animal doméstico na habitação deverá obedecer a condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar, sendo interdita a manutenção de animais nas partes externas à habitação – varandas e arrumos – e nas partes comuns do edifício.

4 – A permanência de animais domésticos nas habitações não pode provocar incomodidade séria para os vizinhos, nem qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade da mesma, ou ser incompatível com o uso habitacional e a circunscrição a um espaço doméstico.

5 – O animal doméstico deverá estar devidamente registado, desparasitado e vacinado, e cumprir os demais requisitos veterinários e sanitários nos termos da legislação em vigor.

6 – Não são permitidos animais de criação ou para comercialização na habitação, partes comuns do edifício ou zonas circundantes.

7 – É absolutamente interdita a permanência de animais domésticos nas partes comuns dos edifícios, bem como a sua livre circulação sem acompanhamento das pessoas responsáveis, e bem assim a permanência destes nos pátios e terrenos circundantes ao edifício, acorrentados.

8 – As pessoas arrendatárias ficam inteiramente responsáveis, pela permanência do animal doméstico no fogo habitacional, devendo assegurar que o mesmo não causa quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, respondendo pelos que venham a ocorrer.

9 – Os animais mantidos nos fogos devem ser encerrados ou retirados aquando da visita de técnicos e no decurso da realização de obras, vistorias e outras intervenções ordenadas pela Câmara Municipal.

Artigo 25.º

Manutenção do Locado

1 – A pessoa arrendatária responderá pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação arrendada e que seja resultado de uma utilização descuidada, imprudente e indevida.

2 – Compete, ainda, à pessoa arrendatária, a realização das obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns ou em outros fogos, quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

Artigo 26.º

Higiene, limpeza e salubridade das habitações

1 – Todas as pessoas arrendatárias dos fogos de habitação de arrendamento apoiado ficam obrigados a manter as respetivas habitações em boas condições de higiene, limpeza e salubridade.

2 – As pessoas arrendatárias devem, ainda, garantir uma boa ventilação e arejamento do fogo, evitando humidades de condensação nos tetos e paredes com o consequente aparecimento de fungos e bolores.

3 – As pessoas arrendatárias devem proceder à desinfestação da habitação, caso se torne necessário, às suas expensas;

4 – As pessoas arrendatárias devem respeitar a deposição de resíduos nos locais próprios e utilizar adequadamente os sistemas de escoamento do edifício.

Artigo 27.º

Obras

1 – As pessoas arrendatárias não poderão realizar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características, sem a autorização escrita do/a Presidente da Câmara ou Vereador/a com competências delegadas.

2 – As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelas pessoas arrendatárias fazem parte integrante da habitação e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo à pessoa arrendatária qualquer direito ou indemnização.

3 – As pessoas arrendatárias podem, desde que previamente autorizadas, pelo/a Presidente da Câmara ou Vereador/a com competências delegadas mediante requerimento, realizar a suas expensas pequenas obras de conservação ou reparação (que sejam da sua responsabilidade), nomeadamente:

- a) Manutenção 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 silicone, nomeadamente, no que concerne aos equipamentos existentes nas casas de banho, cozinhas, janelas, entre outros;
- e) Substituição de vidros partidos;
- f) Pinturas interiores, devendo, obrigatoriamente, manter a cor de origem.

4 – A Câmara Municipal da Nazaré só suportará as despesas quanto às recuperações/beneficiações que se realizem para colmatar estragos/deficiências decorrentes do desgaste natural dos materiais ao longo do tempo e, ainda, as dos espaços comuns do edifício ou as que sejam alheias à responsabilidade das pessoas arrendatárias.

5 – Ficam a cargo da Câmara Municipal 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, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes da incúria, falta de cuidados ou atuação danosa das pessoas arrendatárias.

6 – A pessoa arrendatária não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação, por parte da Câmara Municipal, que se encontrem previstas no número anterior.

7 – A Câmara Municipal não executará qualquer intervenção que incida sobre vidros, portas, fechaduras, torneiras, persianas ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por ato ou omissão culposa das pessoas arrendatárias ou de quaisquer utilizadores.

8 – Caso as obras a realizar pela Câmara Municipal sejam devidas ao uso incorreto do locado pela pessoa arrendatária, incumbe-lhe indemnizar o Município, nos termos do presente Regulamento e demais legislação aplicável.

Artigo 28.º

Responsabilização dos arrendatários

1 – Nos casos em que se observar a degradação da habitação por manifesto mau uso, o Município da Nazaré notificará a pessoa arrendatária para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

2 – Decorrido o prazo indicado na notificação sem que a pessoa arrendatária tenha realizado as obras, pode o Município da Nazaré realizá-las a expensas daquela, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá o custo administrativo se este se verificar.

3 – Após a conclusão das obras, a pessoa arrendatária será notificada para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

4 – Findo o prazo indicado no número anterior sem que a pessoa arrendatária tenha procedido ao pagamento devido, o Município da Nazaré extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução fiscal, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 29.º

Das partes comuns dos prédios

1 – Consideram-se comuns as seguintes partes dos edifícios:

a) As entradas, átrios, escadas e corredores de uso ou passagem comum a 2 (duas) ou mais pessoas arrendatárias;

b) Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento.

c) Outras, que não estejam devidamente especificadas, mas que sejam equiparadas às anteriores.

