



Município de Bombarral

Projeto de Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado

Nota Justificativa

Com a entrada em vigor do *novo regime do arrendamento apoiado para habitação*, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, torna-se necessário proceder à sua adaptação às realidades física e social existentes nas habitações detidas pelo Município do Bombarral e destinadas a ser arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

Assim, o presente *Projeto de Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado* tem como objetivo primordial garantir o acesso à habitação de forma justa e equitativa, definindo o respetivo procedimento de atribuição e estabelecendo critérios de hierarquização e de ponderação transparentes, objetivos e uniformes.

Nesta sede, são, igualmente, contemplados critérios preferenciais na atribuição de habitações, aplicáveis a famílias e pessoas em maior risco social, tais como, famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos e vítimas de violência doméstica.

Por outro lado, assegura-se que a instrução das candidaturas permita um adequado e atualizado diagnóstico da situação económica e social dos agregados familiares candidatos à atribuição de habitação, alcançando-se, desse modo, uma maior justeza nas decisões tomadas.

A vinculação do Município do Bombarral a critérios transparentes de seleção e hierarquização das candidaturas, eliminando quaisquer formas de discricionariedade e arbitrariedade nos procedimentos, constitui uma forma de garantir a imparcialidade da atuação da Autarquia Local, gerando confiança nos cidadãos - quer os interessados, quer o público em geral - na isenção e racionalidade da atuação dos seus agentes.

Do ponto de vista organizatório-procedimental, a uniformização de procedimentos garante uma atuação mais eficaz e eficiente.



Município de Bombarral

O projeto de Regulamento será precedido de consulta pública, pelo prazo 30 dias, nos termos do disposto no artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, será o presente Projeto de Regulamento remetido a aprovação pela Câmara Municipal e, posteriormente, pela Assembleia Municipal



Município de Bombarral

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea i), do n.º 2, do artigo 25.º e na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece o regime de acesso ao arrendamento apoiado para habitação, definindo as respetivas condições e as bases para a definição dos critérios de seleção para a atribuição de habitações que integram o património municipal, aplicando-se a toda a circunscrição territorial do Município do Bombarral.

Artigo 3.º

Destino das habitações

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

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

Artigo 4.º

Definições

1. Para efeitos do disposto no presente Regulamento, entende-se por:
 - a) “*Agregado familiar*”, o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelos seguintes elementos:
 - i. Arrendatário;
 - ii. Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
 - iii. Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
 - iv. Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;



Município de Bombarral

- v. Adotantes, tutores e pessoas a quem o arrendatário esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - vi. Adotados e tutelados pelo arrendatário ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao arrendatário ou a qualquer dos elementos do agregado familiar;
 - vii. Pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município a permanecer na habitação.
- b) “*Dependente*”, o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS);
- c) “*Deficiente*”, a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- d) “*Fator de capitação*”, a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela seguinte:

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1	0%
2	5%
3	9%
4	12%
5	14%
6 ou mais	15%

- e) “*Indexante dos apoios sociais*” (IAS), o valor fixado nos termos da Lei vigente.
- f) “*Rendimento mensal líquido*” (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
- i. Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - ii. Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar a entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados



Município de Bombarral

nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua atual redação, designadamente rendimentos de trabalho dependente, rendimentos empresariais e profissionais, rendimentos de capitais, rendimentos prediais, pensões, prestações sociais, apoios à habitação com carácter de regularidade; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

- g) “*Rendimento mensal corrigido*” (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
- i. 10% do IAS pelo primeiro dependente;
 - ii. 15% do IAS pelo segundo dependente;
 - iii. 20% do IAS por cada dependente além do segundo;
 - iv. 10% do IAS por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - v. 10% do IAS por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi. 20% do IAS em caso de família monoparental;
 - vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante da alínea d), do n.º 1, do presente artigo.

2. Para efeitos da alínea f) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validados pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior.

CAPÍTULO II

ACESSO E ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 5.º

Condições de acesso

Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional e reúnam as condições estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na atual redação, e não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 9.º.

Artigo 6.º



Município de Bombarral

Procedimento de atribuição

1. A atribuição de habitações municipais em regime de arrendamento apoiado é efetuada pela Câmara Municipal, preferencialmente, mediante *concurso por inscrição*, nos termos legais e do presente Regulamento.

2. O *concurso por inscrição* tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela Câmara Municipal para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito.

3. A Câmara Municipal pode optar por um dos outros tipos de procedimentos legalmente previstos, designadamente o concurso por sorteio ou o concurso por classificação, em função de critérios de ponderação para hierarquização estabelecidos para o efeito pela Câmara Municipal do Bombarral.

4. Exceionalmente, a Câmara Municipal poderá atribuir habitações em regime de arrendamento apoiado sem aplicação das regras do regime concursal, quando as mesmas se mostrem incompatíveis com a natureza da situação, a indivíduos e/ou agregados familiares que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) De necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrentes de desastres naturais e calamidades;
- b) De vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica.

5. Incluem-se em situação de vulnerabilidade e emergência social os indivíduos e/ou agregados familiares:

- a) cujo rendimento “per capita” seja inferior a 70% do Indexante aos Apoios Sociais;
- b) Com pessoas idosas ou com deficiência com grau de dependência e sem meios familiares ou institucionais adequados a quem recorrer;
- c) Com menores em situação de perigo físico ou moral (menores em risco social).

