



CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

EDITAL N.º 111/2017

**JOSÉ AGOSTINHO RIBAU ESTEVES, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE AVEIRO:**

Faz público, nos termos e para os efeitos do disposto o artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e nos termos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Assembleia Municipal de Aveiro, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou na sua sessão extraordinária de julho, em reunião realizada no dia 11 de julho de 2017, sob proposta da Câmara Municipal de Aveiro aprovada em reunião ordinária pública de 05 de julho de 2017, o **Regulamento das Habitações Sociais Propriedade do Município de Aveiro**, que entrará em vigor no dia 27 de setembro de 2017, decorridos 15 dias após a data da sua publicação na 2.ª série do Diário da República, n.º 172, de 06 de setembro de 2017, anexa ao presente e disponível no Gabinete de Atendimento Integrado desta Autarquia, sito no Centro Cultural e de Congressos, Cais da Fonte Nova, em Aveiro e no sítio institucional da Autarquia, em www.cm-aveiro.pt, para consulta.

Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser publicados nos lugares de estilo.

Aveiro, 07 de setembro de 2017

O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro,

(José Agostinho Ribau Esteves, eng.º)



CERTIDÃO

Isabel Maria Reis Fernandes funcionária desta Câmara Municipal de Aveiro:

CERTIFICO que afixei hoje, nos lugares públicos do costume, 1(um) exemplar do Edital que antecede, o qual é composto por 9 páginas. Por ser verdade, passo a presente certidão que assino e autentico com o selo branco em uso nesta Entidade.

Aveiro, 08_de setembro de 2017

A funcionária,

Isabel Fernandes

MUNICÍPIO DE AVEIRO

Regulamento n.º 475/2017

José Agostinho Ribau Esteves, Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, faz público, nos termos e para os efeitos do disposto o artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e nos termos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Assembleia Municipal de Aveiro, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou na sua sessão extraordinária de julho, em reunião realizada no dia 11 de julho de 2017, sob proposta da Câmara Municipal de Aveiro aprovada em reunião ordinária pública de 05 de julho de 2017, o Regulamento das Habitações Sociais Propriedade do Município de Aveiro, que entrará em vigor 15 dias após a data da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*, e se encontra disponível no Gabinete de Atendimento Integrado desta Autarquia, sito no Centro Cultural e de Congressos, Cais da Fonte Nova, em Aveiro, e no sítio institucional da Autarquia, em www.cm-aveiro.pt, para consulta.

Mais torna público que, em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, foi o respetivo projeto do regulamento submetido a consulta pública pelo período de 30 dias, sem que tivessem sido apresentadas sugestões por quaisquer interessados.

Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital, que vai ser publicitado nos lugares de estilo, no sítio eletrónico do Município de Aveiro em www.cm-aveiro.pt e na 2.ª série do *Diário da República*.

14 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Eng. José Agostinho Ribau Esteves*.

Regulamento Municipal das Habitações Sociais Propriedade do Município de Aveiro

Nota justificativa

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, considera a habitação um Direito que assiste a todos os Portugueses, cabendo ao Estado criar todas as condições, tomar as medidas, utilizar todas as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional tenha reflexos concretos na vida dos cidadãos.

Por isso, a política social de habitação deve ter em vista, como objetivo fundamental, promover o acesso à habitação das famílias carenciadas que não dispõem de recursos para as obterem pelos seus próprios meios.

E é hoje consensualmente aceite, entre quem tem responsabilidades de gestão de parques de habitação social, que o arrendamento social, pelas suas características próprias, carece de uma abordagem jurídica diferenciada do arrendamento urbano em geral. Efetivamente, a realidades diferentes deverão ser dados tratamentos jurídicos diferentes. A característica fundamental patente neste tipo de relações jurídicas, e diferentemente do que acontece nos Regimes do Arrendamento Urbano ou Rústico, é que as partes não se encontram em pé de igualdade, como se de um contrato “corrente” se tratasse, mas antes aparece o Estado, na qualidade de senhorio, conformando desde logo a relação jurídica de arrendamento social com os fins públicos e sociais que se propõe prosseguir. No arrendamento social, em vista da plena concretização dos princípios da igualdade e da prossecução o interesse público, deverão imperar critérios de justiça social e de desenvolvimento das populações.

Sucedo que, o regime do arrendamento apoiado para habitação previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, sofreu significativas alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. Daí advindo a necessidade de proceder à alteração do Regulamento Municipal das Habitações Sociais Propriedade do Município de Aveiro, aprovado pela Câmara Municipal na sua reunião de 18/03/2015 e pela Assembleia Municipal de Aveiro em sessão extraordinária e reunião realizada em 30/03/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 135, de 14/07/2015.

Através da presente alteração, o legislador visa, essencialmente, garantir um processo justo que contemple as realidades física e social ora existentes.

Com efeito, a fórmula de cálculo do valor da renda, prevista na referida Lei e ora transposta no presente Regulamento, passa a ter em consideração, não o rendimento mensal bruto mas o rendimento mensal líquido, assegurando, dessa forma, que as prestações mensais são adequadas e comportáveis para as famílias de parcos rendimentos. Por outro lado, salvaguarda-se a manutenção dos contratos de arrendamento.