2 – As pessoas arrendatárias obrigam-se a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, por forma a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, bem como, deverão a contribuir, por todas as formas ao seu alcance, para a respetiva preservação e valorização, devendo, ainda, respeitar, rigorosamente, os direitos equivalentes ou especiais das restantes pessoas inquilinas, nomeadamente:

a) Não realizar quaisquer obras;

b) Não as utilizar para fins ofensivos, ou inversos aos fins a que se destinam;

c) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;

d) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais destinados para o efeito;

e) Utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construção, designadamente, estendais, galinheiros, coelheiras, pombais, ou qualquer outro tipo de construção similar;

f) Não colocar nas janelas, ou varandas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento ou o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, partes comuns ou a via pública, incluindo vasos ou outros objetos;

g) Não lançar ou despejar pelas janelas ou varandas ou depositar em lugares públicos, logradouros, ou em áreas que afetem os vizinhos, quaisquer águas, cinzas, óleos, quaisquer ingredientes perigosos ou tóxicos, lixos, pontas de cigarros, detritos ou objetos de qualquer natureza, tais como, objetos cortantes ou contundentes, como frascos, latas, garrafas e vidros em geral, que possam constituir perigo para a circulação de pessoas e veículos e animais;

h) Não fumar nos espaços comuns;

i) Não promover a execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente, queimadas de lixo, entre outras;

j) Não fazer ruídos que incomodem a vizinhança, promovendo pelo cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, na redação atual;

k) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fecho;

l) Não violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;

m) Não ocupar os espaços de uso comum — escadas, átrios, corredores e outros similares — dos edifícios, com objetos pessoais, como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação de pessoas e bens;

n) Não deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas comuns, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser acompanhados de pessoa responsável.

o) Avisar a Câmara Municipal sempre que se verifiquem danos nos espaços de uso comum;

p) Deverão as pessoas inquilinas promover pela limpeza e manutenção dos espaços comuns, devendo garantir que a mesma é realizada, semanalmente, à vez, abrangendo todas as pessoas inquilinas do espaço comum da fração, incluindo escadas e patamares;

q) Verificando-se o incumprimento no que concerne à limpeza e manutenção dos espaços comuns, nos termos acima referidos, reserva-se a Câmara Municipal, o direito de atuar em conformidade com as penalizações legalmente previstas, sendo para os devidos efeitos, imputada responsabilidade solidária a todas as pessoas inquilinas;

r) As consequências por possíveis danos provocados em pessoas e bens, decorrentes do incumprimento referido nas alíneas anteriores, serão da responsabilidade solidárias de todas as pessoas inquilinas.

3 — É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de animais, objetos e viaturas fora de circulação nos espaços exteriores, ficando os arrendatários sujeitos às penalizações municipais tipificadas.

4 — As pessoas arrendatárias devem abster -se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

5 — É proibido às pessoas arrendatárias depositarem nas zonas comuns e adjacentes ao prédio alimentos destinados a animais.

Artigo 30.º**Representante de Prédio**

1 — Nos prédios de habitação de arrendamento apoiado, propor-se-á, anualmente, a nomeação de 1 (um/a) representante, após auscultação às pessoas arrendatárias do prédio, em reunião convocada para o efeito.

2 — A pessoa representante de prédio será incumbida de articular com o Município, junto do serviço de Ação Social, todas as questões atinentes quer às partes comuns do edifício, quer às habitações, no que a obras, limpeza e manutenção ou outras questões relativas às pessoas moradoras concerne.

Artigo 31.º**Litígios e conflitos entre pessoas arrendatárias**

1 — É expressamente proibido às pessoas arrendatárias a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos.

2 — Os litígios entre moradores e conflitos de vizinhança que ocorram nos edifícios de habitação de arrendamento apoiado do Município da Nazaré, podem, sempre que possível, ser mediados pelos/as representantes de prédio e pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, sem prejuízo da intervenção das autoridades competentes.

PARTE III**Contrato de Arrendamento Apoiado****CAPÍTULO I****Condições Contratuais****Artigo 32.º****Contrato de arrendamento, duração e renovação**

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e pelo prazo de 10 (dez) anos.

2 — Findo o prazo do arrendamento, sem que ocorra qualquer comunicação em contrário pelas partes, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

Artigo 33.º**Valor da Renda**

O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação da taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T), o valor arredondado à milésima, que resulta da aplicação do disposto na legislação em vigor:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = Taxa de esforço;

RMC = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = Indexante dos apoios sociais (com a devida atualização a cada ano civil, após publicação oficial).

Artigo 34.º**Taxa de esforço máxima**

A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23 (vinte e três) % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

Artigo 35.º**Renda máxima e renda mínima**

1 — O valor da renda mínima a aplicar pelo Município da Nazaré é de 3 (três) % do Indexante de Apoios Sociais (IAS) vigente em cada ano civil, de acordo com deliberação tomada em reunião de Câmara de 27 de maio de 2016;

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 36.º**Vencimento e lugar do pagamento**

O pagamento da renda deve ser realizado:

- a) Na Tesouraria da Câmara Municipal da Nazaré, nos primeiros 11 (onze) dias de cada mês;
- b) Por referência multibanco gerada pelo sistema informático e que consta da fatura mensal.

Artigo 37.º**Mora do arrendatário**

1 — A falta de pagamento da renda, no prazo estabelecido no artigo anterior, pela pessoa arrendatária implica o direito de aplicar uma multa/penalização, por parte do Município, de acordo com as seguintes percentagens:

- a) 10 (dez) % do valor da renda do dia 12 (doze) ao dia 26 (vinte e seis) de cada mês;
- b) 25 (vinte e cinco) % do valor da renda nos dias subsequentes.

