

**PROPOSTA
DE
REGULAMENTO MUNICIPAL
DO
DIREITO
À HABITAÇÃO
EM
PENAFIEL**

Índice

Capítulo I Disposições Gerais	12
Artigo 1.º Objeto do Regulamento	12
Artigo 2.º Âmbito de aplicação	12
Artigo 3.º Exclusões.....	13
Artigo 4.º Fim das habitações	14
Artigo 5.º Definições.....	14
Artigo 6.º Meios eletrónicos	22
Artigo 7.º Registo de adesão	23
Artigo 8.º Publicitação dos concursos.....	23
Capítulo II Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado	25
Artigo 9º Condições de Recurso	25
Artigo 10.º Condições de acesso	25
Artigo 11.º Situações de impedimento.....	25
Artigo 12.º Regimes.....	26
Artigo 13.º Exceções ao procedimento de atribuição	27
Artigo 14.º Concurso por inscrição	28
Artigo 15.º Adequação da habitação	28
Artigo 16.º Apresentação das candidaturas.....	29
Artigo 17.º Prova de declarações	30
Artigo 18.º Deficiências na candidatura.....	31
Artigo 19.º Habilitação dos candidatos	31
Artigo 20.º Admissão das candidaturas	32
Artigo 21.º Qualificação dos Candidatos	32
Artigo 22.º Publicitação da lista de fogos disponíveis.....	34
Artigo 23.º Fase de análise.....	34
Artigo 24.º Análise das candidaturas	35
Artigo 25.º Causas de Improcedência Liminar do pedido.....	36
Artigo 26.º Pedidos de esclarecimento.....	37
Artigo 27.º Pontuação final das candidaturas.....	37
Artigo 28.º Lista Provisória e Lista Definitiva.....	38
Artigo 29.º Gestão da Lista	39
Artigo 30.º Lista de Suplentes.....	39
Artigo 31.º Decisão final.....	40
Artigo 32.º Procedimento para a atribuição da habitação	41
Artigo 33.º Celebração do contrato de arrendamento apoiado.....	41

Artigo 34.º Renúncia à atribuição da habitação	42
Artigo 35.º Exclusão	42
Artigo 36.º Extinção do procedimento.....	43
Artigo 37.º Base de Dados, Procura de Habitação	43
SECÇÃO I - Uso e Utilização das Habitações Atribuídas em Regime de Arrendamento	
Apoiado.....	44
SUBSECÇÃO I - Utilização da Habitação Social	44
Artigo 38.º Destino da Habitação.....	44
Artigo 39.º Ocupação efetiva	44
Artigo 40.º Residência permanente	45
Artigo 41.º Cedência da Habitação	45
SUBSECÇÃO II - Modificação do agregado familiar e Coabitação	46
Artigo 42.º Modificação do agregado familiar.....	46
Artigo 43.º Coabitações	47
Artigo 44.º Exclusão de elemento do agregado	47
Artigo 45.º Subarrendamento e hospedagem	47
Artigo 46.º Comunicabilidade e transmissão	48
Artigo 47.º Transmissão da concessão.....	48
SUBSECÇÃO III - Transferências e Permutas.....	49
Artigo 48.º Transferência	49
Artigo 49.º Transferências por iniciativa do inquilino.....	49
Artigo 50.º Transferências por iniciativa municipal	50
Artigo 51.º Efetivação da transferência de habitação.....	50
SUBSECÇÃO IV - Renda Apoiada.....	51
Artigo 52.º Regime da Renda.....	51
Artigo 53.º Renda Apoiada	51
Artigo 54.º Cálculo do Valor da Renda.....	52
Artigo 55.º Taxa de Esforço Máxima.....	52
Artigo 56.º Renda Máxima e Mínima	52
Artigo 57.º Vencimento e Pagamento da Renda	52
Artigo 58.º Plano de Pagamento da Renda	53
Artigo 59.º Fixação do valor da renda condicionada	53
Artigo 60.º Atualização anual da renda condicionada	54
Artigo 61.º Atualização e Reavaliação da Renda apoiada	54
Artigo 62.º Aplicação da renda técnica.....	56
SUBSECÇÃO V - Utilização das Habitações Sociais.....	56
Artigo 63.º Obrigações de comunicações	56
Artigo 64.º Obrigações de conduta	57

Artigo 65.º Conservação e limpeza	58
Artigo 66.º Instalação de Água e Esgoto.....	59
Artigo 67.º Instalações Elétricas	59
Artigo 68.º Instalações de Gás	60
Artigo 69.º Vistoria do fogo municipal.....	60
Artigo 70.º Acesso ao fogo municipal	61
Artigo 71.º Recusa de acesso	61
Artigo 72.º Obras de conservação	61
Artigo 73.º Responsabilização dos inquilinos municipais	62
Artigo 74.º Benfeitorias	62
Artigo 75.º Apoio Técnico - Social.....	63
SUBSECÇÃO VI - Utilização das Áreas Comuns e Espaços Exteriores	63
Artigo 76.º Espaços de utilização comum.....	63
Artigo 77.º Espaços exteriores	64
Artigo 78.º Medidas de tutela da legalidade urbanística	65
Artigo 79.º Relações de vizinhança.....	65
Artigo 80.º Animais perigosos	65
SUBSECÇÃO VII - Atribuição de espaços não habitacionais	66
Artigo 81.º Atribuição.....	66
Artigo 82.º Arrendamento Público.....	66
Artigo 83.º Arrendamento privado.....	66
SUBSECÇÃO VIII - Cessação do contrato de arrendamento apoiado.....	66
Artigo 84.º Regime do Contrato.....	66
Artigo 85.º Duração e Renovação do Contrato	67
Artigo 86.º Formas de cessação do contrato	67
Artigo 87.º Revogação	67
Artigo 88.º Caducidade	67
Artigo 89.º Renúncia.....	68
Artigo 90.º Resolução pela Câmara Municipal de Penafiel	68
Artigo 91.º Restituição da habitação	70
Artigo 92.º Despejo administrativo	71
Artigo 93.º Ocupação abusiva.....	71
Artigo 94.º Resolução dos contratos de arrendamento apoiado	71
SECÇÃO II - Desocupação de Habitações Atribuídas em Regime de Arrendamento Apoiado ocupadas abusivamente.....	71
Artigo 95.º Desocupação.....	71
Artigo 96.º Dano	72
Artigo 97.º Verificação da Situação Sócio-Familiar	72

Artigo 98.º Procedimento.....	73
Artigo 99.º Requisitos específicos.....	74
Artigo 100.º Forma.....	75
Capítulo III Acesso à Habitação com Renda Acessível Programa Penafiel Casa Acessível..	76
SECÇÃO I - Condições Gerais.....	76
Artigo 101.º Conceito, objeto, âmbito e destinatários.....	76
Artigo 102.º Vigência do Programa Municipal Penafiel Casa Acessível, PCA.....	77
Artigo 103.º Regime Aplicável.....	77
Artigo 104.º Contratos de Arrendamento e Subarrendamento.....	78
SECÇÃO II - Contratos de Arrendamento.....	79
SUBSECÇÃO I - Condições Contratuais Gerais.....	79
Artigo 105.º Valores de Renda.....	79
Artigo 106.º Imóveis mobilados	80
Artigo 107.º Duração e termo do contrato de arrendamento.....	81
Artigo 108.º Estado de Conservação.....	81
Artigo 109.º Obrigações das partes	83
Artigo 110.º Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato.....	84
Artigo 111.º Restituição do locado	85
Artigo 112.º Periodicidade da renda	86
SUBSECÇÃO II - Consultas Públicas de Arrendamento	88
Artigo 113.º Apresentação de propostas	88
Artigo 114.º Exclusões.....	89
Artigo 115.º Procedimento e condições das consultas públicas para contratação de arrendamento.....	90
Artigo 116.º Apresentação de propostas	91
Artigo 117.º Promessa unilateral de arrendamento	92
Artigo 118.º Tramitação das CPCA	92
Artigo 119.º Vistorias técnicas.....	93
Artigo 120.º Decisão de contratar	94
SUBSECÇÃO III - Benefícios Fiscais.....	95
Artigo 121.º Comunicações à Autoridade Tributária.....	95
Artigo 122.º Benefícios fiscais.....	96
SECÇÃO III - Contratos de Subarrendamento	97
SUBSECÇÃO I - Condições Contratuais Gerais.....	97
Artigo 123.º Âmbito de aplicação.....	97
SUBSECÇÃO II - Processo de atribuição dos imóveis	97
Artigo 124.º Forma de atribuição.....	97
Artigo 125.º Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos.....	97

Artigo 126.º Rendas e regime do subarrendamento	98
Artigo 127.º Fim das habitações	99
Artigo 128.º Processo de inscrição.....	99
Artigo 129.º Impedimentos	100
Artigo 130.º Exceções aos impedimentos	100
Artigo 131.º Sorteio	101
Artigo 132.º Critérios.....	101
SUBSECÇÃO III – Contrato de subarrendamento	101
Artigo 133.º Regime.....	101
Artigo 134.º Suplentes	102
Capítulo IV Apoio Municipal ao Arrendamento Programa Penafiel Habita.....	102
Artigo 135.º Objeto	102
Artigo 137.º Condições de Atribuição	103
Artigo 138.º Casos especiais de atribuição	104
Artigo 139.º Período de Candidatura	105
Artigo 140.º Fixação, Atribuição, Renovação e Cessação de Subsídio	105
Artigo 141.º Agregados familiares alargados, famílias numerosas e famílias monoparentais	107
Artigo 142.º Obrigações dos beneficiários.....	107
Artigo 143.º Nova candidatura.....	108
Artigo 144.º Modo de Pagamento	108
Artigo 145.º Instrução do pedido	108
Capítulo V Disposições Finais e Transitórias	109
Artigo 146.º Monitorização e avaliação.....	109
Artigo 147.º Proteção de dados pessoais.....	109
Artigo 148.º Dúvidas e omissões	111
Artigo 149.º Normas Transitórias	112
Artigo 150.º Norma revogatória.....	112
Artigo 151.º Encaminhamento para as entidades da rede social.....	112
Artigo 152.º Entrada em vigor	113
ANEXOS DO CAPÍTULO II:	114
Anexo I – Formulário de Candidatura ao Procedimento Concursal – Concurso por Inscrição	114
Anexo II - Documentos Obrigatórios (para candidatura aos Programas do Capítulo II e Capítulo III)	119
Anexo III - Tabela de Critérios para Pontuação e Hierarquização das Candidaturas	122
Anexo IV – Formulário de Pedido de Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado.....	132
Anexo V – Critérios Municipais para a Atribuição dos Subsídios ao Valor da Renda Apoiada em percentagem	137

Anexo VI - Programa do Concurso por Inscrição:.....	138
ANEXOS DO CAPÍTULO III:	139
Anexo VII - Formulário de Candidatura Penafiel Casa Acessível – Senhorios.....	139
Anexo VIII - Formulário de Candidatura Penafiel Casa Acessível – Inquilinos	142
Anexo IX - Programa do Concurso por Sorteio – Programa Municipal Casa Acessível:.....	145
ANEXOS DO CAPÍTULO IV:	147
Anexo A do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social (14 Pontos de Apoio Social Descentralizado)	147
Anexo B do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social (Documentos Obrigatórios).....	147
Anexo D do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social (Formulário de Candidatura).....	147

NOTA JUSTIFICATIVA

Enquanto direito consagrado constitucionalmente, a habitação é, cada vez mais, reconhecida como um pilar fundamental no desenvolvimento humano e da vida em comunidade, bem como na promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Adequando a necessidade da Nova Geração de Políticas de Habitação, o Município de Penafiel definiu a Estratégia Local de Habitação, como um instrumento que suporta a candidatura ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Este documento desenha a intervenção municipal no domínio da habitação, conferindo espaço à reabilitação, autopromoção, construção ou aquisição de habitação e à formalização de candidaturas a programas de financiamento para soluções habitacionais.