Nos termos do artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo, o projeto de regulamento é acompanhado de nota justificativa fundamentada, que deve incluir uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência e ainda que as medidas propostas decorram, essencialmente, das alterações introduzidas ao Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, destaca-se como principal benefício o ajustamento das rendas

tendo como referência de cálculo o rendimento mensal líquido. Esta medida visa, essencialmente, que o acesso e atribuição de apoios à habitação possam satisfazer com mais acuidade e justiça as necessidades habitacionais dos cidadãos.

Ora, atenuando a pressão económica sobre os agregados familiares mais carenciados, incentiva-se a sua reinserção na vida ativa, o que, a longo prazo, poderá trazer proventos de ordem económica ao Município.

Por outro lado, salienta-se que do ponto de vista dos encargos, o presente Regulamento não implica despesas acrescidas para o Município, uma vez que não se criam novos procedimentos que envolvam custos adicionais na tramitação e na adaptação aos mesmos, sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes.

Assim, o Município de Aveiro pretende assegurar uma gestão mais eficiente, justa e igualitária do parque de habitação social, a qual passará pela implementação de um sistema de desenvolvimento sustentável em todas as suas vertentes, social, económica e ambiental.

À semelhança do previsto no anterior Regulamento, a renda mínima é fixada uniformemente para todas as habitações sociais no valor correspondente a 5 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento, reforçando a ideia de que todos os cidadãos, sem exceção, deverão contribuir na medida das suas possibilidades para as receitas públicas, lembrando aos moradores que estão a usufruir de um bem que representa um investimento da sociedade e que, portanto, deverá ser bem conservado.

Para acautelar eventuais esforços financeiros demasiado pesados para os municípios com quem forem celebrados contratos de arrendamento, provocados pelas atualizações das rendas, mantém-se a possibilidade da Câmara deliberar que a renda devida pelo uso dos fogos, calculada nos termos do regime da renda apoiada, seja aplicada um coeficiente de correção a definir, bem como poderá, para contrabalançar e sempre que se mostrar necessário, adotar medidas sociais adicionais.

No que diz respeito à alienação, a evolução económico-social do País, embora mitigada pela profunda crise que vivemos, foi criando na população em geral e nos arrendatários em particular, legítimas expectativas, no sentido de poderem adquirir as respetivas habitações. Pelo que, atendendo à realidade da habitação social no concelho de Aveiro resultam, inevitavelmente, várias proposições que nos conduzem à necessidade de proceder à alienação de fogos de habitação social propriedade do Município.

Efetivamente, a alienação tem, pelo menos, as seguintes vantagens:

- 1 — Fomenta a responsabilização do cidadão pela conservação do edificado, promovendo a passagem daquele do estatuto de arrendatário para o estatuto de senhorio;
- 2 — Promove a estabilidade da comunidade e da família;
- 3 — Aumenta o nível de inclusão social;
- 4 — Garante benefícios sociais ao aumentar a heterogeneidade do perfil das famílias residentes;
- 5 — Tem impacto nos custos de manutenção do edificado e dos restantes encargos relativos à sua gestão, o que é tanto mais importante quanto os custos de conservação do edificado aumentam exponencialmente com o decurso do tempo, exigindo do Município cada vez maiores esforços financeiros de investimento nesta área;
- 6 — O produto da venda das habitações pode ser utilizado na renovação do parque habitacional que se mantém na propriedade do Município;
- 7 — Permite uma gestão coerente dos recursos com possibilidade de intervir em diversos meios garantindo maiores índices de eficácia social.

A Câmara Municipal de Aveiro, nas suas reuniões de 08/03/2017 e 05/04/2017, aprovou o projeto de regulamento que foi submetido a consulta pública, pelo período de 30 dias, contados a partir da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República* n.º 91/2017, de 11 de maio de 2017, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, sem que tivessem sido apresentadas sugestões por quaisquer interessados.

Assim, nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e ao abrigo das competências previstas nas alíneas g) do n.º 1 do artigo 25.º e k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e por proposta da Câmara Municipal de Aveiro, aprovada na sua reunião de 5 de julho de 2017, a Assembleia Municipal de Aveiro deliberou na sua sessão extraordinária em julho, em reunião realizada a 11 de julho de 2017, aprovar o seguinte Regulamento Municipal.

Glossário

Acordo temporário de transferência: acordo temporário e por um período previamente definido, a celebrar entre o Município e o arrendatário, que se destina a transferir este último para uma habitação, até que estejam reunidas as condições necessárias à celebração de contrato de arrendamento apoiado;

Agregado familiar inscrito: conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois (2) anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a que o Município de Aveiro autorize a coabitação com o arrendatário;

Coabitação: Habitar em comum, partilhar o mesmo espaço de habitação; Adequação de tipologias: adequar a tipologia do fogo arrendado (T1, T2, T3 ou T4) ao número de membros do agregado familiar inscrito;

Crescimento primário: aumento do agregado familiar quer por via de casamento ou união de facto do arrendatário, quer pelo nascimento de filhos deste;

Animal exótico: é todo aquele que, pela mão do Homem, se estabelece num território em que estava originalmente ausente, estando fora do seu habitat natural;

Espaços de utilização comum: correspondem a todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário, designadamente, átrios de entrada, portas existentes nos espaços comuns, corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas do edifício, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras.