6. Nos casos previstos nos números anteriores, as condições de adequação e de utilização das habitações serão definidas pelo Município em função da situação de necessidade habitacional que determinou a respectiva atribuição.

Artigo 7.º



Município de Bombarral

Critérios

1. A classificação das candidaturas à atribuição de uma habitação no regime de arrendamento apoiado é feita de acordo com os critérios de hierarquização e de ponderação transparentes, objetivos e uniformes que integram a matriz de análise constante do Anexo I do presente Regulamento, tendo por base as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados.
2. A matriz de análise constante do Anexo I do presente Regulamento é revista pela Câmara Municipal do Bombarral no prazo de três anos.

Artigo 8.º

Adequação da habitação

1. A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.
2. A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, de acordo com a tabela seguinte:

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento. Exemplo: T 2/3 – dois quartos, três pessoas)	
	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	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9

Artigo 9.º

Impedimentos

1. Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação no regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:
 - a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho do Bombarral ou em



Município de Bombarral

concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento.

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

- a) O candidato ou arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

3. As situações previstas nas alíneas a) e b), do n.º 1 podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

4. No caso previsto na alínea a), do n.º 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 avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

Artigo 10.º

Exclusão

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

Artigo 11.º

Critérios preferenciais

Têm preferência na atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado as famílias monoparentais ou que integrem menores, as pessoas com deficiência, as pessoas com idade igual ou superior a 65 anos e



Município de Bombarral

as vítimas de violência doméstica, pelo que a estas situações é atribuída uma majoração na classificação, conforme previsto no anexo I.

Artigo 12.º

Critérios de desempate

Em casos de empate na classificação ou de inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

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

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTO

Artigo 13.º

Formalização da candidatura

1. A candidatura à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado deve ser apresentada em formulário próprio (Anexo II), a disponibilizar pela Câmara Municipal, instruída com os documentos referidos no número seguinte.

2. A candidatura deve ser, obrigatoriamente, acompanhada pelos seguintes documentos:

- a) Comprovativo do tempo de residência no Município do Bombarral;
- b) Os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar o último recibo de vencimento, declaração de IRS do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação. Em casos de dispensa da entrega da declaração de IRS, devem os candidatos entregar certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) donde conste a natureza e o montante total dos rendimentos comunicados a esta entidade, bem como o valor do imposto suportado relativamente aos mesmos;
- c) Os trabalhadores por conta própria devem apresentar fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação, bem como declaração dos descontos efetuados emitida pelos serviços da Segurança Social. Em casos de dispensa da entrega da declaração de IRS, devem os candidatos entregar certidão emitida pela AT donde conste a natureza e o montante total dos



Município de Bombarral

rendimentos comunicados a esta entidade, bem como o valor do imposto suportado relativamente aos mesmos;

- d) Declaração da AT comprovativa da inexistência de bens imóveis em nome de todos os membros do agregado familiar;
- e) Para além dos documentos referidos nas alíneas anteriores e consoante a situação do candidato ou dos membros do agregado familiar:
 - i. A prestação de serviços domésticos (empregadas domésticas), deve ser confirmada através de declaração do empregador;
 - ii. Os reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que atribui a pensão, com a indicação do seu montante;
 - iii. Os desempregados devem comprovar a respetiva situação mediante declaração do Instituto do Emprego e Formação Profissional ou dos serviços da Segurança Social, referindo o montante do subsídio de desemprego que eventualmente se encontra a receber;
 - iv. Os beneficiários de Rendimento Social de Inserção devem comprovar a situação mediante a apresentação de documento emitido pelos serviços da Segurança Social, referindo o montante da prestação mensal auferida, quais os restantes beneficiários que estão incluídos nesse mesmo processo, indicando ainda qual o acordo de inserção celebrado;
 - v. Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte dos elementos do agregado familiar, deve ser apresentado um comprovativo emitido por um organismo de proteção social;
 - vi. A situação de estudantes, maiores de idade, deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar ou pelo Cartão de Estudante atualizado;
 - vii. A situação de incapacidade deve ser comprovada mediante declaração médica emitida pelos serviços competentes, com a indicação do grau de incapacidade;
 - viii. A situação de grave enfermidade deverá ser comprovada mediante declaração clínica competente;
 - ix. As famílias monoparentais devem apresentar fotocópia do comprovativo da regulação das responsabilidades parentais e a indicação do valor da pensão de alimentos.

3. A apresentação da candidatura deverá ser feita presencialmente, devendo o candidato exibir, obrigatoriamente, junto do serviço municipal de atendimento e no momento da apresentação, os documentos de identificação de todos os membros que compõem o agregado familiar, para efeitos da comprovação dos elementos de identificação declarados no formulário da candidatura.

Artigo 14.º



Município de Bombarral

Confirmação e atualização das declarações prestadas

1. Para efeito da apreciação da candidatura, os serviços municipais podem, a qualquer momento, solicitar a apresentação de documentos ou esclarecimentos complementares.

2. Os dados constantes no formulário de candidatura, respeitantes aos candidatos e aos membros do agregado familiar, podem, a todo o tempo, ser confirmados pelos serviços competentes da Câmara Municipal junto de qualquer entidade pública ou privada.