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

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

O Município de Penafiel tem vindo a promover a oferta de habitação essencialmente para famílias de rendimentos baixos, no âmbito do apoio municipal ao arrendamento, medida constante do Regulamento municipal n.º 45/2017, de 16 de janeiro, bem como o 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. No entanto, torna-se necessário complementar estes apoios, procedendo à atualização do seu quadro regulamentar em matérias de acesso à habitação municipal, nomeadamente o Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, publicado no Boletim Municipal de 30 de abril de 2014, sob o edital n.º 46/2014.

Não obstante, as políticas de habitação desenvolvidas pelo Município de Penafiel, a sua preocupação e desígnio, urge a promoção da atualização da proteção dos direitos fundamentais dos munícipes, salvaguardando as suas condições de habitabilidade e consubstanciando, desta forma, o princípio da adequação à nova realidade.

Com a crescente pressão do mercado imobiliário, a estagnação do arrendamento a médio e longo prazo, concluiu-se que existe, atualmente, um grande diferencial entre a oferta e procura de fogos para arrendamento habitacional, verificando-se nos últimos anos, um aumento no valor das rendas praticadas, em especial, no centro da cidade, tornando o acesso à habitação cada vez mais difícil.

Sem ignorar as responsabilidades que neste domínio cabem ao Estado Central, as políticas municipais de habitação devem contribuir para gerar condições de acesso à habitação que permitam fixar a população residente e atrair, muitos dos que, nos últimos anos, não encontraram habitação no mercado de arrendamento no concelho de Penafiel.

O impacto da pandemia COVID-19 na economia social trará, previsivelmente e já com efeitos imediatos, o aumento do desemprego e a incapacidade das famílias para fazer face aos compromissos assumidos.

Esta realidade acarretou uma crescente dificuldade, sobretudo nos mais jovens, no acesso a um mercado habitacional que vá de encontro às suas necessidades e expectativas, conduzindo-os impreterivelmente para fora do concelho.

Esta abordagem releva o carácter de imperiosidade e urgência na disponibilização de diferentes respostas atuais, que incidam sobre a carência habitacional do Município de Penafiel.

Destarte das políticas já desenvolvidas, verifica-se assim a necessidade de criar novos programas de arrendamento de habitações a valores intermédios, permitindo à comunidade, aceder ou manter uma habitação adequada no mercado, sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.

Em suma, pretende-se garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta pela via do mercado, dando assim observância à resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais. Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e reabilitação (económicos, funcionais, ambientais e sociais), só poderão ser

concretizados através de uma abordagem integrada que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação no nosso concelho.

No capítulo II pretende-se dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência económica, avaliando a urgência das situações de maior carência social e habitacional, sendo a Renda Apoiada calculada com base nos rendimentos dos agregados, conforme previsto na legislação em vigor.

No capítulo III, tendo presente o Programa Renda Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, prevê-se, nos termos do seu artigo 23.º, a possibilidade de compatibilidade de programas municipais com a promoção de oferta para arrendamento habitacional. Regulados pelas suas disposições próprias, pretende-se criar um programa municipal com uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, de acordo com a taxa de esforço e tipologia. Pretende-se colmatar, deste modo, as necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento é superior ao que usualmente confere o acesso à habitação em regime de renda apoiada e ou apoio municipal ao arrendamento, mas não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional.

Ficam assim criadas as condições necessárias para que o Município de Penafiel, com recursos próprios ou, quando necessário, por contratação de serviços externos, assuma uma eficaz, eficiente e competente gestão do Programa Municipal “Penafiel Casa Acessível” ao longo da vida útil dos contratos de arrendamento e de subarrendamento a celebrar.

No capítulo IV transporta-se para este Regulamento a medida do apoio municipal ao arrendamento, medida prevista no regulamento 45/2017, de 16 de janeiro, destinada a agregados familiares com um rendimento *per capita*, igual ou inferior a 50% do IAS (Indexante de Apoios Sociais), que tenham ou pretendam arrendar uma habitação em Penafiel.

Em cumprimento do disposto no artigo 99.º do CPA (Código do Procedimento Administrativo) na sua redação atual, deve constar na presente nota justificativa uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, a qual se consubstancia na análise e comparação dos diversos interesses em presença, na perspetiva de articulação

entre a racionalização dos recursos disponíveis e a maximização da eficácia das medidas dinamizadas.

A fusão das várias medidas municipais num único Regulamento que simplifica procedimentos, harmoniza conceitos, reforça transparência e complementaridade de instrumentos de política pública de habitação, traduz-se numa racionalização dos recursos municipais e numa simplificação para a população poder aceder a apoios municipais neste âmbito. Esta simplificação eleva-nos para um melhor nível de eficiência produtiva e abordagens mais adequadas de intervenção, na esteira da transferência de competências.

Acresce que a reunião num só diploma das regras de acesso a habitação com renda apoiada, ou com renda acessível, aplicáveis às várias políticas de arrendamento da Câmara Municipal de Penafiel, (podendo estes ter por objeto património municipal, público ou privado), estabelece ainda o procedimento aplicável às situações de ocupação não autorizadas em habitação municipal, fornecendo um documento orientador da vivência de morador neste espaço e da sua relação com o Município de Penafiel.

Ponderados os interesses em causa, os benefícios que permitem garantir com maior economia, eficácia e eficiência o acesso à habitação aos agregados familiares que vivem em situação de grave carência habitacional, bem como aos agregados familiares cujo nível de rendimento não lhes confere aceder à habitação em regime de renda apoiada mas não lhes permite aceder ao mercado de arrendamento habitacional e, os custos decorrentes das regras definidas no presente regulamento, conclui-se que os benefícios são claramente superiores aos custos implicados, na medida em que materializa o constitucionalmente consagrado direito à habitação.

Os Anexos ao presente Regulamento foram parametrizados tendo em conta as características dos agregados habitacionais que não conseguem aceder ao mercado de arrendamento de Penafiel, medindo as disparidades entre rendimentos das famílias e preços de mercado, e segmentando a procura de habitação por tipo de agregado (em função das suas características, nomeadamente dimensão e composição) e escalões de rendimento disponível, bem como o enquadramento legal sobre acesso a habitação.

Estes Anexos devem ser atualizados ou revistos sempre que se manifestem alterações

de contexto relevantes a uma adequada implementação do presente Regulamento. Os Anexos podem ainda ser atualizados ou revistos na sequência do processo de monitorização e de avaliação da implementação do presente Regulamento.

O presente Regulamento tem como lei habilitante, o disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa; nas alíneas i) e n) do n.º2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, do Anexo I da Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

Capítulo I Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto do Regulamento

O presente Regulamento estabelece a forma e condições de acesso a habitação adequada e com valores compatíveis com o rendimento dos candidatos, definindo ainda as regras e critérios de seleção dos candidatos através de procedimento concursal e as regras, condições de utilização, direitos e deveres dos arrendatários das habitações em regime de arrendamento apoiado promovido pelo Município de Penafiel. São destinatários deste Regulamento os agregados familiares carenciados bem como os agregados habitacionais com níveis intermédios de rendimento.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento é aplicável:
 - a) Às habitações na propriedade ou posse do Município de Penafiel, com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, no regime de arrendamento apoiado nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.
 - b) Aplica-se a todas as habitações, propriedade do Município de Penafiel, que sejam ou tenham sido objeto de uma ocupação não autorizada pelo Município.

- c) Aos equipamentos, as lojas, as caves, os arrumos, as garagens e as demais frações e espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem, que se mostrem integrados no parque habitacional identificado na alínea anterior.
 - d) Às habitações que se destinam a agregados habitacionais de rendimentos intermédios que pretendam ter residência permanente em Penafiel, abrangendo todas as habitações cujo acesso seja gerido pelo Município, em regime de renda com valores acessíveis, independentemente da propriedade, proveniência e modelos de produção ou gestão.
 - e) Aos agregados habitacionais que tenham arrendado ou pretendam arrendar uma habitação no mercado privado de arrendamento do concelho de Penafiel, mediante a candidatura à atribuição do apoio municipal ao arrendamento.
2. As normas do presente Regulamento aplicam-se aos vários programas de acesso à habitação da competência do Município de Penafiel que tenham por objeto património público e/ou privado.

Artigo 3.º

Exclusões

1. Ficam excluídos do âmbito de aplicação do presente Regulamento:
- a) Os prédios, as frações e os espaços destinados a fins ou projetos transitórios, com natureza especial, para assegurar alojamentos temporários ou a concretização de outro tipo de política habitacional;
 - b) Os prédios, as frações e os espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo próprio, transacional, expropriativo ou outro de natureza ou com fim semelhante;
 - c) Os prédios, as frações e os espaços que sejam desafetados do parque habitacional municipal, nos termos em que este está definido nas alíneas a) e b) no n.º 1 do artigo 1.º.
2. Os prédios, as frações e os espaços identificados no número anterior ficarão sujeitos ao regime que vier a ser especificamente predisposto para a sua ocupação ou utilização.