Falta de residência permanente: quando a habitação se mostre desabitada, e/ou, quando, existindo indícios sérios e fiáveis de que o titular do agregado familiar inscrito tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local;

Hierarquização de candidaturas: determinada pela pontuação atribuída a cada candidatura, em resultado da aplicação de matriz que compreenderá a previsão de diferentes parâmetros adequados a preencher os critérios estabelecidos;

Ocupação abusiva: permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e/ou não tenha sido autorizada a coabitar com o arrendatário, pelo Município;

Onus de inalienabilidade: imposição de um encargo sobre um bem adquirido que consiste no impedimento da sua alienação, normalmente, durante um determinado período de tempo;

Plano de pagamentos: acordo a celebrar entre o Município e o arrendatário para pagamento das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros gerais são deliberados pela Câmara Municipal de Aveiro;

Presunção de rendimentos: o Município poderá presumir que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado sempre que um dos seus membros exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados, ou seja possuidor de bens, e/ou realize níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com aquela declaração.

Renda condicionada: no regime de renda condicionada a renda inicial dos novos arrendamentos é a que resultar de negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato;

Renda livre: no regime de renda livre a renda inicial é estipulada por livre negociação das partes;

Renda apoiada com coeficiente de correção: é a renda que resulta de uma fórmula de cálculo que beneficie o arrendatário para além do previsto no regime de arrendamento apoiado. Funciona como um subsídio, correspondente à diferença entre o valor da renda que seria devida, aplicando-se a fórmula prevista no regime de arrendamento apoiado e o valor efetivamente cobrado, pela aplicação de um coeficiente de correção. Na prática corresponde a um apoio reforçado ao agregado familiar que não tem possibilidade de suportar a renda no regime de arrendamento apoiado;

Renda mínima: estabelecimento de um valor abaixo do qual a renda não pode descer (independentemente dos rendimentos do agregado habitacional em causa);

Subocupação: capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar inscrito;

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Leis habilitantes

O presente regulamento tem como legislação habilitante os artigos 65.º e 235.º n.º 2 da Constituição da República Portuguesa, a alínea K) do n.º 1 do artigo 33.º e a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 18 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente regulamento define as regras e as condições aplicáveis à gestão e ocupação do Parque de Habitações Sociais do Município de Aveiro, no âmbito e nos limites da legislação vigente, nomeadamente da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

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

Artigo 3.º

Exclusões

1 — Ficam excluídos do presente regulamento:

a) Os prédios, frações e espaços destinados a fins ou projetos transitórios especiais ou para assegurar alojamentos temporários, mas sem raiz social;

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

c) Os prédios, frações e espaços que a Câmara Municipal de Aveiro desafete do parque de habitação social municipal.

2 — Os prédios, frações e espaços identificados no número anterior ficarão sujeitos ao regime que vier a ser especificamente predisposto para a sua ocupação.

Artigo 4.º

Sujeitos

1 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos que reúnam as condições de acesso estabelecidas nos artigos 5.º, e não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º, ambos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

2 — A qualidade de arrendatário pode ser assumida por um ou por ambos os cônjuges ou equiparados.

3 — Para aplicação do presente regulamento, integra o agregado familiar inscrito o conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco, afinidade ou análogos, bem como aquelas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, que vivam em economia comum e que detenham autorização municipal para residir no fogo.

CAPÍTULO II

Atribuição

Artigo 5.º

Atribuição das habitações

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante uma das modalidades de concurso previstas nos artigos 7.º a 10.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 6.º

Crítérios

1 — Os concursos para atribuição do direito de habitação em regime de arrendamento apoiado referidos no artigo anterior obedecerão às regras contidas no presente regulamento e aos critérios aprovados pela Câmara Municipal, para cada um dos procedimentos concursais.

2 — Cada concurso terá a validade de um ano.

3 — Cada processo de concurso será composto por anúncio, publicado e com os elementos constantes no artigo 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, sem prejuízo de outros elementos ou documentos que a Câmara Municipal entenda incluir no procedimento.

Artigo 7.º

Impedimentos

Constituem impedimentos para a atribuição e manutenção do arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Os candidatos que não reúnam os requisitos previstos no artigo 4.º do presente regulamento;

b) Os candidatos que se encontrem numa das situações previstas no artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação;

c) Quem não tenha instruído as candidaturas com todos os documentos ou nos termos exigidos no processo de concurso a aprovar pela Câmara Municipal de Aveiro, nos termos do artigo anterior;

d) Quando subsistir dívida referente a rendas de habitação social para com o Município de Aveiro;

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

Artigo 8.º

Critérios de ponderação

1 — A prioridade na atribuição dos fogos habitacionais aos candidatos será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis e terá em conta as características que se revelarem pertinentes e adequadas às carências habitacionais da população de Aveiro, por ponderação ordenada dos critérios a aprovar na deliberação de câmara referida no n.º 1 do artigo 6.º

2 — A ordenação e classificação das candidaturas serão determinadas pela pontuação atribuída a cada uma delas, em resultado da aplicação de uma matriz, a aprovar pela Câmara Municipal de Aveiro na mesma deliberação, e que compreenderá a ponderação dos critérios que vierem a ser aprovados.