2 — A falta de pagamento das rendas acrescidas da percentagem que for devida nos prazos referidos no número anterior, confere à Câmara Municipal o direito a considerar resolvido o contrato de arrendamento, salvo nos casos em que, o/a Presidente ou o/a Vereador/a do Pelouro com competências delegadas, autorizem um acordo de regularização da dívida, nos termos do artigo 38.º, nos casos em que, comprovadamente, a pessoa arrendatária esteja, temporariamente, impedida de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

3 — Decorrido o prazo referido no n.º 1 do presente artigo, sem que o pagamento tenha ocorrido, ou tenha sido realizado acordo de pagamento, o processo pode ser remetido para cobrança coerciva da renda e das penalizações devidas.

4 — Sem prejuízo do que precede, a mora no pagamento de renda por período superior a 2 (dois) meses é causa bastante de resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo.

5 — O previsto no número anterior não se efetiva quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos elementos do agregado familiar em consequência de desemprego ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas à Câmara Municipal antes de decorrido o prazo de 3 (três) meses de falta do pagamento das rendas.

6 — As situações previstas no n.º 2 do presente artigo conferem à pessoa arrendatária o direito à renegociação do valor da renda e de um plano de pagamento faseado do montante da dívida.

Artigo 38.º**Plano de Pagamento de dívida de renda**

1 — As pessoas arrendatárias que apresentem valores em dívida, poderão proceder à sua regularização por meio da celebração de um Plano de Pagamento, após entrada de pedido por meio de requerimento próprio, e a consequente autorização do/a Presidente ou Vereador/a com poderes delegado.

2 — O Plano de Pagamento consiste num documento, com informação extraída da plataforma de gestão das rendas, assinado pela pessoa arrendatária, no qual, é reconhecido o valor das rendas em dívida, bem como o valor e o número de prestações mensais que resulta face ao relatório do montante em dívida.

3 — Os Planos de Pagamento, previstos no número anterior, não poderão exceder o limite máximo de 36 (trinta e seis) prestações mensais.

4 — As prestações mensais, a celebrar com a pessoa arrendatária, não deverão ser inferiores à renda mínima estipulada para cada ano civil.

5 — 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.

6 — A recusa da pessoa arrendatária em aceitar o plano de pagamento, implica o início do procedimento com vista à resolução contratual, observando-se os prazos do presente regulamento, bem como, da restante legislação aplicável.

7 — 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 verificado o pagamento da totalidade dos valores em dívida e respetiva multa/penalização por mora no pagamento.

8 — O contrato de arrendamento apenas poderá ser resolvido se a pessoa arrendatária for informada, por carta registada com aviso de receção, de que existe intenção de pôr termo ao arrendamento nos termos supra.

9 — Sem prejuízo da resolução do contrato será extraída certidão de dívida, com vista à sua cobrança mediante execução fiscal.

10 — Previamente à emissão da certidão de dívida a pessoa arrendatária será notificada pela Câmara Municipal para que, em prazo não superior a 10 (dez) dias úteis proceda ao pagamento das prestações em dívida e respetiva multa/penalização aplicada por mora no pagamento.

Artigo 39.º**Atualização, revisão e reavaliação da renda**

1 — Para além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, que consiste na atualização de acordo com os coeficientes fixados no *Diário da República*, há lugar à revisão da renda a pedido da pessoa arrendatária, nas seguintes situações:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo a pessoa arrendatária comunicar à Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea j) do artigo 3.º, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 (sessenta) % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativos a qualquer elemento do agregado familiar.

2 — A revisão do valor da renda por iniciativa da Câmara Municipal com os fundamentos indicados no número anterior, pode ocorrer a todo o tempo.

3 — A reavaliação pela Câmara Municipal das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se no último trimestre de cada ano civil.

4 – Para revisão e reavaliação do valor da renda, a pedido da pessoa arrendatária, esta deverá entregar na Câmara Municipal, no Gabinete de Ação Social, os elementos que lhe sejam solicitados e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da correspondente notificação;

5 – Caso a pessoa arrendatária não cumpra com o prazo estabelecido no n.º anterior, a Câmara Municipal deverá proceder a nova notificação, para que no prazo de 5 (cinco) dias úteis a pessoa arrendatária proceda à entrega dos documentos solicitados, caso continue a verificar-se o incumprimento, deverá a Câmara Municipal iniciar processo de contraordenação, de acordo com o previsto no artigo 58.º e seguintes do presente Regulamento;

6 – O incumprimento do referido nos números anteriores, quer por falta de declaração, quer por falsas declarações, determinam o imediato pagamento, por inteiro, do preço da renda máxima aplicada ao imóvel, valor resultante do disposto na Lei n.º 80/2024, de 19 de dezembro na redação atual, e constante no contrato de arrendamento, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução de contrato de arrendamento e eventual responsabilidade penal do declarante.

7 – A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pela pessoa arrendatária, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

8 – Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações da pessoa arrendatária tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, a Câmara Municipal pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

9 – A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável à Câmara Municipal, impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

10 – Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da entidade locadora, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis à pessoa arrendatária e enquanto tal situação persistir.

11 – A revisão da renda a pedido da pessoa arrendatária, só produzirá efeitos enquanto se mantiver a situação que deu origem ao seu pedido de revisão, sem prejuízo das subseqüentes atualizações anuais.

12 – Para os efeitos do número anterior a pessoa arrendatária obriga-se a comunicar à Câmara Municipal, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias, qualquer alteração à situação que tenha dado origem à revisão da renda.

Artigo 40.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 aufera um rendimento superior ao declarado, sempre que se verifique uma das seguintes situações:

a) Um dos membros exerça atividade que pública ou notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;

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 da pessoa arrendatária, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

4 – A presunção do rendimento mensal líquido do agregado familiar tem como indicador o valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG), que se encontre em vigor, e será indexada à RMMG por frações com intervalos de 25 %.