Artigo 4.º

Fim das habitações

1. As habitações atribuídas no âmbito do presente Regulamento ou cujos arrendatários beneficiem do apoio municipal ao arrendamento que se destinam exclusivamente à habitação permanente do agregado familiar ou habitacional.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 5.º

Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento consideram-se as seguintes definições gerais:
 - a) «**Arrendatário**», pessoa singular que celebre contrato de arrendamento habitacional;
 - b) «**Candidato**», pessoa maior de idade que se candidata ao acesso a habitação acessível, seja como arrendatário de uma habitação ou a subsídio municipal ao arrendamento, representando o seu agregado familiar ou habitacional, no procedimento de candidatura;
 - c) «**Candidatura**», ato através do qual um candidato submete eletronicamente com êxito a participação num concurso para atribuição de habitação ou subsídio municipal ao arrendamento e da qual fazem parte os membros do respetivo Agregado Habitacional e familiar;
 - d) «**Habitação acessível**», imóvel com utilização habitacional destinado a primeira habitação, com valor de renda compatível com o rendimento do agregado familiar ou habitacional;
 - e) «**Tipologia habitacional**», tipo de habitação identificado pela designação 'Tn', em que 'n' representa o número de quartos.

2. Para efeitos de atribuição de **habitação em regime de arrendamento apoiado**, considera-se:

- a) «**Agregado familiar**», conjunto de pessoas que residem em economia comum constituído pelo candidato e pelas pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do Artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto:
- I) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
 - II) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
 - III) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
 - IV) Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - V) Adotados e tutelados pelo requerente 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 requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar.
- b) «**Dependente**», elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;
- c) «**Família monoparental**», agregado familiar constituído por um ou mais menores que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau;
- d) «**Pessoa com deficiência**», pessoa que apresente um grau de incapacidade permanente, devidamente comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiuso emitido nos termos da legislação aplicável, igual ou superior a 60% nos termos do art.º 87.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares;

- e) **Pessoa com deficiência profunda**», pessoa que apresente um grau de incapacidade permanente, devidamente comprovado mediante atestado médico de incapacidade multiuso emitido nos termos da legislação aplicável, igual ou superior a 90%;
- f) **«Indexante dos apoios sociais (IAS)»**, valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro;
- g) **«Menor»**, indivíduo que não tiver completado 18 anos de idade;
- h) **«Renda apoiada»**, a renda resultante do regime do arrendamento apoiado, nos termos do qual o valor da renda é calculado em função do rendimento do agregado familiar, independentemente do valor da habitação nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;
- i) **«Rendimento mensal ilíquido (RMI)»**, o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do Artigo 3.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de Junho, na sua redação atual ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- j) **«Rendimento mensal líquido (RML)»**, duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
 - I) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, constante da declaração de rendimentos, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira, respeitante ao ano anterior ou caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considerando a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - II) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do ponto ii da alínea f) do n.º 1 do Artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de

dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ou caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considerando a proporção correspondente ao número de meses em causa.

- k) «**Rendimento mensal corrigido (RMC)**», rendimento mensal líquido deduzido das quantias previstas na alínea g) do n.º 1 do Artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, abaixo referidas:
- I) 10% do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
 - II) 15% do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
 - III) 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
 - IV) 10% do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
 - V) 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - VI) 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
 - VII) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ao indexante dos apoios sociais.
- l) «**Rendimento social de inserção (RSI)**», prestação incluída no subsistema de solidariedade e num programa de inserção, de modo a conferir às pessoas e aos seus agregados familiares apoios adaptados à sua situação pessoal, que contribuam para a satisfação das suas necessidades essenciais e favoreçam a progressiva inserção laboral, social e comunitária nos termos da Lei n.º 13/2003, de 21 de maio, na sua redação atual;
- m) «**Sobreocupação**», situação em que o número de pessoas que reside numa determinada habitação do tipo (T_n) deveria residir numa habitação com tipo superior nos termos previstos no Anexo I;

- n) «**Subocupação**» situação em que o número de pessoas que reside numa determinada habitação do tipo (T_n) deveria residir numa habitação com tipo inferior nos termos previstos no Anexo I.
 - o) **Fator de Capitação:** A percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I da referida lei, que dela faz parte integrante.
 - p) **Habitação com más condições de habitabilidade:** Espaço utilizado para fins habitacionais, que no seu todo não reúna as condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigidas.
 - q) **Alojamento precário:** Local improvisado e sem condições adequadas ao alojamento de um agregado familiar.
 - r) **Sem abrigo:** a pessoa que, de acordo com relatório enviado por instituição social competente, por não dispor de habitação, vive no espaço público, está alojada em abrigo de emergência, tem paradeiro em local precário ou permanece em alojamento temporário.
 - s) **Residência Permanente:** Local onde o titular do contrato de arrendamento e o seu agregado têm organizada e centralizada a sua vida familiar e social, bem como a sua economia doméstica, com estabilidade e de forma duradoura.
 - t) **Ocupação não autorizada»,** a utilização de uma habitação municipal sem autorização ou à revelia da Entidade Gestora;
 - u) «**Coabitante**», aquele que reside numa habitação municipal com o devido reconhecimento da Entidade Gestora;
 - v) «**Rede Social**», fórum de articulação e congregação de esforços baseado na adesão por parte das autarquias e de entidades públicas ou privadas com vista à erradicação ou atenuação da pobreza e da exclusão e à promoção do desenvolvimento social.
3. Para efeitos de acesso a habitação em regime de **arrendamento com valores acessíveis**, quer seja por atribuição de habitação com as necessárias adaptações, na parte *que lhe* for aplicável, considera-se:

- a) «**Agregado habitacional**», o conjunto de uma ou mais pessoas que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, se comprometam a residir na mesma habitação enquanto candidatos a qualquer forma de apoio municipal para acesso à habitação que lhes venha a ser atribuído no âmbito do presente Regulamento, incluindo os respetivos membros dependentes;
- b) «**Candidato principal**», o candidato representante de dois agregados habitacionais que integram uma candidatura solidária, até ao momento da afetação de habitação;
- c) «**Dependente**», consideram-se dependentes as seguintes pessoas devidamente identificadas pelo número fiscal de contribuinte na declaração de rendimentos de um dos membros do agregado habitacional:
 - I) Os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;
 - II) Os filhos, adotados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que não tenham mais de 25 anos nem auferam anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida;
 - III) Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência;
 - IV) Os afilhados civis;
- d) «**Família numerosa**», família constituída por cinco ou mais pessoas, com relações de parentesco entre si, cujas declarações de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) evidenciem a existência de três ou mais dependentes a seu cargo.
- e) «**Rendimento global do Agregado Habitacional**», o somatório dos valores do ‘rendimento global’ que consta da nota de liquidação de IRS de cada membro do agregado habitacional que aufera qualquer tipo de rendimento, incluindo de trabalho, bolsas de investigação ou quaisquer outros, nomeadamente recebimentos provenientes de contribuições comprovadas da Segurança Social (pensões, subsídio de desemprego, entre outros), ainda que, nos termos da lei,

esteja dispensado de declarar os rendimentos em causa, não sendo, em qualquer das situações, considerado o abono de família. As notas de liquidação reportam-se sempre ao último ano fiscal imediatamente anterior ao da candidatura, caso já tenham sido disponibilizadas pela Autoridade Tributária, ou não o tendo sido consideram-se as notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao da candidatura;

f) «**Rendimento mensal disponível do agregado habitacional**» (RMD), rendimento calculado da seguinte forma:

- I) Consideram-se como fonte de informação para cálculo do RMD as notas de liquidação de IRS de cada membro do agregado habitacional que aufera qualquer tipo de rendimento, incluindo de trabalho, bolsas de investigação ou quaisquer outros, nomeadamente recebimentos provenientes de contribuições comprovadas da Segurança Social (pensões, subsídio de desemprego, entre outros), ainda que, nos termos da lei, esteja dispensado de declarar os rendimentos em causa;
 - II) O valor base de cálculo do RMD é o valor do rendimento global do agregado habitacional subtraído dos valores da coleta líquida constantes nas notas de liquidação e respetivas declarações de rendimentos, validadas pela Autoridade Tributária e Aduaneira, respeitantes ao ano fiscal anterior;
 - III) O resultado apurado no ponto II divide-se por 12 meses, obtendo-se assim o RMD;
- g) «**Taxa de esforço**», percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação e o rendimento mensal disponível do Agregado Habitacional;
- h) «**Habitação**» ou «**Unidade habitacional**» espaço distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus Anexos, num edifício de carácter permanente que se destina a servir de domicílio.
- i) «**Parte da Habitação**» o quarto situado no interior de uma habitação compreendendo o direito de utilização de todos os espaços não afetos ao uso privativo de outros quartos, designadamente da cozinha ou de área de

preparação de refeições, das instalações sanitárias, da sala e do acesso ao exterior.

4. Para efeitos de acesso ao programa de **Apoio Municipal ao Arrendamento, Penafiel HABITA**: considera-se:
- a) «**Agregado familiar alargado**» - família com uma estrutura ampla, que consiste na família nuclear, mais os parentes diretos ou colaterais, existindo uma extensão das relações entre pais e filhos para avós, pais e netos;
 - b) **Apoio económico/Subsídio** - Valor de natureza pecuniária, de carácter pontual e transitório.
 - c) **Despesas Fixas e Elegíveis dedutíveis** - despesas mensais de consumo com carácter permanente e indispensáveis com: encargos de saúde, renda ou prestação de habitação; água, eletricidade e gás, educação e mensalidades relativas às respostas sociais, nomeadamente das áreas: infância, terceira idade e deficiência.
 - d) **Situação de Extrema Carência Económica** – situações de risco de exclusão social em que o indivíduo/agregado familiar se encontra, por razões estruturais ou conjunturais, e cujo rendimento *per capita* do indivíduo e/ou do agregado familiar seja igual ou inferior a 10% do IAJ;
 - e) **Rendimento anual bruto** - quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor dos apoios;
 - f) **Rendimento mensal bruto** - valor correspondente à soma de todos os rendimentos mensais brutos auferidos pelo agregado familiar à data do pedido, em situação de emergência social;
 - g) **Rendimento mensal *per capita*** - indicador económico que permite conhecer o poder de compra do agregado familiar, calculado através da aplicação da seguinte fórmula:

$$R_{mpc} = (RM - D)/AF$$

sendo:

Rmcp - Rendimento mensal *per capita*

RM - rendimento líquido mensal do agregado familiar reportado ao mês anterior ao do que é formulado o pedido;

D - despesas fixas do agregado;

AF - número de elementos do agregado familiar.