3. A Câmara Municipal procederá à verificação da situação habitacional, social e económica dos candidatos.

4. No decorrer do concurso ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes da residência, da composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, o candidato obriga-se a informar a Câmara Municipal dos dados atualizados.

5. O preenchimento de todas as condições de admissibilidade é, até ao ato de atribuição de uma habitação, condição essencial e obrigatória ao processo de seleção das famílias.

6. No caso de o candidato não preencher alguma das condições referidas no número anterior, o processo será automaticamente suspenso e o requerente notificado de que o mesmo não poderá prosseguir até à sua regularização.

7. Verifica-se a improcedência do pedido quando, após notificação, nos termos do n.º 1 do presente artigo, o candidato não regularize a situação, no prazo fixado para o efeito.

Artigo 15.º

Improcedência liminar da candidatura

1. Para além das situações previstas nos artigos 9.º e 10.º, considera-se liminarmente improcedente a candidatura quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) O pedido seja ininteligível;
 - b) O candidato, quando notificado, por carta registada, para prestar informações ou juntar documentos considerados necessários à apreciação da candidatura, não dê cumprimento à notificação dentro do prazo fixado para o efeito;
 - c) O candidato e/ou o respetivo agregado familiar não reúnam as condições de acesso definidas no artigo 8.º.



Município de Bombarral

2. Os requerentes são notificados dos fundamentos da decisão de improcedência da candidatura, através de carta registada.

Artigo 16.º

Atualização da candidatura

1. Os candidatos são obrigados, anualmente, a manifestar, por escrito, o interesse na manutenção da candidatura, apresentando, para o efeito os documentos referidos no artigo 13.º, sob pena de arquivamento do processo.

2. A atualização da candidatura implica uma nova análise da mesma, a aplicação da matriz de análise e o subsequente procedimento do concurso.

3. Quando da análise dos documentos se verifique a inexistência de qualquer alteração da situação do agregado familiar, mantém-se a classificação anterior devendo, no entanto, a inalterabilidade dos elementos da candidatura ser confirmada através de informação técnica dos serviços municipais.

CAPÍTULO V

CLASSIFICAÇÃO DA CANDIDATURA E ATRIBUIÇÃO DA HABITAÇÃO

Artigo 17.º

Aplicação dos critérios de hierarquização e de ponderação

1. As candidaturas que não tenham sido objeto de exclusão ou rejeição liminar são classificadas e ordenadas mediante a aplicação dos critérios de hierarquização e ponderação aprovados pela Câmara Municipal, fixados em matriz de análise, constante do Anexo I do presente Regulamento.

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

3. Em caso de empate na classificação serão aplicados os critérios estabelecidos no artigo 12.º.

Artigo 18.º

Audiência de interessados

1. Antes de ser aprovada a lista de ordenação final das candidaturas, os interessados têm o direito de ser ouvidos no procedimento sobre a classificação da respetiva candidatura.



Município de Bombarral

2. Para o efeito, são notificados, por carta registada, para, no prazo de dez dias úteis, se pronunciarem, por escrito, sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da matriz referida no artigo anterior.

3. Na notificação deve, igualmente, informar-se o interessado sobre o código correspondente à sua candidatura e ao número do processo respetivo.

4. Após análise e ponderação das questões suscitadas em sede de audiência de interessados, é elaborada a proposta de lista contendo a classificação final das candidaturas que será homologada pelo Presidente da Câmara Municipal ou pelo Vereador com competência delegada.

Artigo 19.º

Lista de classificação

1. A listagem, contendo a classificação final das candidaturas e a respetiva ordenação, mencionará as candidaturas apresentadas, respetiva classificação, ordenada por ordem decrescente, conforme aplicação da matriz, e a indicação das tipologias de habitações adequadas a cada agregado familiar, conforme o previsto no n.º 2 do artigo 7.º.

2. Depois de homologada, a lista de classificação determinará a atribuição das habitações de acordo com o posicionamento existente.

Artigo 20.º

Publicitação da lista de classificação

A listagem, as condições de acesso referidas no artigo 8º e o resultado da última classificação, com exclusão de qualquer menção a dados pessoais, são publicitados pela Câmara Municipal do Bombarral no respetivo sítio na Internet, no átrio do edifício dos Paços do Município, sendo atualizada bimestralmente.

Artigo 21.º

Atribuição das habitações

1. A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado é deliberada pela Câmara Municipal, com base na listagem homologada e sempre que se verifique a existência de habitações devolutas suscetíveis de atribuição imediata.

2. Não haverá lugar a atribuição de habitações quando se verificar a violação das condições de acesso previstas no artigo 8.º ou os impedimentos previstos no artigo 9.º.



Município de Bombarral

3. Serão considerados desistentes do procedimento e excluídos da listagem, os candidatos que recusem a habitação atribuída pela Câmara Municipal ou que a não vão ocupar no prazo de trinta dias úteis após a celebração do contrato de arrendamento, salvo situações devidamente justificadas, por escrito.

4. Em caso de exclusão, os candidatos são substituídos pelos candidatos ordenados em lugar subsequente.

5. A atribuição de habitações é formalizada por contrato de arrendamento (Anexo III) que será dado a conhecer previamente aos interessados.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 22.º

Normas supletivas

Aos casos não previstos no presente Regulamento aplicar-se-á, subsidiariamente, as disposições da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual.