Artigo 9.º

Regime de exceção

1 — Os critérios identificados no artigo 8.º não serão aplicados quando relevante motivo de interesse público, devidamente justificado, se sobreponha à sua valoração.

2 — A hipótese prevista no número anterior estará preenchida, designadamente, quando se verificarem necessidades de realojamento decorrentes:

a) De situações de emergência e calamidade social;

b) Da necessidade de concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, conservação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;

c) Da necessidade de adoção de medidas de caráter social, sanitárias, urbanísticas, e bem assim todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da paz pública e da coesão social.

3 — Sempre que os motivos indicados no número anterior envolvam movimentos significativos no parque habitacional, serão previamente definidos pela Câmara Municipal de Aveiro e publicitados os critérios a implementar.

Artigo 10.º

Celebração do contrato

1 — O candidato será notificado da deliberação de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e para comparecer nos serviços municipais em hora e data para outorga do contrato.

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

3 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e contém, pelo menos, as menções constantes no n.º 1 do artigo 18.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

4 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, findo o qual é renovável, automaticamente, por igual período, nos termos do previsto no artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

5 — A recusa infundada do fogo habitacional atribuído determinará a cessação da utilização da habitação nos termos do n.º 6 do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

CAPÍTULO III

Regras para utilização e uso da habitação social

SECÇÃO A

Regras para utilização

Artigo 11.º

Destino da habitação

Os fogos habitacionais destinam-se, exclusivamente, à habitação do titular e dos elementos que compõem o respetivo agregado familiar

inscrito, não podendo neles ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial ou outra incompatível com o uso habitacional, não sendo em caso algum admissível a sublocação.

Artigo 12.º

Ocupação efetiva

1 — O arrendatário e o respetivo agregado deverão ocupar o fogo habitacional no prazo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves.

2 — A não ocupação efetiva do fogo habitacional, por período mínimo de seis meses, determinará a cessação do contrato de arrendamento, ficando o Município de Aveiro investido no poder de tomar posse do mesmo nos termos do n.º 4 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 13.º

Residência permanente

1 — O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional que lhes for atribuído.

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

3 — O arrendatário deverá utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2, do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, comunicados e comprovados por escrito junto do senhorio;

4 — Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada por período superior a seis meses, de forma contínua, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica organizada, em simultâneo ou em exclusivo, em qualquer outro local.

Artigo 14.º

Obrigações de comunicações

Constitui, em especial, obrigação dos titulares dos contratos de arrendamento apoiado comunicar por escrito ao Município de Aveiro:

a) Qualquer alteração na composição ou nos rendimentos dos elementos do agregado familiar, o abandono ou a ausência de algum dos seus elementos;

b) Qualquer alteração significativa no estado de conservação do fogo habitacional atribuído ou nas partes comuns respetivas, os danos provocados nos mesmos e a responsabilidade na respetiva produção, bem como qualquer obra a realizar, mesmo que seja considerada de benfeitoria, entendida como obra que evita destruição, perda ou deterioração do imóvel;

c) A aquisição, ou a detenção, a qualquer título, por qualquer elemento do agregado familiar inscrito, de outra habitação adequada ao agregado.

Artigo 15.º

Obrigações de conduta

Constituem, em especial, obrigações de todos os arrendatários municipais:

a) Pagar a renda no prazo estipulado pelo Município;

b) Pagar a quota de despesas correntes necessárias à fruição das zonas comuns e ao pagamento dos serviços comuns;

c) Facultar ao Município de Aveiro o acesso ao fogo municipal para vistoria ou para realização de obras no mesmo;

d) Utilizar o fogo habitacional, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;

e) Não conferir ao fogo habitacional um uso diferente do decorrente da licença de ocupação, nem destiná-lo a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;

f) Manter asseado o fogo habitacional, bem como as demais zonas comuns;

g) Não conservar na habitação mais do que dois animais domésticos de estimação de pequeno porte, garantindo que não possam vir a incomodar a vizinhança ou a causar danos;

h) Não conservar na habitação qualquer animal exótico e/ou potencialmente perigosos;

i) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;

j) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;

k) Manter e restituir o fogo habitacional nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;

l) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;

m) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;

n) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum, tal como definido no presente regulamento;

o) Promover a instalação e manter a ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, cujas despesas são da responsabilidade do arrendatário, tais como os respetivos consumos, não recorrendo a quaisquer ligações ilegais;

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

q) Não manter a habitação desabitada por tempo superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, devidamente comunicados e comprovados por escrito à Câmara Municipal de Aveiro;

r) Não instalar na sua habitação qualquer motor ou outro mecanismo que não seja, em condições normais de utilização, necessário ao fim a que a habitação se destina, nomeadamente, se puder perturbar os restantes moradores;

s) Não colocar nas janelas 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;

t) Não instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, ou proceder a furações nas paredes interiores para passagem de cablagem, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Aveiro;

u) Não armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos bem como utilizar velas como fonte de iluminação;

v) Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas ou em áreas que afetem os vizinhos;

w) Não colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, logradouro ou alçado, bem como proceder à construção de muros, taipais, telheiros, abrigos de jardim ou qualquer extensão de superfície habitável;

x) Não colocar rótulos ou tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.

Artigo 16.º

Vistoria do fogo municipal

1 — O Município de Aveiro pode, a todo o tempo, vistoriar os fogos habitacionais.