Não são consideradas, para efeito do cálculo do rendimento mensal bruto, as prestações por encargos familiares, no caso o abono pré-natal com e sem majoração, abono de família para crianças e jovens com e sem majoração, as prestações complementares como o montante adicional ao abono família para crianças e jovens, bonificação por deficiência para crianças e jovens e as bolsas de estudo.

j) **Rendimentos Elegíveis** - Valor mensal de todos os rendimentos: salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, subsídios de turno, alimentação, e ainda o valor de quaisquer pensão, nomeadamente de reforma, aposentação, invalidez, sobrevivência, sociais, complemento solidário para idosos e os provenientes de outros rendimentos como pensões de alimentos pagas a menores (pagas pelos pais ou pelo Estado); bolsas de formação profissional integradas em programas financiados pelo IEFP, prestações do rendimento social de inserção e de subsídio de desemprego, bem como, quaisquer outros rendimentos provenientes de outras fontes de rendimentos enquadráveis em outras categorias de IRS;

Artigo 6.º

Meios eletrónicos

O procedimento de candidatura, aos programas desenvolvidos no âmbito do presente Regulamento, realiza-se preferencialmente em sítio eletrónico do Município de Penafiel assim como todas as comunicações inerentes ao procedimento sem prejuízo de poderem ser apresentadas no Balcão Único e na Divisão de Assuntos Sociais Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.

Artigo 7.º

Registo de adesão

1. A manifestação de vontade dos interessados no acesso a programas municipais de habitação acessível e de aceitação das condições do presente Regulamento é efetuada através de submissão de formulário de adesão do respetivo agregado habitacional ou familiar, em sítio eletrónico do Município de Penafiel. O registo de adesão deve ser renovado anualmente pelos interessados, com a respetiva atualização de dados de registo, sob pena de caducidade.
2. O registo de adesão inclui a identificação de todos os membros do respetivo agregado habitacional ou familiar.
3. Os interessados que tenham efetuado o seu registo são notificados, por correio eletrónico, da data de abertura de concursos.
4. Nos casos em que os interessados estejam impossibilitados de ser notificados por via eletrónica devem indicar expressamente essa situação e nomear um representante com essa capacidade, ou optar pela notificação postal.
5. O registo de adesão inclui a autorização expressa dos interessados para o Município de Penafiel processar informaticamente os seus dados para as finalidades do presente Regulamento e tratamento estatístico.

Artigo 8.º

Publicitação dos concursos

1. Os anúncios dos concursos são publicitados em sítio eletrónico do Município de Penafiel e por outros meios que sejam considerados mais adequados, sem prejuízo de serem comunicados eletronicamente aos interessados que tenham procedido ao registo de adesão.
2. Os anúncios a que se refere o número anterior devem conter a informação adaptada a cada concurso (programa de concurso), ou outra considerada relevante, nomeadamente:
 - a) Tipo de procedimento;
 - b) Datas e prazos do procedimento;
 - c) Regime do arrendamento;

- d) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
 - e) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
 - f) Documentos exigidos para o acesso ao concurso;
 - g) Local e horário para consulta do programa de concurso e para a obtenção de esclarecimentos;
 - h) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
 - i) Local e forma de divulgação do resultado do concurso;
 - j) Forma de consultar a lista de habitações a concurso com localização, identificação, tipologia, dimensão e respetivos valores da renda mensal e outras características relevantes, sempre que aplicável, ao tipo de concurso em causa;
 - k) Calendário de visitas às habitações ou apartamentos modelo, quando aplicável e possível;
 - l) Endereço na Internet (Link) para consulta da minuta do contrato- promessa de arrendamento e da minuta do contrato de arrendamento, conforme aplicável;
 - m) Valor máximo da dotação orçamental prevista para cada concurso de atribuição de subsídio municipal ao arrendamento acessível e demais condições específicas.
-
- 3. Findo o prazo de abertura de concurso será elaborada a lista de classificação provisória e, posteriormente, a lista definitiva, se for o caso;
 - 4. A lista definitiva vigora, pelo menos, durante um ano, contando da data da sua publicação;
 - 5. A lista final do resultado de cada concurso é publicitada no sítio eletrónico do Município de Penafiel, sem prejuízo de poder ser igualmente ser publicitado pelos meios que esta entidade considere mais adequados.

Capítulo II Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 9º

Condições de Recurso

1. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado terá como pressuposto a grave carência económica e habitacional dos candidatos.
2. Os atos de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado estão sujeitos, nos termos do n.º 1 do artigo 149.º do *Código do Procedimento Administrativo*, à condição de manutenção, pelos inquilinos municipais, de um grau de carência económica e habitacional que lhes inviabilize o recurso a uma solução própria, adequada e autónoma no mercado habitacional.
3. Cessando a condição de recurso identificada no n.º 1 do presente artigo pode o ato de atribuição ser a todo o tempo revogado, nos termos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 167.º do *Código do Procedimento Administrativo*, o que determinará a caducidade do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 10.º

Condições de acesso

As condições de acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado são as seguintes:

1. Ser cidadão maior de idade, nacional ou estrangeiro detentor de título válido de permanência em território português, que reúnam as condições estabelecidas no presente regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.
2. O agregado familiar não apresentar condições económico-financeiras suficientes para prover solução habitacional, condigna e adequada à satisfação das suas necessidades.

Artigo 11.º

Situações de impedimento

1. Está impedido de arrendar uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem

se encontre numa das seguintes situações:

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

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

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

d) Utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou a omissão dolosa de informação relevante;

e) Ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

2. As situações descritas na alíneas a) e b), não serão consideradas como impedimento, se à data da celebração do contrato de arrendamento apoiado, se provar a sua cessação.

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

Artigo 12.º

Regimes

1. Ao acesso e à atribuição de habitações do Município de Penafiel, em regime de arrendamento apoiado é aplicável o disposto no presente Regulamento, o regime jurídico constante da Lei n.º 81/2014, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, e subsidiariamente o *Código do Procedimento Administrativo*.

2. A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado pelo Município de Penafiel, será efetuada, por regra, mediante procedimento de concurso por inscrição.

3.O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Penafiel para atribuição 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 no presente Regulamento.

Artigo 13.º

Exceções ao procedimento de atribuição

1. Podem ser excecionados, do procedimento de atribuição previsto no artigo anterior do presente Regulamento, os seguintes casos:

a) Agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade, emergência social e/ou perigo físico ou moral para pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica;

b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

c) Ruínas de edifícios municipais;

d) Habitações destinadas a outros programas ou concursos;

e) Quando relevante motivo de interesse público, devidamente fundamentado, justifique alojamento urgente e/ou temporário, designadamente pedidos de habitação encaminhados por entidades as quais o Município de Penafiel celebrou ou venha a celebrar protocolos para o efeito.

2. Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pelo Município de Penafiel em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

Artigo 14.º

Concurso por inscrição

1. O presente concurso de inscrição assume a modalidade de concurso limitado por prévia qualificação, sendo composto pelas seguintes fases:

- a) Apresentação de candidaturas;
- b) Habilitação de candidaturas;
- c) Qualificação de candidatos;
- d) Atribuição de habitações.

2. A fase de apresentação das candidaturas corresponde ao período temporal concedido aos interessados para elaborarem e apresentarem a sua pretensão à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

3. A fase da habilitação dos candidatos destina-se a verificar se os candidatos estão impedidos de aceder à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

4. A fase de qualificação dos candidatos destina-se a aferir do preenchimento, pelos candidatos, dos critérios de qualificação para a atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado no Município de Penafiel.

5. A fase de atribuição da habitação concretiza-se na emissão e notificação do ato de adjudicação de uma habitação concreta a um candidato determinado, com a definição dos termos e condições do contrato de arrendamento apoiado a celebrar.

Artigo 15.º

Adequação da habitação

Composição do Agregado Familiar (Número de Pessoas)	Tipologia de 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
9 ou mais	T5/9	T6

1.A habitação a atribuir a cada agregado familiar será a adequada à sua composição, relevando para o efeito, se for o caso, a existência de pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

2.Considera-se que a tipologia da habitação é a adequada à composição do agregado quando se situe entre o máximo e o mínimo previsto no quadro em anexo, de modo que não se verifique sobreocupação ou subocupação.

3.A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T2/3 – dois quartos, três pessoas).

4. A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar de elementos portadores de deficiências físicas ou mentais, devidamente comprovadas pelas instituições com competências nesta matéria e/ou ascendentes que comprovadamente não tenham qualquer retaguarda familiar.

5. Não pode ser atribuída a cada candidato mais do que uma habitação em regime de arrendamento apoiado, sem prejuízo dos casos excecionais a que se refere o artigo 13.º do presente Regulamento.

Artigo 16.º

Apresentação das candidaturas

1. A candidatura à atribuição de uma habitação deverá ser apresentada através do preenchimento de formulário próprio (**Anexo I**) acompanhado dos documentos constantes do **Anexo II**, e da declaração de aceitação das normas do programa que dela faz parte integrante, disponíveis, em suporte digital, no sítio da Internet do Município de Penafiel, sem prejuízo de poder ser entregue em suporte de papel na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde.

2. Cada agregado familiar só pode efetuar uma candidatura.
3. Cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, exceto dependentes com guarda partilhada.
4. O representante do agregado familiar é o único responsável pela recolha do consentimento dos demais membros do agregado familiar para o tratamento dos dados pessoais a efetuar pelo Município de Penafiel.
5. Os interessados, que apresentarem a sua candidatura, são informados da receção da sua candidatura mediante comunicação contendo o número de inscrição provisório atribuído à mesma.
6. Os candidatos ficam obrigados a comunicar e comprovar qualquer facto superveniente à apresentação da candidatura, que seja relativo à situação, composição ou caracterização do agregado familiar, residência e/ou ao valor/composição dos rendimentos auferidos pelos seus elementos, ou a qualquer outro elemento determinante para as decisões interlocutórias e finais do procedimento.
7. Os factos comunicados nos termos do número anterior são eficazes no prazo de 15 dias após a sua comunicação, salvo se deles resultar o indeferimento ou a rejeição do candidato na atribuição da habitação imediatamente subsequente à comunicação.
8. São liminarmente excluídos os pedidos de candidatura preenchidos de forma insuficiente ou deficiente, sendo o projeto de decisão de indeferimento notificado aos respetivos interessados para, no prazo de dez dias úteis, se pronunciarem sobre o mesmo.
9. O Município de Penafiel garantirá a elaboração, a divulgação e o acesso público universal do formulário previsto no n.º 1, bem como as instruções de preenchimento e identificará os documentos a apresentar pelos candidatos.

Artigo 17.º

Prova de declarações

1. O Município de Penafiel pode, sempre que o decurso do tempo o aconselhe e para

efeito de apreciação das candidaturas, a qualquer momento, exigir confirmação do interesse na atribuição de uma habitação assim como a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos candidatos.

Artigo 18.º

Deficiências na candidatura

1. Os candidatos serão convidados a corrigir as deficiências existentes nas candidaturas apresentadas e que não possam ser oficiosamente supridas, sob pena de indeferimento da pretensão.
2. O candidato é notificado a apresentar os documentos referidos no número anterior, no prazo máximo de 10 dias, através de carta registada, sob pena de abandono do procedimento.
3. O prazo fixado nos termos do número anterior pode, por motivos devidamente justificados, ser prorrogado por uma única vez.
4. Considera-se regularmente notificado o interessado, cuja notificação enviada para o domicílio do candidato, constante no processo de candidatura não seja por ele reclamada.