Artigo 23.º

Interpretação e integração de lacunas

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidos por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou pelo Vereador com competência delegada, atenta a legislação vigente aplicável e os princípios gerais de direito.

Artigo 24.º

Entrada em vigor

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



Município de Bombarral

ANEXO I

Matriz de análise

Critérios de ponderação para a hierarquização dos pedidos para atribuição de habitação

NOME: _____ CONTRIBUINTE N° _____
MORADA: _____ TELEFONE: _____
FREGUESIA: _____
MUNICÍPIO: _____ DATA: _____

CRITÉRIOS DE PONDERAÇÃO	PONTUAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
-------------------------	-----------	---------------

1. TIPO DE ALOJAMENTO	(pontuar apenas um dos itens)	
Alojamento precário	25	
Alojamento em quarto sem acesso partilhado a cozinha	15	
Alojamento em quarto com acesso partilhado a cozinha	10	
Alojamento provisório	5	
Alojamento em edificações	5	

2. MOTIVO DO PEDIDO	(pontua cumulativamente)	
Construção em ruína	25	
Falta de habitação	20	
Desadequação do alojamento por falta de condições de habitabilidade	20	
Desadequação do alojamento por motivo de limitação da mobilidade	15	
Alojamento de favor	10	
Coabitação e/ou sobreocupação	10	
Carência económica (rendimento mensal corrigido <i>per capita</i> menor ou igual a 70% do IAS)	5	
Outros motivos	5	

3. LOCAL DE RESIDÊNCIA		
No Município do Bombarral	10	
Noutro Município	1	

4. TEMPO DE RESIDÊNCIA NO BOMBARRAL		
-------------------------------------	--	--



Município de Bombarral

Menos de 1 ano	1	
De 1 a 3 anos	3	
De 4 a 5 anos	5	
De 6 a 10 anos	7	
Mais de 10 anos	9	

7. TIPO DE FAMÍLIA		
Família monoparental (acrescentar 1 ponto por cada elemento menor)	30	
Família nuclear com 1 ou mais dependentes (acrescentar 1 ponto por cada elemento menor)	15	
Agregado de uma só pessoa com idade igual ou superior a 65 anos	30	
Casal em que pelo menos um dos elementos tenha idade igual ou superior a 65 anos	30	
Família alargada com um ou mais elementos com idade igual ou superior a 65 anos	20	
Outros tipos de família	10	

8. ELEMENTOS COM INCAPACIDADE, DEFICIÊNCIA OU GRAVE ENFERMIDADE		
		<i>Acrescentar cinco pontos por cada elemento além do primeiro, com incapacidade, deficiência ou grave enfermidade</i>
Agregados com um ou mais elementos com incapacidade igual ou superior a 60%	30	
Agregados com um ou mais elementos com deficiência	20	
Agregados com um ou mais elementos com grave enfermidade	20	

9. VIOLÊNCIA DOMÉSTICA		
Pontua desde que exista violência, maus tratos ou negligência sobre um dos elementos do agregado e este tenha estatuto de vítima	30	

10. RELAÇÃO RENDA DO ALOJAMENTO ATUAL/ RENDIMENTO MENSAL CORRIGIDO		
---	--	--



Município de Bombarral

Menor ou igual a 20%	2	
De 21% - 40%	4	
De 41% - 60%	6	
De 61% - 80%	8	
De 81% - 100%	10	
Superior a 100%	12	

11. ESCALÕES DE RENDIMENTO <i>PER CAPITA</i> EM FUNÇÃO DO VALOR DO IAS		
De 0% - 20%	25	
De 21% - 40%	20	
De 41% - 60%	15	
De 61% - 80%	10	
De 81% - 100%	5	
Superior a 100%	1	

12. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO / SOBREOCUPAÇÃO Tipologia adequada (limite máximo) <i>(conforme estipulado no n.º 2 do art.º 15.º da Lei n.º 81/2014 de 19-12)</i>	Número de elementos residentes na habitação	<i>Atribuir um ponto por cada elemento a mais no agregado familiar, em sobreocupação</i>
(T0x1) = 1 (2 pessoas no caso de ser casal)		
(T1x2) = 2 pessoas		
(T2x2) = 4 pessoas		
(T3x2) = 6 pessoas		
(T4x2) = 8 pessoas		

TOTAL	
--------------	--



Município de Bombarral

DEFINIÇÃO DE CONCEITOS PARA APLICAÇÃO DA MATRIZ DE ANÁLISE
CRITÉRIOS DE PONDERAÇÃO PARA A HIERARQUIZAÇÃO DOS PEDIDOS DE
HABITACÃO

1. Tipo de alojamento (pontuar apenas um dos itens)

- **Alojamento precário** – local improvisado, sem infraestruturas e/ou sem condições adequadas ao alojamento de um indivíduo ou agregado familiar, não podendo, por essa razão, ser destinado à habitação (exemplos: barraca, alojamento móvel, pré-fabricado/contentor, garagens, anexos). Incluem-se ainda nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento e que pernoitam em locais públicos ou centros de acolhimento (sem abrigo).
- **Alojamento em quarto** – quando o indivíduo ou agregado familiar reside em quarto, quer em casas particulares ou em unidades hoteleiras, distinguindo-se as situações em que se verifica o acesso a outras divisões do alojamento, como seja a cozinha.
- **Alojamento provisório** – incluem-se nesta categoria todas aquelas estruturas residenciais que oferecem condições transitórias de acolhimento (instituições e centros de alojamento temporário).
- **Alojamento em edificações** – incluem-se nesta categoria as habitações em casa arrendada, casa de função, casa em comodato/emprestada ou outra.