2 — A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito:

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários municipais, das obrigações que lhe são impostas na legislação aplicável e no presente regulamento;

b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais, com especial atenção ao grau de zelo dedicado ao mesmo pelos arrendatários;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios no fogo ou nos fogos contíguos ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.

3 — A realização da vistoria será previamente notificada aos arrendatários por qualquer meio legalmente admissível, com proposta de data/hora, com antecedência mínima de 5 dias úteis, podendo em caso de indisponibilidade do arrendatário, devidamente comunicada ao Município de Aveiro, acordar-se nova data/hora.

4 — Da vistoria realizada no fogo habitacional poderá ser lavrado um auto com a descrição, sucinta mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados.

Artigo 17.º

Acesso ao fogo municipal

1 — Os arrendatários municipais permitirão o acesso das habitações aos representantes do Município de Aveiro, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior, em data/hora acordada entre as partes.

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

3 — O Município de Aveiro poderá levar a cabo os procedimentos legais tendentes ao despejo e entrega da habitação nos termos definidos no artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na sua atual redação.

SECÇÃO B

Regras para obras

Artigo 18.º

Condições de execução das obras

1 — Compete aos arrendatários a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão dos ocupantes e/ou visitantes do fogo habitacional.

2 — São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, ou de partes destas, tais como a abertura de janelas e orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pela Câmara Municipal de Aveiro.

Artigo 19.º

Obras

1 — Os arrendatários podem realizar a suas expensas obras no interior das habitações, desde que previamente autorizadas, por escrito, pela Câmara Municipal de Aveiro.

2 — Os arrendatários responderão pelas obras necessárias para corrigir o deficiente estado do fogo habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.

3 — Os arrendatários responderão também pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

4 — A cargo dos arrendatários ficarão também os deveres de manutenção de todas as instalações elétricas, água e gás, e respetivos acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias.

5 — Ficam a cargo do Município de Aveiro as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional municipal, designadamente dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incuria, omissão culposa no cuidado ou atuação danosa dos arrendatários municipais.

Artigo 20.º

Responsabilização dos arrendatários municipais

1 — Nos casos previstos no artigo anterior, o Município de Aveiro notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos danos que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

2 — Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode o Município de Aveiro realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá uma componente de custo administrativo que lhe será imputado.

3 — Após a conclusão das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

4 — Findo o prazo indicado no número anterior sem que, sem justificação bastante, o arrendatário não tenha procedido ao pagamento devido, o Município de Aveiro promoverá o competente processo de cobrança contenciosa, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 21.º

Benfeitorias

1 — As benfeitorias realizadas pelo arrendatário fazem parte integrante do imóvel, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras. Não obstante,

poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio e estiverem devidamente autorizadas.

2 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição do fogo habitacional no estado prévio à alteração.

SECÇÃO C

Regras para utilização das áreas comuns e espaços exteriores

Artigo 22.º

Espaços de utilização comum

1 — São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, as portas de uso ou acesso comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário.

2 — Os arrendatários municipais gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam.

3 — Os arrendatários municipais devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços. Designadamente, os arrendatários municipais deverão cumprir o seguinte:

a) Utilizar os espaços de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;

b) Contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização;

c) Respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

4 — É, designadamente, proibido aos arrendatários municipais:

a) Deixar permanecer crianças nos vestíbulos, patamares, escadas, corredores ou elevadores, sem o devido acompanhamento de adultos;

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

c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo este último ser efetuado de forma ordeira;

d) Em geral, adotar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam, e de perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e a comodidade e o bem-estar dos seus residentes;

e) Deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais de estimação permitidos sem o uso de trelas ou similares bem como permitir que estes deixem dejetos nas referidas partes comuns;

f) Permitir o alojamento permanente ou temporário de qualquer animal nas áreas comuns;

g) Desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral de Ruído;

h) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica dos espaços comuns para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns;

i) Ocupar, mesmo que temporariamente, com construções provisórias ou coisas móveis de qualquer espécie (nomeadamente, velocípedes, ciclomotores, motociclos, qualquer tipo de reboque, carrinhos de bebé e/ou estendais de roupa), as entradas, armários de contadores ou patamares ou qualquer outra parte comum, salvo, no que se refere a velocípedes, no rés do chão do respetivo bloco habitacional, onde serão permitidos desde que obtida autorização prévia do Município e após colocação de estrutura para o efeito, também autorizada por este, sendo os respetivos custos suportados pela gestão do bloco;

j) Fumar nos espaços comuns;

k) Retirar ou alterar a localização de extintores;

l) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns;

5 — A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os arrendatários municipais no âmbito dos projetos municipais, mediante eleição pela comissão de lote de um gestor por edifício.

Artigo 23.º

Espaços exteriores

1 — 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/ou lugares de estacionamento.

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

3 — Os arrendatários municipais devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência. Efetivamente, estes deverão ser tratados com asseio, sendo proibido no que respeita aos jardins:

a) O corte de flores;

b) O acesso, aos mesmos, sem ser pelas zonas preparadas para o efeito;

c) Deixar dejetos dos animais;

d) Despejar lixo ou quaisquer detritos ou depositar bens particulares.