Artigo 19.º

Habilitação dos candidatos

1. Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das situações previstas no n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e pelo artigo 11.º do presente Regulamento, sem prejuízo da possibilidade de admissão sujeita a condição, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do citado normativo legal.
2. As informações prestadas pelo candidato são aferidas na data da candidatura.
3. A decisão de exclusão da candidatura por verificação, inicial ou superveniente, de um impedimento legal, nos termos do n.º 1, será notificada ao representante do agregado

familiar candidato, acompanhada da respetiva fundamentação.

Artigo 20.º

Admissão das candidaturas

1. A admissão da candidatura é notificada ao respetivo titular com indicação do número definitivo que lhe é atribuído, com que será identificada, para todos efeitos, na plataforma eletrónica, disponibilizada no *site* do Município de Penafiel.

2. As candidaturas admitidas são pontuadas, hierarquizadas e ordenadas automaticamente, pela plataforma eletrónica, numa lista, com base nos critérios constantes do **Anexo III** do presente Regulamento.

3. Cada candidatura é válida pelo período de um ano a contar da data da inscrição do concurso, sendo os candidatos obrigados, com a antecedência mínima de 30 dias úteis em relação ao termo desse prazo de validade, a atualizar este pedido anualmente, caso pretendam requerer a sua renovação, sob pena de deserção do procedimento.

Artigo 21.º

Qualificação dos Candidatos

1. Constituem requisitos de qualificação dos candidatos a inquilinos municipais para ocupar uma habitação em regime de arrendamento apoiado:

- a) A não colocação voluntária e consciente em situação de fragilidade habitacional, nos últimos cinco anos.
- b) A verificação de que, nos últimos cinco anos, o candidato ou algum dos elementos do seu agregado familiar não foi titular de um contrato de arrendamento apoiado resolvido com fundamento nos seguintes factos:

b.1) A recusa infundada do arrendatário ou da maioria absoluta do agregado familiar em ocupar a habitação arrendada;

b.2) A violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do condomínio ou de disciplina equiparada;

b.3) A utilização da habitação arrendada em termos contrários à lei e/ou à ordem

pública;

b.4) A prestação, pelo agregado familiar, de falsas declarações ou omissão dolosa de informação sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para a formação do contrato de arrendamento apoiado, ou para a manutenção, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis nos termos legais;

b.5) A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses ou o incumprimento do plano de pagamentos que tenha sido celebrado;

b.6) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;

b.7) Não uso declarado ou a falta de residência permanente documentada na habitação arrendada;

b.8) A verificação de alguma das situações de impedimento, nos termos legalmente previstos;

b.9) A permissão de permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a um mês, salvo se o Município de Penafiel o tiver autorizado;

b.10) A recusa em patentear o fogo habitacional aos representantes do Município de Penafiel, nos termos previstos no presente regulamento;

b.11) A oposição à realização na habitação arrendada, ou nas áreas comuns de acesso exclusivo, de obras, trabalhos e reparações determinadas pelo Município de Penafiel ;

b.12) A não manutenção da habitação arrendada em bom estado de asseio e conservação;

b.13) A prática, na habitação ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança ou salubridade do prédio, a realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança e da sua segurança, designadamente, a realização de ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água;

b.14) A utilização da habitação arrendada para fins distintos daqueles a que a mesma se destina, designadamente quando em causa esteja a prática comprovada de atividades ilícitas ou de condutas desviantes que, pela sua gravidade, possam colocar em causa a paz ou a segurança do parque habitacional, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;

b.15) A adoção de condutas, na habitação arrendada ou nas áreas comuns, que comprovadamente criem um clima de conflitualidade com os vizinhos, a adoção de

práticas ou comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade;

b.15) A não comunicação ou não prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;

b.16) A utilização das áreas comuns do edifício para uso próprio, danificar partes integrantes ou equipamento do edifício ou praticar quaisquer atos que façam perigar a segurança das pessoas ou do edifício;

b.17) A realização de obras na habitação sem que para tal tenha existido prévia autorização;

b.18) A declaração expressa do arrendatário da intenção de não cumprir voluntariamente alguma obrigação imposta por lei, no presente regulamento ou no contrato.

2. As candidaturas já classificadas poderão, a todo o tempo, ser excluídas, caso se venha a constatar a existência, anterior ou superveniente ao momento da sua apresentação, de algum dos impedimentos previstos no artigo 6.º do novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação, na sua redação atual, ou desqualificadas caso se verifique uma deficiente aferição dos requisitos de qualificação previstos no n.º1.

Artigo 22.º

Publicitação da lista de fogos disponíveis

A lista de fogos do Município de Penafiel que vão ficando disponíveis ao longo da vigência das candidaturas, por tipologia, para atribuição em regime de arrendamento apoiado é publicitada no *site* do Município.

Artigo 23.º

Fase de análise

1. A fase de análise das candidaturas inicia-se após a publicitação da lista de fogos disponíveis e realiza-se com base nos critérios constantes do Anexo III do presente Regulamento.

2 . Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a análise é efetuada às candidaturas em que tenha sido solicitada a atribuição de uma habitação onde se localizam os fogos

publicitados na lista referida no artigo anterior e cuja composição do agregado familiar seja adequada à (s) respetiva (s) tipologia (s).

3. Quando as candidaturas forem em número superior aos fogos publicitados serão analisadas apenas as melhores posicionadas na hierarquização a que se refere o n.º 2 do artigo 20.º em número correspondente ao dobro do número de fogos disponíveis por tipologia.

Artigo 24.º

Análise das candidaturas

1. No âmbito de cada novo procedimento de atribuição de fogos, o Município de Penafiel solicitará o envio dos documentos elencados no Anexo II aos candidatos a que se referem os números 2 e 3 do artigo anterior.

2. Os candidatos devem enviar a documentação solicitada pelo Município de Penafiel, no prazo máximo de dez dias úteis, a contar da data da notificação para o efeito, sob pena de a candidatura ser excluída daquele procedimento.

3. A análise efetuada pelo serviço competente traduzir-se-á em duas vertentes:

a) Verificação da conformidade dos documentos enviados pelos candidatos e confirmação da pontuação atribuída à candidatura nos termos do n.º 2 do artigo 20.º do presente Regulamento;

b) Verificação da natureza e da gravidade da situação social e habitacional dos candidatos, designadamente com base em relatórios sociais de instituições locais que acompanham o agregado familiar e ou mediante visitas domiciliárias.

4. Os dados constantes do formulário de candidatura podem, ainda e a todo o tempo, ser confirmados pelo Município de Penafiel junto de qualquer entidade pública ou privada.

5. Durante a vigência do concurso ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar os dados atualizados junto da Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.

Artigo 25.º

Causas de Improcedência Liminar do pedido

1. Considera-se liminarmente improcedente o pedido mencionado no artigo 16.º do presente Regulamento, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) O pedido seja ilegível;
- b) O requerente após notificação, através de carta registada com aviso de receção, não venha entregar os documentos solicitados ou prestar os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;
- c) O requerente e respetivo agregado familiar não reúnam cumulativamente as condições de acesso definidas no artigo 10.º do presente Regulamento;
- d) Quando o representante, ou o cônjuge ou qualquer elemento do agregado familiar, tenha visto caducar ou cessar o direito de ocupação de uma habitação social da Câmara Municipal de Penafiel, com fundamento em incumprimento das obrigações decorrentes do regime de ocupação do fogo, mencionadas nas alíneas b) do n.º 1 do artigo n.º 21;
- e) Quando sobre o agregado familiar, ou relativamente a algum dos elementos que o integrem, existam sérios e relevantes indícios da prática de atividades criminosas ou quando, pelas condutas que tenham assumido, possam colocar em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional;
- f) Que estejam suportadas em falsas declarações ou erróneas declarações, apresentadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação social;
- g) Quando o agregado familiar não evidencie grave carência habitacional.

2. Os requerentes serão notificados dos fundamentos da decisão de improcedência do pedido, através de carta registada com aviso de receção, ou outra forma de comunicação nos termos previstos no artigo 112.º do novo CPA ou, se forem em tal número que torne inconveniente outras formas de notificação, através de Edital.

3. A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito do procedimento de atribuição de uma habitação, determina a exclusão automática da candidatura ou o cancelamento da

inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

Artigo 26.º

Pedidos de esclarecimento

1. No âmbito e para efeito de cada procedimento de atribuição de habitações, o Município de Penafiel procederá às diligências que considere necessárias e poderá requerer que sejam prestadas informações adicionais.
2. O candidato será notificado para proceder à resposta ao pedido de esclarecimento, no prazo máximo de dez dias úteis, sob pena de exclusão da candidatura do procedimento. Considera-se regularmente notificado o interessado, cuja notificação enviada para o domicílio do requerente, não seja por ele reclamada.
3. A prestação de falsas declarações ou a omissão de informação relevante, determinará a improcedência automática da inscrição mencionada no artigo 16º do presente Regulamento.
4. Em caso de indeferimento e ou de exclusão da inscrição de uma candidatura na fase de análise, o projeto de decisão nesse sentido, com indicação expressa do motivo e dos respetivos fundamentos, é notificado aos respetivos interessados para, no prazo de dez dias úteis, se pronunciarem sobre a mesma.

Artigo 27.º

Pontuação final das candidaturas

1. Às candidaturas é aplicada a Tabela de Classificação constante do Anexo III ao presente regulamento, e respetivas definições, para determinação da sua pontuação, de acordo com as declarações dos candidatos.
2. A pontuação final de cada candidatura é a resultante da seguinte ponderação das pontuações intermédias:
 - a) 80%, no caso da pontuação a que se refere o n.º 2 do artigo 20.º, após a confirmação prevista na alínea a) do n.º 3 do artigo 24.º;

b) 20%, no caso da pontuação atribuída de acordo com os critérios aplicáveis à análise referida na alínea b) do n.º 3 do artigo 24.º;

3. Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos e de acordo com a tipologia adequada.

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

- a) Estado de conservação, onde reside à data da candidatura e tipo de família;
- b) O que apresentar menor rendimento anual líquido *per capita* do agregado;
- c) Número de menores em risco e vítimas de violência doméstica;
- d) O que tiver maior número de elementos deficientes;
- e) Mais tempo de residência no concelho de Penafiel.

Artigo 28.º

Lista Provisória e Lista Definitiva

1. Tendo em conta as pontuações obtidas e a adequação das habitações, o Município delibera sobre informação da Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde e publicita as listas provisórias de candidatos, ordenadas nos termos do artigo anterior.