CAPÍTULO II

Da Transmissão

Artigo 41.º

Transmissão do arrendamento

1 – A titularidade do arrendamento só poderá ser objeto de transmissão mediante autorização expressa, e por escrito, da Câmara Municipal.

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

- a) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da situação de união de facto;
- b) Morte de uma das pessoas titulares;
- c) Ausência permanente e definitiva ou incapacidade da pessoa arrendatária.

3 – A transmissão da titularidade do arrendamento implica a transmissão de todos os direitos, obrigações e competências a ela inerentes, e é formalizada através da realização de averbamento ao respetivo título.

4 – O direito à transmissão do arrendamento, não se verifica se a pessoa beneficiária desse direito, for possuidora de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

5 – A transmissão da titularidade ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão e os requisitos de atribuição e manutenção da habitação, nos termos do presente regulamento.

6 – Para efeitos do previsto no presente artigo, as pessoas interessadas de verão apresentar à Câmara Municipal da Nazaré os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da verificação do facto.

7 – No caso de contitularidades nunca haverá lugar a transmissão enquanto sobreviver pessoa contitular, havendo, contudo, e verificando-se uma das situações previstas no n.º 2 do presente artigo, averbamento ao título de ocupação para atualização do mesmo em conformidade.

Artigo 42.º

Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da união de facto

1 – Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação, enquanto casa de morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2 – O disposto no número anterior é aplicável com as devidas adaptações aos titulares da habitação que se encontrem em situação de união de facto, nos termos do previsto na lei, em caso da cessação da respetiva união de facto.

3 – Na falta de acordo, e nos casos previstos nos números anteriores, cabe ao tribunal ou conservador do registo civil, decidir, a requerimento das pessoas interessadas.

4 – A Câmara Municipal da Nazaré deve aguardar a notificação oficiosa da decisão de transmissão ou de concentração acordadas e homologadas pelo/a juiz/a ou pelo/a conservador/a do registo civil, a fim de proceder em conformidade.

Artigo 43.º**Transmissão por morte**

1 — O arrendamento da habitação não caduca por morte da respetiva pessoa arrendatária quando lhe sobreviva cônjuge com residência na habitação ou pessoa que vivesse com o/a 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 da pessoa arrendatária, e na falta das pessoas indicadas no número anterior, a Câmara Municipal pode autorizar, excecionalmente e, por uma única vez, a transmissão do arrendamento para elemento familiar do agregado familiar maior de idade, com registo de presença no agregado familiar, atestado pelos serviços competentes por meio de informação técnica, à qual deverão juntar provas de facto, informação que deverá ser validada, por parecer, pelos serviços jurídicos da Câmara Municipal, devendo observar-se 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 a pessoa interessada for descendente do/a titular do arrendamento, ficam sempre salvaguarda dos casos em que o vínculo de filiação tenha sido estabelecido em momento posterior à atribuição da habitação.

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

Artigo 44.º**Ausência permanente e definitiva ou incapacidade da pessoa arrendatária**

1 — A ausência permanente e definitiva da pessoa arrendatária, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão, a favor do/a seu /sua cônjuge ou unido/a de facto, ou na falta deste a favor da pessoa que fazendo parte do agregado familiar, e que se encontre inscrita desde o início da atribuição, por ele seja indicada, desde que, os princípios a que obedecem a atribuição de habitação de arrendamento apoiado, se continuem a verificar.

2 — Para efeitos do previsto no número anterior, na falta de indicação pela pessoa titular, a Câmara Municipal escolhe, de entre os elementos que integrem o agregado familiar desde o início da atribuição, a pessoa que reúna as melhores condições para assumir o arrendamento da habitação, desde que, os princípios a que obedecem a atribuição de habitação de arrendamento apoiado, se continuem a verificar.

Artigo 45.º**Adenda e celebração de novo contrato de arrendamento**

1 — Nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respetivo titular, nas condições e termos previstos na lei, será celebrado uma adenda ao contrato inicial, com o respetivo cálculo de nova renda, passando os recibos a ser emitidos em nome do novo titular.

2 — Nos casos de transmissão da titularidade do agregado familiar 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 a Câmara Municipal e a nova pessoa titular do arrendamento, contendo o respetivo cálculo da nova renda, e demais obrigações legais.

CAPÍTULO III**Direitos e Obrigações das pessoas arrendatárias****Artigo 46.º****Direitos da pessoa Arrendatária**

São direitos da pessoa arrendatária:

a) O gozo, fruição e utilização da habitação para o fim a que se destina;

b) Solicitar a revisão da renda, nos casos de alteração da composição ou dos rendimentos do agregado familiar;

c) Realizar, mediante autorização escrita por parte do/a Presidente da Câmara ou Vereador/a com competências delegadas, pequenas obras na habitação, quando elas se tornem necessárias, para assegurar o seu conforto ou comodidade;

d) Solicitar à Câmara Municipal a realização de obras de conservação necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade, desde que não resultem de uma utilização imprudente e descuidada da habitação e sempre de acordo com a disponibilidade dos serviços respetivos;

e) Reclamar de todos os atos ou omissões consideradas prejudiciais aos seus interesses.

Artigo 47.º

Obrigações da pessoa arrendatária

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, cabe à pessoa arrendatária com contrato de arrendamento apoiado:

a) Efetuar no prazo máximo de 30 (trinta) dias, as comunicações e prestar as informações ao senhorio, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o/a próprio/a nem o agregado familiar, por um período seguido superior ao comunicado e comprovado, por escrito, à Câmara Municipal, nomeadamente quando se verificarem as seguintes situações:

i) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;

ii) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;

iii) Detenção em estabelecimento prisional;

iv) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 %, incluindo a familiares.

c) Avisar, imediatamente, o senhorio sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do senhorio.