2. Motivo do pedido (pontua cumulativamente)

- **Construção em ruína** – comprovada mediante informação técnica ou auto de vistoria.
- **Falta de habitação** – consideram-se as situações em que a pessoa ou agregado familiar não tem qualquer alternativa de alojamento por perda da habitação por derrocada, incêndio, catástrofe natural, por decisão judicial decorrente de ação de despejo ou execução de hipoteca, ou por cessação do período de tempo estabelecido para a sua permanência em estabelecimento coletivo, casa emprestada ou casa de função. Incluem-se ainda nesta categoria os indivíduos que se encontrem nas situações de alojamento precário.
- **Desadequação do alojamento por falta de condições de habitabilidade** – consideram-se as seguintes situações: habitações degradadas com deficientes condições de segurança e salubridade; habitações desprovidas de instalações sanitárias completas no seu interior; com humidade por motivos estruturais, provocando deteriorações nos revestimentos das paredes, tetos e pavimentos; sem ventilação e/ou iluminação naturais; sem abastecimento de água, eletricidade ou esgotos. Estas situações deverão ser comprovadas mediante informação técnica competente.
- **Desadequação do alojamento por motivo de limitação de mobilidade** – consideram-se as situações em que se comprovem doenças crónicas ou deficiências que condicionam a acessibilidade e/ou a utilização do alojamento.



Município de Bombarral

- **Alojamento de favor** – traduz-se na cedência total ou parcial de uma habitação sem qualquer contrapartida ou retorno.
 - **Coabitação e/ou sobreocupação** – situações em que se verifica a partilha do alojamento por mais do que um agregado familiar e/ou quando se verifica o desajustamento entre o número de pessoas por fogo e a sua tipologia.
 - **Carência económica** – traduzida num rendimento mensal corrigido “per capita” menor ou igual a 70% do valor do IAS.
 - **Outros motivos** – outro tipo de motivo diferente das categorias acima referenciadas.
3. **Local de residência** – valorizam-se os candidatos residentes no Município do Bombarral.
4. **Tempo de residência no município** - avalia a ligação das pessoas ou agregados familiares ao Município do Bombarral, em função do número de anos de residência neste, sendo dada maior pontuação a quem resida há mais tempo.
5. **Tipo de família:**
- **Família monoparental** – o agregado familiar constituído por um progenitor, parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau ou equiparado com um ou mais dependentes a seu cargo, a viver em economia familiar. No caso de o agregado integrar menores, será atribuído um ponto por cada elemento menor.
 - **Família nuclear com um ou mais dependentes** – consideram-se os agregados familiares constituídos por casal com menores ou dependentes a cargo, que vivam em economia familiar.
 - **Agregado de uma só pessoa com idade igual ou superior a 65 anos** – consideram-se os agregados constituídos por um único indivíduo de idade igual ou superior a 65 anos.
 - **Casal em que pelo menos um dos elementos tenha idade igual ou superior a 65 anos** – consideram-se os agregados constituídos por casal em que, pelo menos, um dos elementos, tenha idade igual ou superior a 65 anos.
 - **Família alargada com um ou mais elementos com idade igual ou superior a 65 anos** – consideram-se os agregados em que coabitam ascendentes, descendentes e/ou colaterais, por consanguinidade ou não, para além do(s) progenitor(es) e/ ou filho(s).
 - **Outros tipos de família** – os restantes tipos de famílias diferentes das categorias acima referidas.
6. **Elementos com incapacidade, deficiência ou grave enfermidade (acrescentar cinco pontos por cada elemento além do primeiro):**



Município de Bombarral

- **Agregados com um ou mais elementos com incapacidade igual ou superior a 60%** - consideram-se os agregados que integrem um ou mais elementos com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
 - **Agregados com um ou mais elementos com deficiência** – consideram-se os agregados que integrem um ou mais elementos com deficiência comprovada que usufruam de prestação por deficiência: bonificação do abono de família para crianças e jovens, subsídio por frequência de estabelecimento de educação especial (indivíduos com idade inferior a 24 anos) ou subsídio mensal vitalício (indivíduos maiores de 24 anos).
 - **Agregados com um ou mais elementos com grave enfermidade** – consideram-se os agregados que integrem um ou mais elementos beneficiários de pensão de invalidez ou pensão social de invalidez, bem como os que apresentem comprovativo médico da necessidade de assistência permanente de terceira pessoa e ainda os que apresentem doença crónica, de longa duração, com evolução gradual dos sintomas e potencialmente incapacitante ou de significativa redução de esperança de vida, que implica gravidade pelas limitações nas possibilidades de tratamento médico. A comprovação da grave enfermidade deverá ser feita mediante declaração clínica competente.
7. **Violência Doméstica** – situação em que qualquer elemento do agregado familiar apresenta Estatuto de Vítima (artigo 14º da Lei n.º 112/2009, de 16 de setembro). É requisito a apresentação de Estatuto de Vítima – de "maus tratos físicos ou psíquicos, incluindo castigos corporais, privações da liberdade e ofensas sexuais: ao cônjuge ou ex-cônjuge; a pessoa de outro ou do mesmo sexo com quem o agressor mantenha ou tenha mantido uma relação análoga à dos cônjuges, ainda que sem coabitação; a progenitor de descendente comum em 1.º grau; ou a pessoa particularmente indefesa, nomeadamente em razão da idade, deficiência, doença, gravidez ou dependência económica, que com ele coabite", nos termos do artigo 152.º do Código Penal.
8. **Relação renda do alojamento atual/rendimento mensal corrigido** - relação entre a renda do alojamento onde vive o agregado quando apresenta o pedido de habitação e o rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo determinada pela aplicação da seguinte fórmula:
- $$(Renda\ do\ alojamento\ atual / Rendimento\ mensal\ corrigido) \times 100$$
9. **Escalão de rendimento per capita em função do Indexante dos Apoios Sociais** – na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento *per capita*. Este define-se na relação entre o rendimento mensal corrigido dividido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar. O escalão de rendimento mensal *per capita* em função do Indexante dos Apoios Sociais determina-se pela aplicação da seguinte fórmula:
- $$(Rendimento\ per\ capita / Indexante\ dos\ Apoios\ Sociais) \times 100$$