Artigo 24.º

Medidas de tutela da legalidade urbanística

1 — O Município de Aveiro notificará os titulares dos contratos de arrendamento apoiado das violações aos deveres respeitantes às áreas comuns, fixando-lhes um prazo para a reposição do local, no estado em que se encontrava originariamente, sempre que o tenham modificado ou ocupado indevidamente.

2 — O incumprimento da obrigação prevista no número anterior legitimará o Município de Aveiro a executar, diretamente, ou por recurso a terceiros e a expensas do arrendatário, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 20.º do presente regulamento.

Artigo 25.º

Relações de vizinhança

É expressamente proibido aos arrendatários municipais a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos, designadamente:

a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em violação com o disposto na legislação e regulamentação aplicável;

b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais arrendatários, em violação com o disposto na legislação e regulamentação aplicável;

c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos arrendatários, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;

d) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;

e) Provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do empreendimento ou o bem estar dos restantes moradores, obrigando-se sempre a respeitar o período de descanso que medeia entre as 23 horas e as 7 horas.

Artigo 26.º

Animais perigosos

É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos (nomeadamente, cães das raças Staffordshire Bull Terrier, Dogue Argentino, Tosa Inu, Staffordshire Terrier Americano, Cão de Fila Brasileiro, Rottweiler e Pit Bull Terrier e também os seus cruzamentos, quer sejam destas raças entre si ou com outras raças) nas habitações e nos espaços municipais de que o Município do Aveiro é proprietário, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro, na sua atual redação, e demais legislação e regulamentação específica aplicável.

CAPÍTULO IV

Modificação do agregado familiar e coabitação

Artigo 27.º

Modificação do agregado familiar

1 — Apenas o arrendatário e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional atribuído.

2 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo Município de Aveiro, salvo as

modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
- b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do arrendatário;
- c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;

3 — A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

4 — As pretensões de alteração do agregado familiar serão apreciadas pelo Município de Aveiro e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.

5 — A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

6 — Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, deverá este prover por uma alternativa habitacional distinta.

Artigo 28.º

Coabitações

As coabitações só serão admitidas em casos devidamente fundamentados e se não acarretar sobrelocação do fogo arrendado.

Artigo 29.º

Exclusão de elemento do agregado

1 — A exclusão, por vontade do arrendatário, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deverá ser previamente requerida ao Município do Aveiro, por escrito, e devidamente justificada.

2 — O Município de Aveiro decidirá da pretensão do arrendatário em função da fundamentação apresentada e determinará as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.

3 — A decisão de exclusão de um elemento do agregado será notificada, por escrito, ao arrendatário e, em caso de exclusão, ao elemento excluído, conferindo um prazo para abandonar voluntariamente a habitação.

4 — Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o Município de Aveiro poderá determinar e executar o despejo do elemento do agregado familiar que tenha sido excluído.

5 — A verificação de alguma das situações enunciadas no presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

Artigo 30.º

Locação e hospedagem

1 — O arrendatário ou qualquer elemento do agregado familiar estão proibidos de hospedar, sublocar e ceder, total ou parcialmente, seja a que título for, de forma gratuita ou onerosa, os fogos destinados a habitação no regime de arrendamento apoiado.

2 — É, ainda, expressamente proibido aos arrendatário permitir a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pelo Município de Aveiro.

3 — O Município de Aveiro pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, por período alargado mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa estranha ao agregado familiar.

4 — A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, das obrigações impostas aos arrendatários municipais pelo presente regulamento.

5 — A verificação de alguma das situações enunciadas no presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

Artigo 31.º

Transmissão

1 — A morte ou o abandono, pelo arrendatário, do fogo habitacional determina a caducidade do respetivo contrato no prazo de 20 (vinte) dias úteis após a verificação da ocorrência, salvo se, naquele prazo, for requerida a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.

2 — Em caso de morte ou incapacidade e ainda no caso de ausência do arrendatário por período superior a seis meses, sem prévio consentimento do Município de Aveiro, a atribuição da habitação poderá ser transmitida para o cônjuge, e na falta deste, por uma única vez, a parente em linha reta, desde que qualquer um destes comprovadamente coabitasse com o arrendatário há mais de dois anos.

3 — A transmissão da atribuição da habitação ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada no prazo de sessenta (60) dias e apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão.

4 — Transmitida a atribuição da habitação, a titularidade da mesma dará origem à celebração de novo contrato de arrendamento apoiado.

CAPÍTULO V

Transferências e permutas

Artigo 32.º

Transferência

1 — A transferência dos agregados familiares para fogo habitacional distinto, no mesmo ou noutro conjunto habitacional, só será permitida nos casos expressamente previstos no presente regulamento.

2 — É proibida a permuta de fogos municipais entre os arrendatários.

3 — A violação do disposto no número anterior determina a cessação do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 33.º

Transferências por iniciativa do arrendatário

1 — O Município de Aveiro pode, a requerimento do arrendatário e quando as circunstâncias o permitirem e determinarem, autorizar a transferência do respetivo agregado familiar para outro fogo municipal, desde que a pretensão seja motivada:

a) Por doença grave ou crónica e, por motivo de mobilidade reduzida que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a habitação;

b) Por situação sócio familiar de extrema gravidade, caso em que, o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima;

c) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário;

2 — O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento, de acordo com o disposto no Código do procedimento Administrativo.