2 — São ainda obrigações da pessoa arrendatária:

a) Pagar a renda, no quantitativo, no local e no prazo devidos;

b) Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;

c) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;

d) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como, dos respetivos consumos;

e) Não realizar, sem prévia autorização da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização do locado ou do respetivo logradouro (ex.: aplicação de assadores, churrasqueiras e similares);

f) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, quaisquer deficiências detetadas no edificado, ou arranjos que devam ser executados pela mesma;

g) Indemnizar a Câmara Municipal, nos montantes por ela despendidos para repor os fogos habitacionais em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;

h) Cumprir, no que concerne aos animais domésticos presentes na habitação, com o disposto no artigo 24.º do presente Regulamento Municipal;

i) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador, nomeadamente os inscritos no Código Civil e no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, que estabelece o regime de prevenção e controlo da poluição sonora.

Artigo 48.º

Obrigações da Câmara Municipal

A Câmara Municipal da Nazaré, na qualidade de senhoria, está vinculada 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 de nenhuma pessoa arrendatária ou candidata 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 às pessoas arrendatárias e concorrentes ao arrendamento público as informações e os 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 8 (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, no âmbito da sua competência e responsabilidade;

e) Assumir os 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;

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, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;

g) Promover por visitas domiciliárias conjuntas, entre os serviços municipais da Divisão das Obras e do Gabinete de Ação Social, com vista à verificação e validação de situações anómalas e reportadas, por escrito, pelas pessoas arrendatárias;

h) Proceder a relatórios técnicos devidamente enquadrados no presente regulamento e demais legislação em vigor, das visitas referidas na alínea g) do presente artigo, para decisão consciente e informada dos decisores;

i) Promover, sempre que possível, pela qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;

j) Promover a participação organizada das pessoas arrendatárias na administração, conservação e fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, entre outras figuras, de comissões de lote, administrador ou curador.

CAPÍTULO IV**Cessação do Contrato de Arrendamento Apoiado****Artigo 49.º****Resolução pela Câmara Municipal**

1 — Além de outras causas de resolução previstas no presente Regulamento e nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, constituem causas de resolução do contrato pela Câmara Municipal:

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo 47.º pela pessoa arrendatária ou pelas pessoas do seu agregado familiar;

b) O conhecimento pela Câmara Municipal da existência de uma das seguintes situações de impedimento, designadamente quando a pessoa arrendatária ou qualquer membro do agregado familiar:

i) Seja proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a 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;

ii) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja, titular, cônjuge ou pessoa unida de facto com o/a titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º;

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

iv) Para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

v) Ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

c) 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;

d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia da Câmara Municipal;

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 presente regulamento;

b) A utilização do prédio contrária à lei, ao que decorre do presente regulamento ou à ordem jurídica;

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;

3 — É inexigível à Câmara Municipal 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 da pessoa arrendatária, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 1084.º do Código Civil.

4 — É ainda inexigível à Câmara Municipal a manutenção do arrendamento nos demais casos previstos na lei.

5 — A resolução do contrato de arrendamento pela Câmara Municipal opera por comunicação escrita desta à pessoa arrendatária, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição da pessoa interessada.

Artigo 50.º**Cessação do contrato por renúncia**

1 – Considera-se haver renúncia da pessoa arrendatária, ao arrendamento da habitação, quando esta não esteja a ser usada por esta ou pelo agregado familiar, por um período seguido superior a 6 (seis) meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 – Sem prejuízo do disposto na alínea b) do artigo 47.º do presente regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de 6 (seis) meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham sido realizadas pelo menos 3 (três) tentativas, com intervalo mínimo de 2 (duas) semanas, entre cada uma delas, de entrega de comunicação à pessoa arrendatária ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do senhorio devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 (trinta) dias seguidos, de conteúdo idêntico ao da comunicação;

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

3 – A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte da pessoa arrendatária ou do agregado familiar, consoante for o caso;

b) Que o não uso da habitação por período superior a 6 (seis) meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;

c) O prazo, no mínimo de 30 (trinta) dias, de que a pessoa arrendatária e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos 6 (seis) meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 – A cessação do contrato opera no termo do prazo de 6 (seis) meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 e confere à Câmara Municipal o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, sobre a tomada de posse do locado não forem reclamados.

Artigo 51.º**Restituição da habitação**

1 – A pessoa arrendatária deverá restituir a habitação, independentemente da causa que está na origem da cessação do contrato, no prazo constante do n.º 4 do artigo anterior, livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente.

2 – No ato de entrega das chaves ou da tomada de posse coerciva, será efetuada uma vistoria pelo Município, sempre que possível com a presença da pessoa arrendatária 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, a pessoa arrendatária 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 à pessoa arrendatária 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, a pessoa arrendatária responde pela perda ou deterioração da habitação, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

Artigo 52.º

Despejo

1 – Caso não seja cumprida, voluntariamente, a obrigação de desocupação e entrega da habitação à Câmara Municipal, cabe a esta entidade levar a cabo os procedimentos subsequentes nos termos da lei, podendo, para o efeito, requisitar o auxílio das autoridades de segurança competentes.

2 – As decisões relativas ao despejo deverão ser tomadas por deliberação em reunião de Câmara.

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 pela Câmara Municipal, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados num prazo de 60 (sessenta) dias, podendo a Câmara Municipal dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte da pessoa arrendatária.

5 – Os agregados familiares alvo de despejo, com efetiva carência habitacional, são previamente encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou para prestação de apoios habitacionais.