Município de Bombarral

10. Índice de ocupação/sobreocupação - a adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, de acordo com a tabela seguinte:

Adequação da tipologia

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (1)	
	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	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9

(1) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T 2/3 – dois quartos, três pessoas)

Para avaliação das situações de sobreocupação, considera-se que a habitação é adequada nas seguintes condições:

- Um quarto por casal;
- Um quarto por cada indivíduo de sexo diferente;
- Um quarto para cada indivíduo do mesmo sexo, a partir dos 10 anos, sempre que a diferença de idade entre ambos seja igual ou superior a quatro anos;
- Um quarto por cada elemento portador de deficiência ou doença grave e permanente que impossibilitem a partilha de quarto com outro elemento, comprovadas por atestado médico.



Município de Bombarral

ANEXO II

Formulário Tipo

N.º do Processo / SGD (apreencher pelos serviços)

Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal do Bombarral

CANDIDATURA A ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO						
Identificação do candidato						
Nome _____						
Estado civil _____						
Morada _____						
Código postal _____ - _____ Localidade _____						
Freguesia _____ Município _____						
Telefone _____ Documento de identificação _____						
<i>(Bilhete de Identidade, Cartão de Cidadão, Autorização de Residência)</i>						
Data de validade ____ / ____ / ____ Número de identificação fiscal _____						
Naturalidade _____ Nacionalidade _____						
Composição do agregado familiar						
Nome completo	Data nascimento	Sexo	Grau parentesco com o candidato	Estado Civil	Ocupação (*)	Documento de identificação /Validade
(candidato)						
(*)Trabalhador por conta própria; trabalhador por conta de outrem; desempregado; reformado/pensionista; estudante (indicar o grau de ensino); frequenta curso de formação (indicar qual)						
Descrição da situação que motiva o pedido de habitação						



Município de Bombarral

Empty rectangular box for the applicant's signature and stamp.

Data: ____/____/____

O Requerente

(Assinatura)

IMPORTANTE: Os candidatos são obrigados, anualmente, a manifestar, por escrito, o interesse na manutenção da candidatura, apresentando, para o efeito, os documentos a seguir referidos ou sempre que se verificarem alterações à situação relatada neste requerimento deverão comunicar essas alterações.



Município de Bombarral

Instruções:

1. A receção do pedido de habitação pelos serviços só será validada mediante a entrega dos documentos mencionados:
 - a) Comprovativo do tempo de residência no Município do Bombarral;
 - b) Os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar o último recibo de vencimento, declaração de IRS do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação. Em casos de dispensa da entrega da declaração de IRS, devem os candidatos entregar certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) donde conste a natureza e o montante total dos rendimentos comunicados a esta entidade, bem como o valor do imposto suportado relativamente aos mesmos;
 - c) Os trabalhadores por conta própria devem apresentar fotocópia da declaração de IRS do ano civil anterior e respetiva nota de liquidação, bem como declaração dos descontos efetuados emitida pelos serviços da Segurança Social. Em casos de dispensa da entrega da declaração de IRS, devem os candidatos entregar certidão emitida pela AT donde conste a natureza e o montante total dos rendimentos comunicados a esta entidade, bem como o valor do imposto suportado relativamente aos mesmos;
 - d) Declaração da AT comprovativa da inexistência de bens imóveis em nome de todos os membros do agregado familiar;
 - e) Para além dos documentos referidos nas alíneas anteriores e consoante a situação do candidato ou dos membros do agregado familiar:
 - i. A prestação de serviços domésticos (empregadas domésticas), deve ser confirmada através de declaração do empregador.
 - ii. Os reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que atribui a pensão, com a indicação do seu montante;
 - iii. Os desempregados devem comprovar a respetiva situação mediante declaração do Instituto de Emprego e Formação Profissional Local ou dos serviços da Segurança Social, referindo o montante do subsídio de desemprego que eventualmente se encontra a receber.
 - iv. Os beneficiários de Rendimento Social de Inserção devem comprovar a situação mediante a apresentação de documento emitido pelos serviços da Segurança Social, referindo o montante da prestação mensal auferida, quais os restantes beneficiários que estão incluídos nesse mesmo processo, indicando ainda qual o acordo de inserção celebrado;
 - v. Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte dos elementos do agregado familiar, deve ser apresentado um comprovativo emitido por um organismo de proteção social;