3 — O pedido de transferência, ainda que suportado nas hipóteses previstas no n.º 1 do presente artigo, não será deferido quando se constate que o fogo habitacional atribuído se encontra em mau estado de conservação por grave incúria do arrendatário, salvo se este suportar o custo de recuperação do mesmo.

4 — Em caso de recusa, pelo arrendatário, em celebrar o contrato de arrendamento necessário para formalizar a transferência da habitação, o Município de Aveiro comunica a cessação da utilização da habitação com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação, em prazo não inferior a 90 dias, nos termos previstos no n.º 6 do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 34.º

Transferências por iniciativa municipal

1 — O Município de Aveiro pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para outro fogo habitacional:

a) Em caso de emergência, nomeadamente, inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou eminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína;

b) Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, desde que a título provisório, enquanto decorrem as obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado familiar à habitação originária, salvo nas situações em que este se opuser;

c) Nas situações de requalificação urbanística que não incluam habitação, devendo 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 tratamento específicos;

d) por razões de desadequação de tipologia da fração à composição do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação ou sobreocupação, ou mau estado de conservação do locado;

2 — A transferência poderá ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.

3 — A transferência, quando provisória, determinará a celebração de um acordo temporário de transferência, mas nunca poderá implicar situação de sobreocupação, não dando lugar a novo contrato de arrendamento apoiado.

4 — A transferência, quando definitiva, determinará a celebração de novo contrato de arrendamento apoiado e a rescisão do anterior, mas nunca poderá implicar situação de sobreocupação.

5 — Se a transferência não for voluntariamente cumprida pelo arrendatário, no prazo que vier a ser fixado para o efeito, que em caso algum será inferior a 90 dias corridos, o Município poderá proceder ao despejo, nos termos previstos no n.º 6 do artigo 34.º e artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

CAPÍTULO VI

Renda em regime de arrendamento apoiado

Artigo 35.º

Renda em regime de arrendamento apoiado

1 — As habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado ficam sujeitas ao pagamento de uma renda, calculada nos termos do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

2 — Para determinação da renda, os agregados residentes em habitação social declararão, periodicamente, ao Município de Aveiro os respetivos rendimentos.

3 — Caberá ao Município de Aveiro, mediante deliberação da Câmara Municipal, determinar a periodicidade a que se refere o número anterior do presente artigo, notificando atempadamente os arrendatários municipais, de acordo com a legislação em vigor.

4 — A renda mínima é fixada, uniformemente para todas as habitações sociais no valor correspondente a 5 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

5 — Para acautelar eventuais esforços financeiros demasiado pesados para os municípios a quem forem atribuídas as habitações, provocados pelas atualizações das rendas, o Município de Aveiro, por deliberação da Câmara Municipal, poderá decidir que a renda devida pelo uso dos fogos, calculada nos termos do regime de arrendamento apoiado, seja aplicado um coeficiente de correção a definir, bem como deliberar a adoção de outro tipo de medidas de apoio social.

6 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 36.º

Atualização e revisão da renda

1 — A atualização e revisão da renda serão efetuadas nos termos do previsto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2015, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

2 — Quando, para efeitos de aplicação do n.º 7 do artigo 23.º referido no número anterior, não for possível apurar o valor da nova renda devida, por incumprimento das obrigações de comunicação do arrendatário, estipuladas nos n.ºs 1 e 4 do referido artigo, o Município 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.

Artigo 37.º

Rendimentos

1 — Quando os rendimentos do agregado familiar tenham caráter incerto, temporário ou instável, e caso não haja prova bastante que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar auferiu um rendimento superior ao declarado sempre que:

a) Um dos seus membros exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados, ou

b) Seja possuidor de bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração, ou

c) Realize níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com a sua declaração.

2 — As presunções referidas são ilidíveis mediante a apresentação de prova em contrário por parte do interessado.

Artigo 38.º

Pagamento da renda

1 — A renda deverá ser paga até ao oitavo dia corrido do mês a que respeita, no lugar e pela forma estabelecidos nos contratos de arrendamento.

2 — A partir do dia fixado no número anterior, sempre que a renda não se mostre paga, vencer-se-ão juros de mora à taxa em vigor para as dívidas ao Estado, sem prejuízo de sanção mais gravosa prevista nos títulos que legitimam a ocupação das habitações sociais e na legislação em vigor.

Artigo 39.º

Plano de pagamento

Os agregados que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão regularizar os pagamentos em falta através do cumprimento de um plano de pagamentos, a aprovar pela Câmara Municipal de Aveiro.

CAPÍTULO VII

Cessação do contrato

Artigo 40.º

Cessação do direito

Além de outras causas de cessação contratual previstas no presente regulamento e na demais legislação aplicável, constituem causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado as previstas nos artigos 25.º a 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 41.º

Forma da cessação do contrato

Nos termos do regime legal indicado no artigo anterior, os contratos de arrendamento apoiado poderão cessar por resolução pelo Município de Aveiro, mediante deliberação da Câmara Municipal, por renúncia do arrendatário ou por despejo.