2. A publicitação efetiva-se nos termos do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, através de inserção de aviso na página da Internet do Município, no átrio dos Paços do Município e nas instalações da Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde.

3. Os interessados têm o direito de ser ouvidos nos termos do *Código do Procedimento Administrativo* no sentido de, no prazo de 10 dias úteis, se pronunciarem por escrito sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da tabela referida no artigo anterior do presente Regulamento.

4. Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta de classificação definitiva, decorrentes da informação da Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde, será enviada ao Presidente da Câmara Municipal de Penafiel para posterior publicitação por meios similares aos referidos no n.º 2 do presente artigo.

5. Não haverá lugar à audiência dos interessados, nos termos e com os fundamentos previstos no artigo 124.º do *Código do Procedimento Administrativo*.

Artigo 29.º

Gestão da Lista

1. É criada uma lista dinâmica, composta pelos pedidos classificados e homologados, e pelos pedidos excluídos, que é utilizada para a afetação das habitações de acordo com o posicionamento existente, sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta, com condições de habitabilidade, apta à atribuição imediata.

2. A lista referida no número anterior é composta pelos pedidos, respetiva classificação, por ordem decrescente, conforme a aplicação da tabela de classificação, e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar, conforme o definido no n.º 2 do artigo 15.º do presente Regulamento.

3. As habitações municipais que sejam desocupadas devem, sempre que possível, ser atribuídas no prazo máximo de 30 dias úteis, contados a partir do momento em que disponham de condições de habitabilidade.

4. O acesso à lista respeitante aos pedidos homologados, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, é facultado através da página da Internet do Município de Penafiel, em www.cm-penafiel.pt.

Artigo 30.º

Lista de Suplentes

1. Os concorrentes suplentes serão classificados por ordem decrescente, conforme os critérios enunciados no artigo 27.º do presente Regulamento.

2. A desistência de qualquer concorrente, ou recusa do fogo que lhe vier a ser atribuído implica a sua exclusão do concurso, sendo substituído pelo suplente imediato conforme tipologia de habitação compatível.

3. Quando haja lugar a nova atribuição de fogos de habitação municipal no decorrer do

prazo previsto no anúncio de abertura de concurso, os concorrentes suplentes serão considerados de acordo com a ordem determinada pela classificação, tendo em conta o estipulado no artigo 27.º.

4. Sempre que, de acordo com o disposto no número anterior, haja lugar a nova atribuição de fogos, os concorrentes suplentes com as pontuações mais elevadas, abrangidos, serão notificados, sob pena de exclusão, para procederem à submissão ou atualização dos documentos referidos no Anexo II, no sentido de se verificar se mantêm as condições de atribuição do direito e para os efeitos de eventual revisão da sua posição.

5. O acesso à lista de suplentes, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, é facultado através da página da Internet do Município de Penafiel.

Artigo 31.º

Decisão final

1. Os candidatos são ouvidos, nos termos dos artigos 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, no sentido de, no prazo de dez dias úteis, se pronunciarem, por escrito, ao Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, sobre a classificação obtida pela sua candidatura e o sentido da decisão daí decorrente, podendo, para o efeito, solicitar consultas e ou esclarecimentos sobre o procedimento, sem prejuízo da proteção dos dados pessoais dos demais candidatos.

2. Ponderadas as pronúncias produzidas em sede de audiência prévia, a proposta das classificações definitivas será submetida à aprovação do órgão competente para a decisão final.

3. A classificação final do procedimento é publicitada na página da Internet do Município de Penafiel, no átrio dos Paços do Município e nas instalações da Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde, com referência aos números de inscrição das candidaturas, sendo cada um dos candidatos notificado da decisão final relativa à sua candidatura.

4. Os candidatos cuja classificação não tenha sido bastante para a atribuição de um dos fogos objeto do procedimento são ainda informados de que as suas candidaturas

regressam à lista de candidaturas à atribuição de habitação, mantendo o respetivo número de inscrição.

Artigo 32.º

Procedimento para a atribuição da habitação

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

- a) A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;
- b) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal de Penafiel, no dia e hora por esta designada onde lhe é comunicada a habitação atribuída, devendo constar:
 - b.1) Identificação do representante do agregado familiar, constituindo-se como arrendatário, bem como todos os elementos que compõem o agregado familiar inscrito;
 - b.2) A identificação do fogo habitacional , a sua tipologia e localização;
 - b.3) O estado de conservação do fogo habitacional;
 - b.4) O montante de renda devida pelo agregado familiar;
 - b.5) O procedimento de formalização da atribuição habitacional e entrega das chaves do fogo habitacional.

Artigo 33.º

Celebração do contrato de arrendamento apoiado

- 1. O contrato de arrendamento apoiado será celebrado por escrito e assinado pelo arrendatário.
- 2 . Todos os membros do agregado familiar inscrito serão cotitulares dos direitos e das obrigações decorrentes da ocupação da habitação atribuída.
- 3. As modificações ao contrato de arrendamento apoiado serão formalizadas por averbamento àquele, salvo se tal formalidade for dispensada pelo Município de Penafiel.

4. Com a celebração do contrato de arrendamento apoiado fica prestado, pelo arrendatário, o necessário consentimento para que o Município de Penafiel consulte os documentos administrativos junto de autoridades administrativas e de outras pessoas coletivas, para efeitos da revisão de renda apoiada.

Artigo 34.º

Renúncia à atribuição da habitação

1 .Considera-se que renunciam à atribuição da habitação, os candidatos que recusem a habitação que lhes foi atribuída em resultado do procedimento e ou que não compareçam ao ato de assinatura do contrato de arrendamento e ou que recusem a assiná-lo, sendo as respetivas candidaturas eliminadas da lista de inscrições à atribuição de habitação pelo Município de Penafiel.

2. No caso do número anterior, a habitação que fica disponível será atribuída ao candidato melhor posicionado no mesmo procedimento, entre os referidos no n.º 4 do artigo 30.º, sendo tida em consideração, para o efeito, a adequação da habitação à composição do agregado familiar.

Artigo 35.º

Exclusão

1. Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar, são excluídos da lista dos candidatos selecionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado;
- c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis;
- d) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.

2. A recusa constante da primeira parte da alínea b) só se considera fundamentada, não constituindo causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao

fogo, nos termos do Decreto – Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de mobilidade condicionada.

3. A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através da visita domiciliária ao fogo por parte dos serviços da Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde.

Artigo 36.º

Extinção do procedimento

Considera-se extinto o procedimento quando se verificar um dos seguintes factos:

- a) O concurso fique deserto;
- b) Sejam celebrados os contratos de arrendamento de todos os fogos objeto do procedimento;
- c) Sejam celebrados os contratos de arrendamento com todos os candidatos, ainda que em número inferior ao das habitações em virtude da exclusão das demais candidaturas, designadamente por indeferimento ou renúncia.

Artigo 37.º

Base de Dados, Procura de Habitação

1. Será apresentado, formulário próprio, (**Anexo IV**) a disponibilizar pelo serviço competente e/ou através da Internet.
2. A Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde procede ao registo dos pedidos de habitação em regime de arrendamento apoiado.
3. Para efeitos do número um é constituída uma base de dados com todos os requerentes elegíveis para atribuição de habitação.
4. A base de dados conterá toda a informação tratada, a respetiva classificação será continuamente atualizada.
5. Os requerentes devem anualmente atualizar a situação habitacional e socioeconómica do seu agregado familiar na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde.

6. Caso o requerente não realize a atualização anual prevista no número antecedente o seu agregado familiar será eliminado do registo dos pedidos de habitação.

SECÇÃO I - Uso e Utilização das Habitações Atribuídas em Regime de Arrendamento Apoiado

SUBSECÇÃO I - Utilização da Habitação Social

Artigo 38.º

Destino da Habitação

1 .As habitações arrendadas destinam-se, exclusivamente, à habitação do inquilino e dos elementos que compõe o respetivo agregado familiar inscrito, não podendo neles ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial.

2 .A prática no fogo habitacional de qualquer atividade profissional pelo inquilino, ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pela Câmara Municipal de Penafiel.

3. A autorização prevista no número anterior só será concedida quando a atividade pretendida a exercer, não comprometa o fim primordial da utilização do fogo, previsto no n.º 1, e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

4. A Câmara Municipal de Penafiel pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade admitida se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

Artigo 39.º

Ocupação efetiva

1. O inquilino e o respetivo agregado deverão ocupar o fogo habitacional concessionado no prazo de trinta dias após a entrega das respetivas chaves.

2. A não ocupação efetiva do fogo habitacional, sem fundamento bastante, no prazo previsto no número anterior determinará a caducidade imediata da concessão e a automática exclusão do agregado da relação nominativa indicada no n.º 2 do artigo 29º, com as consequências previstas na alínea d), do n.º 1, do artigo 25.º do presente Regulamento, ficando o Município de Penafiel investido no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.

3. Apenas o arrendatário e os membros do agregado familiar inscritos poderão residir na habitação arrendada, sem prejuízo no disposto no n.º 3 do artigo 41.º.

Artigo 40.º

Residência permanente

1. O inquilino e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional concessionado.

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 inquilino deverá comunicar ao Município de Penafiel todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos.

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, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local.

Artigo 41.º

Cedência da Habitação

1. 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 membro do agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

2. É expressamente proibida a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a ali coabitar.

3. A Câmara Municipal de Penafiel 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 não integrada no agregado familiar inscrito.

4. A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada a todo o tempo caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos inquilinos municipais no regime do arrendamento apoiado e no presente regulamento.

SUBSECÇÃO II - Modificação do agregado familiar e Coabitação

Artigo 42.º

Modificação do agregado familiar

1. Apenas o inquilino e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional arrendando, sem prejuízo no disposto no n.º 3 do artigo anterior.

2. Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pela Câmara Municipal de Penafiel, salvo as modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

a) Nascimento de descendentes do inquilino;

b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do inquilino;

c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada, ou concretização de situação de união de facto;

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 Penafiel 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 da concessão, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia mais adequada à nova composição do

agregado, caso se verifique disponibilidade no parque habitacional.

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

Artigo 43.º

Coabitações

As coabitações não são admitidas.

Artigo 44.º

Exclusão de elemento do agregado

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

2. O Município de Penafiel decidirá da pretensão do inquilino 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 inquilino 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 Penafiel poderá determinar e executar o despejo coercivo do elemento do agregado familiar que tenha sido excluído.

Artigo 45.º Subarrendamento e hospedagem

1. Os inquilinos estão proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, seja a que título for, os fogos de habitação social.

2. É, ainda, expressamente proibido aos inquilinos 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 Penafiel.