Município de Bombarral

- vi. A situação de estudantes, maiores de idade, deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar ou pelo Cartão de Estudante atualizado;
 - vii. A situação de incapacidade deve ser comprovada mediante declaração médica emitida pelos serviços competentes, com a indicação do grau de incapacidade;
 - viii. A situação de grave enfermidade deverá ser comprovada mediante declaração clínica competente;
 - ix. As famílias monoparentais devem apresentar fotocópia do comprovativo da regulação das responsabilidades parentais e a indicação do valor da pensão de alimentos.
2. Nos casos em que a apresentação da candidatura seja feita presencialmente, o candidato deve exibir, obrigatoriamente, junto do serviço municipal de atendimento e no momento da apresentação, os documentos de identificação de todos os membros que compõem o agregado familiar, para efeitos da comprovação dos elementos de identificação declarados no formulário da candidatura.
 3. Nos casos em que a candidatura seja remetida por via postal ou eletrónica, para além dos documentos referidos, deve a mesma ser instruída com fotocópia dos documentos de identificação de todos os membros que compõem o agregado familiar, para efeitos da comprovação dos elementos de identificação declarados no formulário da candidatura.



Município de Bombarral

ANEXO III

MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO PARA HABITAÇÃO

Entre:

Município de Bombarral, pessoa coletiva n.º 506800580, com sede na Praça do Município, 2540-046 Bombarral, na qualidade de senhorio, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal,, e com base na deliberação tomada pela Câmara Municipal na sua reunião realizada em/...../....., também designado como **Senhorio**;

E

(nome), portador do BI/CC/Título de Residência n.º, contribuinte fiscal n.º, residente em (localidade),nascido a/...../....., (estado civil), na qualidade de arrendatário(a) e também designado como **Arrendatário(a)**;

É livremente e de boa fé celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento apoiado para habitação, que se regula pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto

1. O Município de Bombarral é proprietário e legítimo possuidor da habitação de tipologia, sita em Bombarral, (morada), inscrita na matriz predial urbana sob o n.º da freguesia de e descrita na Conservatória do Registo Predial de Bombarral sob o n.º

2. Pelo presente contrato, o Município de Bombarral dá de arrendamento a habitação identificada no número anterior, sob o regime de arrendamento apoiado, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado.

3. O imóvel arrendado destina-se exclusivamente a habitação própria e permanente do(a) Arrendatário(a) e do respetivo agregado familiar, atualmente com a seguinte composição:

Nome	Relação	Data de nascimento



Município de Bombarral

CLÁUSULA SEGUNDA

Duração do contrato

1. O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de dez anos com início na data da sua assinatura.
2. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

CLÁUSULA TERCEIRA

Renda

1. A renda apoiada mensal estipulada, nesta data, é de€ (..... euros).
2. O valor real da renda sem apoio seria, nesta data, de€ (..... euros).
3. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita e deve ser paga pelo(a) Arrendatário(a) por débito direto, por cheque ou diretamente nos Serviços de Atendimento da Câmara Municipal de Bombarral.
4. O não pagamento da renda no prazo referido no número anterior, constitui o(a) Arrendatário(a) em mora, passando o Senhorio a ter direito de lhe exigir, além da renda em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido.
5. Cessa o direito à indemnização referida no número anterior se o(a) Arrendatário(a) pagar a renda no prazo de oito dias a contar da data referida no número 3.

CLÁUSULA QUARTA

Atualização e revisão da renda

1. A renda mensal é atualizada anualmente de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.
2. A renda pode ser revista, a pedido do(a) Arrendatário(a), quando:
 - a) Houver alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, a qual deve ser comunicada ao Senhorio no prazo máximo de trinta dias a contar da data da ocorrência;
 - b) For aplicada a correção decorrente de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativamente a qualquer elemento do agregado familiar.
3. O Senhorio poderá proceder à revisão da renda, por sua iniciativa e com os fundamentos indicados no número anterior, a todo o tempo.
4. No âmbito de qualquer dos processos de revisão de renda, referidos nos anteriores números 2 e 3, constitui obrigação do(a) Arrendatário(a) entregar ao Senhorio os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de trinta dias a contar da data da correspondente notificação.



Município de Bombarral

5. A renda atualizada ou revista é devida no segundo mês subsequente ao da data da comunicação pelo Senhorio com o respetivo valor.

6. Quando da revisão resulte o aumento da renda e o(a) Arrendatário(a) faça as comunicações devidas fora do prazo, o Senhorio 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.

CLÁUSULA QUINTA

Obrigações do(a) Arrendatário(a)

1. O(a) Arrendatário(a), sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e neste contrato, tem perante o Senhorio as seguintes obrigações:

- a) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2, comunicados e comprovados por escrito junto do Senhorio, no prazo máximo de um mês a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- b) Efetuar as comunicações e prestar as informações obrigatórias nos termos da lei, designadamente, as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
- c) Apresentar a declaração de rendimentos do agregado familiar anualmente, no mês de junho;
- d) 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;
- e) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Senhorio;
- f) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem;
- g) Cumprir as normas constantes do regulamento do condomínio ou do regulamento de utilização das partes comuns do edifício.