Artigo 53.º

Procedimentos para despejo

1 – Cessado o contrato de arrendamento em regime de renda apoiada, sem que a pessoa arrendatária tenha procedido à entrega da habitação no prazo que lhe for fixado para o efeito, o Município poderá ordenar o Despejo Administrativo.

2 – O despejo administrativo é executado pelos serviços da Câmara Municipal, os quais podem proceder à requisição da autoridade policial, sempre que se mostre necessário.

3 – As pessoas arrendatárias são notificadas da data presumível para o despejo pelas formas previstas no Código do Procedimento Administrativo, preferindo a notificação pessoal sempre que possível, a efetuar pelos serviços da câmara.

4 – A decisão de execução do despejo por falta de pagamento de rendas ou de despesas imputáveis às pessoas arrendatárias, implica a decisão de execução para pagamento de quantia certa, a qual será tramitada pelos serviços de contencioso da autarquia.

5 – Até à tomada de posse efetiva da habitação, pelo Município, poderá ser cobrada quantia igual ao valor da renda praticada, a título de indemnização pela falta de entrega daquela.

6 – Salvo acordo em contrário, os bens retirados dos fogos despejados serão considerados abandonados a favor da autarquia após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, úteis se não forem reclamados, sem direito a qualquer compensação ao arrendatário, nos termos do n.º 5 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual.

Artigo 54.º**Ocupações sem título**

1 — São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações de arrendamento apoiado da Câmara Municipal por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.

2 — No caso previsto no número anterior a pessoa ocupante está obrigada a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a 3 (três) dias úteis, na comunicação feita, para o efeito, pela Câmara Municipal, de que deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

3 — Caso não seja cumprida, voluntariamente, a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo anterior.

4 — É aplicável às desocupações previstas no presente artigo, o disposto no n.º 5 do artigo anterior.

PARTE IV**Fiscalização e Sanções****CAPÍTULO I****Fiscalização****Artigo 55.º****Exercício da atividade de fiscalização**

1 — A Câmara Municipal da Nazaré exerce a sua atividade de fiscalização nos termos legalmente estatuídos, sendo a mesma desenvolvida pela Fiscalização Municipal, bem como pelas demais autoridades policiais no âmbito das respetivas atribuições.

2 — Os Fiscais Municipais podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o desempenho célere e eficaz das suas funções.

Artigo 56.º**Objeto da Fiscalização**

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

2 — A fiscalização incide, especialmente, na verificação da utilização do fogo em conformidade com as normas legais e regularmente vigentes, inseridas nas atribuições municipais, não descurando uma ação pedagógica que conduza a uma diminuição dos casos de infrações.

Artigo 57.º**Regras de conduta e responsabilidade**

É dever geral das pessoas que exerçam atividade fiscalizadora, a criação de confiança no público perante a ação da administração pública, atuando com urbanidade em todas as intervenções de natureza funcional, assegurando o conhecimento das normas legais e regulamentares que enquadram a matéria que esteja em causa.

CAPÍTULO II**Contraordenações****Artigo 58.º****Contraordenações**

Sem prejuízo da eventual resolução do contrato de arrendamento e da responsabilidade civil e penal que ao caso couber constituem contraordenações puníveis com coima:

- a) Não efetuar, sempre que se verifiquem alterações supervenientes de dados, as comunicações previstas no presente regulamento;
- b) Não efetuar, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a apresentação de comprovativos que comprovem a situação que alegam, de acordo com o previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 47.º;
- c) A cessão, locação ou sublocação, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do fogo habitacional;
- d) A existência de hóspedes em qualquer situação e por qualquer prazo e a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar por período superior a 2 meses;
- e) O exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente ao imóvel;
- f) A existência de cães perigosos, ou de raça potencialmente perigosa;
- g) A existência de outros animais perigosos como tal qualificados, nos termos da lei;
- h) A existência de animais não referidos nas alíneas anteriores que prejudiquem as condições higiossanitárias do locado ou incomodem a vizinhança;
- i) Fazer lareiras, lume no chão ou fogueiras, quer no interior da habitação, quer nas varandas;
- j) Prosseguir atividades ilegais, imorais ou outras suscetíveis de perturbar a ordem pública, a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos;
- k) Promover festas, danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança;
- l) Utilizar aparelhos eletrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício;
- m) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- n) Pendurar roupa a secar, fora dos locais destinados para esse fim;
- o) Regar plantas ou deitar água, outros líquidos ou dejetos para o exterior, de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objetos;
- p) Armazenar ou guardar, produtos explosivos ou materiais inflamáveis não autorizados;
- q) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- r) Entre outros que, não estando especialmente previstos no presente artigo, estejam em infração do disposto no presente regulamento e na demais legislação aplicável.

Artigo 59.º**Sanções**

1 — Fica impedido de aceder a uma habitação de arrendamento apoiado, por um período de 2 (dois) anos:

- a) A pessoa candidata ou arrendatária que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de prestações falsas, ou à omissão dolosa de informação relevante;

b) A pessoa arrendatária ou elemento do agregado familiar desta que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

2 — O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, a Câmara Municipal detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

PARTE V

Disposições Complementares, Transitórias e Finais

CAPÍTULO I

Disposições Complementares, Transitórias e Finais

Artigo 60.º

Equipa de Gestão de Bairros Municipais de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré

1 — Esta equipa deverá fazer-se constituir por elementos que lhe confirmem o carácter multidisciplinar, de entre o Gabinete de Ação Social e o Gabinete de Habitação deste Município, equipa que deverá prestar, sempre que possível, uma intervenção de proximidade, junto das pessoas/famílias, residentes nos Bairros Municipais de Arrendamento Apoiado, que estejam sujeitas/expostas a situações de exclusão, marginalidade, dependências e pobreza persistente.