3. O Município de Penafiel pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo inquilino, 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, pelo autorizado, das obrigações impostas aos inquilinos municipais pelo presente Regulamento.

Artigo 46.º

Comunicabilidade e transmissão

1. A posição de arrendatário transmite-se para elemento inscrito no agregado familiar, nos termos previstos no artigo 1106.º do Código Civil.
2. Constitui obrigação do pretendente à posição de arrendatário comunicar o óbito no prazo de três meses, sob pena de caducidade do contrato, nos termos da alínea c), do n.º 1 do artigo 88.º do presente Regulamento.
3. A morte do arrendatário ou o não uso da habitação por este, poderá determinar a transmissão da posição do arrendatário caso a habitação permaneça em uso pela totalidade do respetivo agregado e a cessação do direito de ocupação não deva ter lugar por consideração da específica situação socioeconómica do agregado familiar.

Artigo 47.º

Transmissão da concessão

1. A morte ou o abandono, pelo inquilino, do fogo habitacional determina a caducidade da licença de ocupação no prazo de 90 dias após a verificação da ocorrência, salvo se, naquele prazo, for requerida e autorizada a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.
2. Em caso de morte, incapacidade ou ausência do inquilino, a titularidade da licença de ocupação poderá ser transmitida para o cônjuge, e na falta deste, por uma única vez, na linha reta.
3. A transmissão da titularidade da licença de ocupação ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão.
4. Transmitida a licença, a titularidade da mesma será documentada através da emissão de um novo contrato.

SUBSECÇÃO III - Transferências e Permutas

Artigo 48.º

Transferência

1. A transferência dos agregados familiares para fogo habitacional distinto do concessionado, 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 inquilinos.
3. A violação do disposto no número anterior determina a cessação do direito de ocupação do fogo habitacional pelos inquilinos incumpridores.

Artigo 49.º

Transferências por iniciativa do inquilino

1. O Município de Penafiel pode, a requerimento do inquilino 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 que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a habitação;
 - b) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito;
 - c) Na impossibilidade, ou dificuldade séria, do agregado familiar pagar a renda calculada para o fogo concessionado, se, por força da transferência, puder a mesma vir a ser menor.
2. O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.
3. O pedido de transferência, ainda que suportado nas hipóteses previstas no n.º 1 do presente artigo, não será deferido quando se constate que o fogo habitacional concessionado se encontra em mau estado de conservação por grave incúria do inquilino, salvo se este suportar o custo de recuperação do mesmo.
4. Caso o inquilino recuse as habitações propostas pelo Município de Penafiel, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo

idêntico, nos dois anos subsequentes àquela decisão.

Artigo 50.º

Transferências por iniciativa municipal

1. O Município de Penafiel pode determinar a transferência do inquilino e do respetivo agregado familiar para outro fogo habitacional quando:

- a) A transferência for necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação ou sobreocupação;
- b) A transferência for necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do bairro a um fim específico e determinado,
- c) A transferência se imponha por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.

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 definitiva, determinará a emissão de novo título de ocupação, mas nunca poderá implicar situação de sobreocupação.

4. A transferência será executada coercivamente se não for voluntariamente cumprida no prazo que vier a ser fixado para o efeito, que em caso algum será inferior a 90 dias de calendário.

Artigo 51.º

Efetivação da transferência de habitação

1. A transferência da habitação concretizar-se-á mediante a resolução do contrato de arrendamento apoiado em vigor e a atribuição de uma outra habitação ao arrendatário e respetivo agregado familiar.

2. A recusa do arrendatário ou de algum membro do seu agregado familiar em desocupar a habitação até aí ocupada, após o decurso do prazo de noventa dias contados da notificação da resolução prevista no número anterior, constitui fundamento bastante para

o despejo administrativo.

3. A recusa infundada, pelo arrendatário, em ocupar de forma efetiva a habitação atribuída determinará a caducidade automática da decisão de atribuição, ou a resolução do contrato, se este estiver já celebrado, com as consequências previstas nas alíneas b), do n.º 1, do artigo 21.º do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO IV - Renda Apoiada

Artigo 52.º

Regime da Renda

Os fogos estão sujeitos às regras de arrendamento social e regime de renda apoiada estabelecidos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, a qual estabelece o regime jurídico de acesso e atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado.

Artigo 53.º

Renda Apoiada

1. Os fogos de habitação social ficam sujeitos ao regime da renda apoiada, de acordo com a legislação em vigor.
2. Para determinação da renda apoiada, os agregados residentes em habitação social declararão, periodicamente, ao Município de Penafiel os respetivos rendimentos.
3. Caberá ao Município de Penafiel determinar a periodicidade a que se refere o número anterior, notificando atempadamente os inquilinos municipais, de acordo com a legislação em vigor.
4. Poderá ainda o Município de Penafiel atribuir um subsídio ao valor da renda apoiada, no valor de 25%, 50% e/ou 75% quando a situação socioeconómica e familiar se justifique, em conformidade com o estabelecido no **Anexo V**.
5. Por renda técnica (renda condicionada) entende-se o valor máximo devido pela ocupação do fogo, calculado nos termos da disciplina prevista na Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 54.º

Cálculo do Valor da Renda

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

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

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 55.º

Taxa de Esforço Máxima

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

Artigo 56.º

Renda Máxima e Mínima

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 57.º

Vencimento e Pagamento da Renda

1. A renda deverá ser paga até ao oitavo dia do mês a que respeita, pela forma indicada pelo Município de Penafiel, salvo no caso de fixação de prazo diferente nos títulos que legitimam a ocupação das habitações sociais ainda em vigor.

2. O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.

3. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no número anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, o Município de Penafiel tem o direito de exigir, para além da renda, uma indemnização igual a 20% do valor da mesma de acordo com a Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro.

4. Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

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

Artigo 58.º

Plano de Pagamento da Renda

Em alternativa à resolução do contrato, o Município de Penafiel pode autorizar a celebração de um acordo de liquidação/regularização de dívida, solicitado por requerimento próprio, nos casos em que, comprovadamente por razões económicas, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento de renda.

Artigo 59.º

Fixação do valor da renda condicionada

1. No regime de renda condicionada, a renda mensal inicial do primeiro contrato ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato.

2. A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos membros do Governo

responsáveis pelas áreas das finanças e do ordenamento do território, após audição das associações representativas dos arrendatários e dos proprietários.

Artigo 60.º

Atualização anual da renda condicionada

A atualização da renda rege -se pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

Artigo 61.º

Atualização e Reavaliação da Renda apoiada

1. Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

- a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município de Penafiel no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
- b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
- c) Alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar em resultado da morte, invalidez permanente e absoluta ou desemprego de algum dos seus membros.

2. A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

3 .A reavaliação pelo Município de Penafiel das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

4. No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve 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 30 dias a contar da correspondente notificação.

5. O Município de Penafiel, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicará ao inquilino, por escrito, a decisão que tiver recaído sobre o pedido formulado nos termos do número anterior, fixando a nova renda caso o mesmo tenha sido atendido.

6. A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.

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

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

9. O Município de Penafiel pode, a todo o tempo, solicitar ao inquilino quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização do processo administrativo da concessão, designadamente os necessários ao rigoroso apuramento da renda apoiada, fixando-lhe, para o efeito, um prazo não inferior a 30 dias.

10. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município de Penafiel impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

11. Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da entidade locadora, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de

31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.

Artigo 62.º

Aplicação da renda técnica

1. O Município de Penafiel, sem prejuízo de outras consequências legais previstas ou decorrentes dos títulos que legitimam a ocupação dos fogos habitacionais ou na legislação em vigor, aplicará a renda técnica, quando:
 - a) O inquilino não apresente as declarações e comprovativos atuais de rendimentos de todo o agregado nos termos do n.º 4 do artigo anterior do presente regulamento, ou proceda a uma apresentação incompleta depois de notificado, por escrito, para a necessidade de correção;
 - b) Essa consequência resulte, a título sancionatório, do incumprimento de obrigações impostas aos inquilinos municipais.
2. A aplicação da renda técnica, com fundamento nas circunstâncias previstas no número anterior, será mantida até à data da apresentação das declarações e dos comprovativos atuais de rendimentos de todo o agregado ou até à cessação do direito de ocupação do fogo habitacional, se aqueles não vierem a ser entregues no prazo fixado na interpelação dirigida pelo Município de Penafiel.
- 3 – A decisão de aplicação da renda técnica, bem como a respetiva fundamentação, será notificada, por escrito, ao inquilino.

SUBSECÇÃO V - Utilização das Habitações Sociais

Artigo 63.º

Obrigações de comunicações

A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de zelo e está interdito o seu uso para fins que não os especificados no contrato de arrendamento. Constitui, em especial, obrigação dos inquilinos comunicar ao Município de Penafiel:

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

seus elementos por período superior a 90 dias, apresentando, neste último caso, os motivos que a justificam;

- b) Qualquer alteração significativa no estado de conservação do fogo habitacional concessionado, os danos neles provocados e a responsabilidade na produção dos mesmos;
- c) A aquisição, ou a detenção, a qualquer título, por qualquer elemento do agregado familiar inscrito, de outra habitação adequada ao agregado.

Artigo 64.º

Obrigações de conduta

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

- a) Pagar a renda no prazo estipulado pelo Município de Penafiel;
- b) Facultar ao Município de Penafiel a vistoria do fogo municipal;
- c) Utilizar o fogo habitacional, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
- d) 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;
- e) Manter asseado o fogo habitacional, bem como as demais zonas comuns;
- f) Não conservar na habitação mais do que dois animais (cães ou gatos), ou mantê-los nas áreas comuns, garantindo que não possam vir a incomodar a vizinhança ou a causar danos, devendo respeitar as seguintes condições:
 - a) Só são aceites animais como cães, gatos e aves em gaiola, mas apenas na medida em que o seu número ou características não ponham em causa o estado de higiene e limpeza do edificado e desde que não causem incómodo aos vizinhos;
 - b) Também só é permitida a sua permanência desde que tenham a respetiva licença municipal e cartão nacional de identificação (boletim de controlo zoo-sanitário);
 - c) É proibida a permanência de animais em varandas ou terraços.
- g) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
- h) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos

adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;

- i) Manter o fogo habitacional nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;
- j) Restituir o fogo habitacional no estado de conservação em que o mesmo foi concessionado, sem prejuízo do desgaste resultante da sua utilização normal;
- k) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- l) 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;
- m) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum, tal como definido no n.º 1 do artigo 76.º do presente Regulamento;
- n) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, devendo manter silêncio absoluto durante o período noturno que medeia entre as 23.00h e as 07.00h, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo DL n.º 9/2007, de 17 de Janeiro;
- o) Não aceder aos telhados dos edifícios, pois este acesso está condicionado para utilização exclusiva dos técnicos de manutenção;
- p) Proceder à secagem de roupas fora dos estendais previstos para o efeito. No caso dos estendais móveis colocados nos terraços, dever-se-á garantir que os mesmos fiquem resguardados nos referidos espaços;
- q) Não armazenar ou guardar combustível ou produtos abrasivos;
- r) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos.