2. O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do(a) Arrendatário(a) desde que seja, comprovadamente, motivado por uma das seguintes situações:

- a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
- b) 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;
- c) Detenção em estabelecimento prisional;
- d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.



Município de Bombarral

CLÁUSULA SEXTA

Danos na habitação

1. Findo o contrato, o(a) Arrendatário(a) deverá entregar ao Senhorio o local arrendado em bom estado de conservação e nas mesmas condições em que o recebeu, sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso normal.

2. Se, aquando do acesso à habitação pelo Senhorio subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização de obras exigidas ao(à) Arrendatário(a) nos termos da lei ou deste contrato, o Senhorio tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para repor a habitação nas condições iniciais.

CLÁUSULA SÉTIMA

Cessação do contrato

O presente contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou por renúncia do(a) Arrendatário(a).

CLÁUSULA OITAVA

Resolução do contrato pelo Senhorio

1. Para além de outras causas de resolução previstas na lei, existirá fundamento para a resolução do contrato pelo Senhorio, quando:

- a) O(a) Arrendatário(a) violar alguma das obrigações previstas no número 1 da Cláusula Quinta;
- b) O(a) Arrendatário(a) se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses;
- c) O atraso do pagamento da renda seja igual ou superior a dois meses;
- d) A habitação for usada para fim diverso daquele a que se destina;
- e) Forem violadas as regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio ou do prédio;
- f) A utilização da habitação for contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- g) Permanecer na habitação, por período superior a um mês, pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Senhorio;
- h) A habitação não estiver a ser utilizada, salvo nas situações previstas no número 2. da Cláusula Quinta.



Município de Bombarral

- i) O(a) Arrendatário(a) ou algum membro do seu agregado familiar seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- j) O(a) Arrendatário(a) ou algum membro do seu agregado familiar esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- k) O(a) Arrendatário(a) ou algum membro do seu agregado familiar tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- l) Tiverem sido prestadas falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento.
- m) A habitação arrendada seja cedida a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

2. A resolução do contrato de arrendamento opera por comunicação do Senhorio ao(à) Arrendatário(a), onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo ao(à) Arrendatário(a) o direito de recurso desta decisão.

CLÁUSULA NONA

Cessação do contrato por renúncia do(a) Arrendatário(a)

- 1. O Senhorio pode fazer cessar este contrato por renúncia do(a) Arrendatário(a) quando a habitação não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses.
- 2. A cessação do contrato por renúncia opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal com o(a) Arrendatário(a) ou com elemento do agregado familiar que se tenha frustrado por ausência dos mesmos.
- 3. A cessação do contrato por renúncia confere ao Senhorio direito de tomar posse da habitação arrendada e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nela existentes, se, após o decurso do prazo de sessenta dias sobre a tomada de posse, os mesmos não forem reclamados.

CLÁUSULA DÉCIMA

Despejo

- 1. Findo o contrato, a habitação arrendada deverá ser imediatamente entregue pelo(a) Arrendatário(a) ao Senhorio, em bom estado de conservação, como se encontra, sendo a mesma restituída limpa e desocupada, cabendo ao Arrendatário fazer as reparações necessárias.
- 2. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega de habitação, nos termos do número anterior, cabe ao Senhorio levar a cabo os procedimentos subsequentes tendentes ao despejo, designadamente a tomada de posse administrativa da habitação arrendada.



Município de Bombarral

3. Os bens móveis deixados na habitação após a cessação do contrato e a tomada de posse pelo Senhorio, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de sessenta dias, podendo o Senhorio deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do(a) Arrendatário(a).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Água, energia elétrica, gás e telecomunicações

É da exclusiva responsabilidade do(a) Arrendatário(a) a celebração dos contratos de fornecimento de serviços públicos essenciais, designadamente, água, energia elétrica, gás e telecomunicações, bem como todas as despesas relacionadas com o fornecimento desses serviços.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Vistorias

1. O(a) Arrendatário(a) não pode opor-se a que o Senhorio, ou quem o represente, vistorie o imóvel, desde que o(a) Arrendatário(a) ou membro do agregado familiar esteja na habitação e a vistoria se realize em dia e hora acordados.

2. A habitação arrendada será objeto de vistorias periódicas através dos serviços municipais competentes, para verificação do estado de conservação e responsabilização do(a) Arrendatário(a), no caso de deterioração não decorrente de utilização normal da habitação.

3. As vistorias visam ainda a deteção de situações de degradação e insegurança da habitação.

4. As vistorias podem ser realizadas a pedido do(a) Arrendatário(a).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Normas subsidiárias

1. O presente contrato é complementado pelo Manual de Boas Práticas do Parque Habitacional Municipal, já entregue ao(à) Arrendatário(a).

2. O presente contrato de arrendamento apoiado rege-se ainda pelas disposições aplicáveis da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, do Código Civil e do Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Foro

O presente contrato de arrendamento tem a natureza de contrato administrativo, competindo ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria conhecer das matérias relativas à sua invalidade ou cessação.



Município de Bombarral

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Aceitação

Os outorgantes declaram aceitar o presente contrato, nos precisos termos nele exarados.

Feito em duplicado, destinando-se um exemplar ao Município do Bombarral e o outro ao(à) Arrendatário(a).

Bombarral,.....dede

O Presidente da Câmara Municipal _____

O(a) Arrendatário(a) _____