2 — Consideram-se competências desta Equipa:

- a) Cumprir e fazer cumprir com o disposto no presente Regulamento;
- b) Atuar ao nível da minimização dos fatores de risco;
- c) Promover por informação periódica, com vista ao exercício de uma cidadania ativa e consciente, que contribua para a minimização dos conflitos inerentes à dinâmica entre as pessoas inquilinas;
- d) Promover pela articulação e concertação com os diversos setores da Câmara Municipal, com vista à resolução das problemáticas identificadas;
- e) Potenciar a implementação dos projetos de intervenção focalizada, como contributo para a prevenção de situações de perigo, e, minimização dos fatores de risco.

Artigo 61.º

Proteção dos dados pessoais

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

Artigo 62.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 de arrendamento apoiado propriedade da Câmara Municipal que nessa data subsistam.

Artigo 63.º

Interpretação, e preenchimento de lacunas direito subsidiário

1 — As dúvidas que surgirem na aplicação do presente regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas as suas lacunas mediante deliberação da Câmara Municipal da Nazaré.

2 – Em tudo quanto não estiver especialmente previsto neste regulamento aplicar-se-á a legislação em vigor.

Artigo 64.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, fica revogado o anterior regulamento de atribuição e gestão de habitações de arrendamento apoiado do Município da Nazaré aprovado pela Câmara Municipal em 30/07/2018 e pela Assembleia Municipal em 28/09/2018.

Artigo 65.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte, após a sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Documentação para instrução de candidatura

1 – Requerimento dirigido ao/à Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, com o formulário de candidatura, devidamente preenchido e assinado pela pessoa candidata (a disponibilizar pelo Gabinete de Ação Social).

2 – Documentos referentes à pessoa candidata e a todos os elementos que compõem o agregado familiar:

i) Apresentação dos documentos de identificação civil (bilhetes de identidade, cartão de cidadão ou certidão de nascimento);

ii) Fotocópia do número de identificação fiscal;

iii) Atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia;

iv) Comprovativo do Agregado Familiar;

v) Comprovativo de residência no Concelho há pelo menos 3 anos;

vi) Fotocópia da autorização da residência ou documento equivalente que habilite a pessoa candidata a permanecer de forma legal em território nacional, no caso de pessoas estrangeiras;

vii) Certidão emitida há menos de três meses pela Autoridade Tributária e Aduaneira (finanças), onde conste a inexistência de bens imóveis.

3 – A pessoa candidata deve comprovar a sua situação socioprofissional bem como dos restantes elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a) Trabalhador/a por conta de outrem:

i) Fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação;

ii) Fotocópia de recibo de vencimento atualizado.

b) Trabalhador/a independente:

i) Fotocópia da declaração de IRS do ano transato (incluindo anexos) e respetiva nota de liquidação;

c) Reformado/a e pensionista:

i) Fotocópia do recibo da pensão, declaração da Segurança Social, comprovativa do valor da pensão anual (total recebido no ano transato), declaração de IRS do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação ou declaração de dispensa de entrega de IRS;

d) Desempregado/a:

- i) Declaração do Centro de Emprego (IEFP) comprovativa de inscrição para novo emprego;
- ii) Declaração da Segurança Social indicando o montante do subsídio atribuído, o início e o se termo, ou declaração da Segurança Social comprovativa de não atribuição de subsídio;
- iii) Fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior e respetivo documento de liquidação, ou declaração de dispensa de entrega de IRS.

e) Beneficiário/a do Rendimento Social de Inserção:

- i) Declaração da Segurança Social a comprovar o montante atribuído.
- f) Portador/a de deficiência:
 - i) Atestado médico de incapacidade multiúsos comprovativo do grau de incapacidade dos elementos do agregado familiar que apresentem deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho, igual ou superior a 60 %.

g) Doméstico/a:

- i) Quando na constituição do agregado familiar surja um elemento na situação de doméstica/o deve ser apresentada declaração da Segurança Social comprovativa dos descontos efetuados e respetivo montante ou a sua inexistência.
- h) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado familiar deve ser, sempre que possível, apresentado um comprovativo de candidatura a um mecanismo de proteção social.
- i) Se tem ordem de despejo deverá entregar fotocópia da sentença ou decisão com trânsito em julgado ou data já fixada para o despejo.
- j) Se é arrendatário, deverá entregar fotocópia do contrato de arrendamento (facultativo) e fotocópia do último recibo da renda de casa, ou outro documento comprovativo.

ANEXO II
Matriz de Classificação

Situação	Variáveis	Categoria	Subcategoria	Pontos	Coefficiente de Ponderação
1 – Habitacional	1.1 – Falta de Habitação	1.1.1 – Falta de Habitação	Consideram-se as situações em que o agregado perdeu o alojamento, consequência de derrocadas e situações de perigo comprovado de ruína eminente, por decisão judicial decorrente de ação de despejo ou execução de hipoteca, ou por cessação do período estabelecido para a sua permanência em estabelecimento coletivo, casa emprestada ou de função. Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos ou carros, designados Sem-Abrigo, já sinalizados pelas entidades locais.	6	2
	1.2. – Tipo de Alojamento	1.2.1 – Alojamento em Instituições	Incluem-se nesta categoria os indivíduos que permanecem em Centro de Acolhimento Temporário, centro de acolhimento noturno, Casas Abrigo.	6	1.5
		1.2.2 – Alojamento em Estruturas precárias	Consideram-se os alojamentos abarracados, garagens, roulottes e outros alojamentos precários.	4	
		1.2.3 – Alojamento em Edificações, em casa própria ou arrendada, casa de função, casa emprestada ou outra.	1.2.3.1 – Casa arrendada com ação de despejo ou notificação de resolução de contrato/oposição à renovação.	4	
			1.2.3.2 – Casa Arrendada, com ou sem contrato de arrendamento.	3	
			1.2.3.3 – Alojamento Provisório, partes da casa, quartos em casa de amigos Casa emprestada, casa de função ou outra.	3	
	1.3 – Condições Habitacionais	1.3.1 – Insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade, comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	1.3.1.1 – Falta de condições de habitabilidade/salubridade – cobertura/telhado em risco de ruir ou com infiltrações muito graves, comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	2	0,5
			1.3.1.2 – Falta de condições de habitabilidade/salubridade – sem rede de águas, comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	2	
			1.3.1.3 – Falta de condições de habitabilidade/salubridade – sem rede de esgoto comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	2	
			1.3.1.4 – Falta de condições de habitabilidade/salubridade – sem cozinha comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	2	
			1.3.1.5 – Falta de condições de habitabilidade/salubridade – com cozinha no exterior da habitação comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	1	