Artigo 42.º

Restituição da fração

1 — O arrendatário deverá restituir o fogos habitacional 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 — O arrendatário responde pela perda ou deterioração do fogos habitacional, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

Artigo 43.º

Ocupação abusiva

1 — A ocupação abusiva por quem não tenha autorização para o efeito, determina a desocupação e entrega das habitações livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a três dias úteis, por comunicação do Município de Aveiro efetuada nos termos do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

2 — Em caso de incumprimento voluntário, o Município de Aveiro levará a cabo os procedimentos legais tendentes ao despejo e entrega dos fogos e espaços municipais nos termos dos artigos 28.º e 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

CAPÍTULO VIII

Alienação dos fogos

Artigo 44.º

Alienação

A Câmara Municipal de Aveiro poderá deliberar a alienação de fogos afetos à habitação social, fixando as condições dessa mesma alienação.

CAPÍTULO IX

Contraordenações e coimas

Artigo 45.º

Sanções

1 — Sem prejuízo da eventual responsabilidade civil e penal que ao caso couber, constituem contraordenações a violação do disposto no artigo 17.º, no n.º 4 do artigo 22.º e nos artigos 25.º e 26.º do presente regulamento, punível com coima mínima de € 10,00 (dez euros) e máxima de € 3.740,00 (três mil setecentos e quarenta euros).

2 — A tentativa e a negligência são puníveis.

Artigo 46.º

Medida da Coima

A determinação da medida da coima faz-se em função da gravidade da contraordenação, da culpa, da situação económica do agente e do benefício económico que retirou da prática da contraordenação.

Artigo 47.º

Competência

1 — A competência para determinar a instrução de processos de contraordenação e para a aplicação das coimas é do Presidente da Câmara Municipal, com a faculdade de delegação e subdelegação, nos termos legais.

2 — O produto das coimas constitui receita municipal.

Disposições finais e transitórias

Artigo 48.º

Situações com carácter excecional

A Câmara Municipal de Aveiro poderá deliberar, com carácter pontual e excecional, conceder apoio a agregados familiares que, pelas suas características e comprovadamente, não auferam rendimentos ou apoios financeiros suficientes para suportar a renda decorrente da implementação deste regulamento ou cujo estado de degradação das suas habitações, por falta de manutenção de responsabilidade municipal, torne o valor da renda injustificado relativamente ao bem locado.

Artigo 49.º

Serviços municipais

1 — Os arrendatários municipais e todos os demais interessados poderão obter informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente regulamento.

2 — Os arrendatários, enquanto interlocutores para a gestão das respetivas habitações, deverão apresentar diretamente as suas pretensões junto do Município de Aveiro.

3 — Em caso de impedimento do arrendatário, podem as suas pretensões ser apresentadas por representante legal, devidamente habilitado para tal.

Artigo 50.º

Notificações

As notificações previstas no presente regulamento, salvo quando diferentemente regulado, serão efetuadas de acordo com o estipulado no artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 51.º

Declarações

1 — A prestação de falsas declarações pelo arrendatário municipais é punível nos termos da lei penal.

2 — Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos arrendatários municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

Artigo 52.º

Aplicação subsidiária e casos omissos

O Município de Aveiro, por deliberação da Câmara Municipal, emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente regulamento, resolvendo os casos omissos de acordo com os Princípios Gerais de Direito Administrativo e com a Lei, designadamente de acordo com a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro e Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ou da legislação que lhes vier a suceder, no âmbito das suas atribuições e competências.

Artigo 53.º

Norma revogatória

Revoga-se o Regulamento Municipal das Habitações Sociais Propriedade do Município de Aveiro, aprovado pela Câmara Municipal na sua reunião de 18/03/2015 e pela Assembleia Municipal de Aveiro em sessão extraordinária e reunião realizada em 30/03/2015, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 135, de 14/07/2015.

Artigo 54.º

Contagem dos prazos

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

Artigo 55.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação e aplica-se aos contratos de arrendamento apoiado em vigor.

310749521

MUNICÍPIO DO BARREIRO**Aviso (extrato) n.º 10293/2017**

Torno público, nos termos do artigo 4.º da Lei n.º 35/2014 de 20 de junho, o despacho do Sr. Presidente da Câmara de 31/07/2017 o qual determinou a suspensão da comissão de serviço no cargo de Chefe da Divisão de Projeto Municipal Participação, Democracia, Cidadania e Comunicação da licenciada Rogélia Maria Morais Cardoso Tavares Costa, com efeitos a 28 de julho, por força da alínea *d*) do artigo 7.º da Lei orgânica 1/2001, de 14 de agosto e alínea *d*) do n.º 1 dos artigos 7.º e 20.º da LEOAL.

10 de agosto de 2017. — A Vereadora, *Sónia Lobo*.

310711718

MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**Aviso n.º 10294/2017**

Para os devidos efeitos se torna público que por meu despacho, datado de sete de junho de dois mil e dezassete, foi autorizada a mobilidade interna intercarreiras dos assistentes operacionais, Luís Joaquim da Silva Martins e Vera Lúcia Teixeira de Jesus, para a carreira/categoria de assistente técnico nos termos do artigo 92.º da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, com efeitos a 1 de julho de 2017, pelo período de 18 meses, com a remuneração correspondente à 1.ª posição e nível 5 da tabela remuneratória única.

26 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Francisco Luís Teixeira Alves*.

310705846