Situação	Variáveis	Categoria	Subcategoria	Pontos	Coefficiente de Ponderação
			1.3.1.6 — Falta de condições de habitabilidade/salubridade — sem casa de banho comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	2	
			1.3.1.7 — Falta de condições de habitabilidade/salubridade — com casa de banho no exterior da habitação comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	1	
			1.3.1.8 — Falta de condições de habitabilidade/salubridade — casa de banho sem alguns dos equipamentos básicos (sanita, lavatório, base de duche ou banheira) comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	0,8	
			1.3.1.9 — Falta de condições de habitabilidade/salubridade — sem eletricidade comprovados por serviços competentes nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	1	
		1.3.2 — Inadequação do alojamento.	Considera-se esta situação quando os ocupantes sejam portadores de doença crónica ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, que condicionem a acessibilidade, mobilidade e/ou utilização do alojamento.	2	1,5
		1.3.3 — Sobreocupação.	Capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar que nela reside.	1	1
2 — Social	2.1 — Tempo de Residência no Concelho.	Considera-se a ligação do agregado ao concelho de residência.	2.1.1. — A residir há mais e 5 anos.	0,8	0,3
			2.1.2. — A residir entre 2 e 5	0,5	
			2.1.3 — A residir há menos de 2.	0,3	
	2.2 — Tipo de Família/Constituição do Agregado.	2.2.1 — Agregado monoparental.	Agregado monoparental o constituído por um único parente ou afim em linha reta ascendente e em linha colateral, até ao 2.º grau, ou equiparado, a viver com os titulares do direito ao abono de família para crianças e jovens.	5	1,5
		2.2.2 — Idosos.	Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos. Pontuação atribuída por idoso.	4	
		2.2.3 — Agregados familiares onde existam dependentes (menores de 26 anos sem rendimento mensal ou com rendimento mensal inferior ao IAS).	3 ou mais.	5	
			2	4	
			1	3	
		2.2.4 — Jovens.	Consideram-se os agregados constituídos por pessoas com idade igual ou inferior a 35 anos. Atribui-se 1 ponto por elemento com idade inferior a 35 anos desde que não estejam incluídos na definição de dependentes.	2	1

Situação	Variáveis	Categoria	Subcategoria	Pontos	Coefficiente de Ponderação
		2.2.5 — Pessoas com incapacidade.	2.2.5.1 — Incapacidade Igual ou Superior a 60 %. Obrigatoriedade de apresentação de certificado de incapacidade multiúso. A pontuação é atribuída por cada elemento).	4	1
			2.2.5.2 — Incapacidade inferior a 60 %. Obrigatoriedade de apresentação de certificado de incapacidade multiúso. A pontuação é atribuída por cada elemento).	1	1
		2.2.6 — Cuidadores.	2.2.6.1 — Cuidadores permanentes — os indivíduos em idade ativa que, por motivo de doença ou deficiência de outro elemento do agregado familiar, se encontrem impossibilitados de exercer atividade profissional.	4	1,5
3 — Económica	3.1 — Tempo de trabalho no Concelho.	Considera-se a ligação do agregado ao concelho de residência.	3.1.1 — A trabalhar há mais e 5 anos.	0,8	1,3
			3.1.2 — A trabalhar entre 3 e 5.	0,5	
			3.1.3 — A trabalhar há menos de 3.	0,3	
	3.2 — Rendimento.	Rendimento mensal corrigido (RMC) do agregado familiar, calculado nos termos da Lei n.º 81/2014, na sua atual redação.	3.2.1 — Igual ou inferior ao IAS.	5	1,2
			3.2.2 — Entre um IAS e duas vezes o IAS.	3	
			3.2.3 — Entre dois IAS e três vezes o IAS.	1	
			3.2.4 — Valor igual ou superior a 3 vezes o IAS.	0	
	3.3 — Insolvência.	Considera-se em situação de insolvência o devedor que se encontre impossibilitado de cumprir as suas obrigações vencidas, situação que deverá ser devidamente comprovada através da competente declaração de insolvência.	3.3.1 — Agregados familiares em situação de insolvência declarada.	1	2
	3.4 — Carreira Contributiva.	Anos de descontos para a Segurança Social, Caixa Geral de Aposentações ou outra entidade.	3.4.1 — Mais de 25 anos.	3	1,5
			3.4.2 — De 10 a 25 anos.	2	
			3.4.3 — 5 a 10 anos.	1	
			3.4.4 — Menos 5 anos.	0	
	3.5 — Conduta social.	Conduta perante o Município.	3.5.1 — Ausência de dívidas ao Município.	3	1,2
			3.5.2 — Ausência de Contraordenações municipais.	3	

319963845