Artigo 65.º

Conservação e limpeza

1. As ações de mera conservação e limpeza do interior das habitações, que não respeitem às redes de águas, esgotos e gás e às instalações de eletricidade e telecomunicações, competem aos inquilinos.
2. Compete, ainda, aos inquilinos a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão, dos

ocupantes do fogo habitacional.

3. São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, tais como a abertura de janelas ou 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, pelo Município de Penafiel.

Artigo 66.º

Instalação de Água e Esgoto

São obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações de água e esgotos:

- a) Fechar a torneira de segurança geral, sempre que se ausente da sua casa por algum tempo;
- b) Fechar imediatamente a torneira de segurança, sempre que detetar qualquer fuga de água;
- c) Contactar de imediato a Penafiel Verde no caso de qualquer fuga no contador ou na rede de distribuição de água;
- d) Não utilizar a sanita e os lava-loiças para despejos, devendo ser colocados no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis, tais como pensos, cabelos e restos de comida;
- e) Não deitar na cuba dos lava-loiças substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações, tais como óleo ou azeite a ferver;
- f) Limpar regularmente os sifões.

Artigo 67.º

Instalações Elétricas

Constituem obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações elétricas:

- a) Cortar totalmente a energia elétrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- b) Não abrir as tampas protetoras das caixas de derivação, nem retirar tomadas, nem os interruptores dos seus sítios;

- c) Evitar utilizar extensões e fichas múltiplas, em virtude de estas poderem originar sobrecargas, originando incêndios.

Artigo 68.º

Instalações de Gás

O arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações de gás, ficam constituídos das seguintes obrigações:

- a) Observar as regras básicas do seu manuseamento, com especial atenção para o risco de fugas, designadamente para os bicos que se apagam por derramamento de líquidos ou correntes de ar;
- b) Fechar a torneira de segurança, sempre que se ausente de casa por tempo prolongado;
- c) Fechar a torneira de segurança e recorrer a um técnico especializado, indicado pelo distribuidor de gás, caso haja alguma rotura na canalização, originando fuga de gás.

Artigo 69.º

Vistoria do fogo municipal

1. O Município de Penafiel pode, a todo o tempo, vistoriar os fogos habitacionais concessionados.
2. A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito:
 - a) Fiscalizar o cumprimento, pelos inquilinos municipais, das obrigações que lhe são impostas no presente regulamento;
 - b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais;
 - 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 ao inquilino por qualquer meio legalmente admissível.
4. Da vistoria realizada no fogo habitacional será lavrado um auto com a descrição,

sucinta mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.

Artigo 70.º

Acesso ao fogo municipal

1. Os inquilinos municipais franquearão o acesso das habitações aos representantes do Município de Penafiel, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior, em data/hora a acordar entre as partes.
- 2 .A recusa injustificada de patentear os fogos habitacionais para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da concessão, constituindo motivo para a cessação do direito de utilização do fogo habitacional.

Artigo 71.º

Recusa de acesso

Em caso de recusa ilegítima do acesso ao fogo habitacional, o Município de Penafiel poderá determinar a entrada coerciva na habitação, nos termos do disposto no artigo 156.º do *Código do Procedimento Administrativo*.

Artigo 72.º

Obras de conservação

1. O inquilino responderá pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade do fogo habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.
2. O inquilino responderá 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.
3. Caberá ao Município de Penafiel realizar as obras de conservação indispensáveis à adequada fruição do fogo habitacional e que resultem do normal desgaste e utilização do mesmo.
4. Ficam, ainda, a cargo do Município 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 incúria, omissão culposa no cuidado ou atuação danosa dos inquilinos municipais.

Artigo 73.º

Responsabilização dos inquilinos municipais

1. Nos casos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo anterior, ao Município de Penafiel notificará o inquilino para executar, as suas expensas, as obras necessárias à reparação dos danos que lhe sejam imputáveis e no prazo facultado para o efeito.
2. Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o inquilino tenha realizado as obras, pode o Município 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 inquilino 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 inquilino tenha procedido ao pagamento devido, o Município extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução fiscal, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 74.º

Benfeitorias

1. O arrendatário não poderá efetuar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características sem consentimento escrito, devidamente autenticado, pelo Município de Penafiel.
2. As benfeitorias, realizadas pelo inquilino no fogo municipal, fazem parte integrante do mesmo, não assistindo ao inquilino qualquer direito ou indemnização por força da

realização dessas obras.

3. As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio.

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

5 .As obras de conservação, manutenção e limpeza inerentes ao interior da habitação incluindo pinturas, são da responsabilidade do arrendatário,

6.O Município de Penafiel só suportará as despesas inerentes às recuperações/beneficiações que se realizem para colmatar estragos/deficiências decorrentes do desgaste natural dos materiais ao longo do tempo e ainda as dos espaços comuns do edifício ou que sejam alheios à responsabilidade dos arrendatários,

7 .Todas as anomalias causadas pelos próprios moradores deverão ser suportadas pelos mesmos.

Artigo 75.º

Apoio Técnico - Social

O Município de Penafiel disponibilizará, sempre que a Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde entender conveniente, o apoio técnico – social às famílias residentes com o objetivo de prevenir ou atenuar situações de pobreza e exclusão, promovendo a coesão social, podendo ainda efetuar o seu encaminhamento para outras instituições ou entidades.

SUBSECÇÃO VI - Utilização das Áreas Comuns e Espaços Exteriores

Artigo 76.º

Espaços de utilização comum

1.São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem 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 inquilino.

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

3 .Os inquilinos 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, nomeadamente:

- a) Não 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;
- b) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efetuado com o menor ruído possível;
- c) Deixar circular livremente dentro das zonas e áreas comuns os animais de companhia, bem como deixar dejetos nas partes comuns, devendo neste caso promover à sua limpeza.

4. A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os inquilinos municipais no âmbito do projeto municipal “Sentir o Nosso Bairro”, mediante nomeação, sempre que possível, de um gestor por entrada.

Artigo 77.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 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 inquilinos sujeitos às penalizações municipais tipificadas.

3.Os inquilinos municipais devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

Artigo 78.º

Medidas de tutela da legalidade urbanística

1. O Município de Penafiel notificará os inquilinos 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 Penafiel a executar, diretamente, ou por recurso a terceiros e a expensas do inquilino, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 73.º do presente Regulamento.

Artigo 79.º

Relações de vizinhança

É expressamente proibido aos inquilinos 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 contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;
- b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais moradores, em contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;
- c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- d) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos.

Artigo 80.º

Animais perigosos

É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de *animais*

perigosos e potencialmente perigosos nas habitações e nos espaços municipais de que o Município de Penafiel é proprietário, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 46/2013, de 4 de julho, e na legislação e regulamentação específica em vigor.

SUBSECÇÃO VII - Atribuição de espaços não habitacionais

Artigo 81.º

Atribuição

Os imóveis, as frações e os espaços não habitacionais integrados do parque habitacional serão ocupados em regime de arrendamento público ou privado, em função da finalidade a que se destinem.

Artigo 82.º

Arrendamento Público

Serão atribuídos em regime de arrendamento público os imóveis, as frações e os espaços que o Município de Penafiel destine ao desenvolvimento, por terceiros, de ações de carácter social ou comunitário.

Artigo 83.º

Arrendamento privado

1. Os imóveis, as frações e os espaços a que não seja conferido o fim previsto no artigo anterior serão arrendados nos termos previstos no novo regime jurídico do arrendamento urbano.

2. A atribuição dos imóveis, frações e espaços indicados no número anterior será antecedida de procedimento de hasta pública, podendo ser distinto procedimento quando adequadamente justificado.

SUBSECÇÃO VIII - Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 84.º

Regime do Contrato

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19

de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, pelos regulamentos nela previstos e pelo Código Civil.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

Artigo 85.º

Duração e Renovação do Contrato

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

2. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

Artigo 86.º

Formas de cessação do contrato

O contrato de arrendamento apoiado poderá cessar por revogação, caducidade, renúncia ou resolução.

Artigo 87.º

Revogação

1. Os contraentes podem, a qualquer momento e por acordo, revogar o contrato de arrendamento apoiado.

2. Os efeitos da revogação são os que tiverem sido validamente fixados no acordo de revogação que revestirá a forma do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 88.º

Caducidade

1. O contrato de arrendamento apoiado caducará:

a) No termo do prazo da sua vigência, ou de alguma das suas eventuais renovações, caso alguma das partes se oponha à renovação;

b) A partir do momento em que se deixe de verificar a condição a que o contrato ficou subordinado, nos termos do n.º 3 do artigo 9º do presente Regulamento;

c) Por morte do arrendatário, sempre que não haja lugar a transmissão da posição de arrendatário, nos termos previstos no artigo 46.º do presente Regulamento;

d) Por renúncia.

2. A cessação do contrato por caducidade confere ao Município de Penafiel o direito de tomar posse do locado após a emissão da respetiva declaração.

Artigo 89.º

Renúncia

1. O contrato de arrendamento apoiado cessará por renúncia:

a) Se o arrendatário entregar ao Município de Penafiel, por sua iniciativa, a habitação arrendada, significando esse ato comportamento concludente da intenção de nela não continuar a residir;

b) Se a habitação não for usada pelo arrendatário ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2. A cessação do contrato nos termos previstos na alínea a) do número anterior opera imediatamente, conferindo ao Município de Penafiel o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados os bens móveis nele existentes após o decurso do prazo de 30 dias, salvo se com a declaração for entregue igualmente as chaves da habitação, considerando-se, nessa hipótese, transmitida a posse.

3. Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 considera-se que a habitação não é usada pelo agregado familiar quando dela estiver ausente a maioria absoluta dos seus membros.

Artigo 90.º

Resolução pela Câmara Municipal de Penafiel

1. A resolução do contrato é objeto de deliberação da Câmara Municipal de Penafiel, na

sequência de proposta do Presidente da Câmara Municipal e/ou Vereador com competência delegada. Cabe a esta entidade determinar a cessação do direito de ocupação do fogo habitacional, sempre que se verifique alguma das situações previstas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e, designadamente, quando se verifique:

- a) Não ter o inquilino e respetivo agregado familiar necessidade de ocupar o fogo habitacional;
- b) A recusa infundada do arrendatário ou da maioria absoluta do agregado familiar em ocupar a habitação arrendada;
- c) A violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio ou de disciplina equiparada;
- d) O não uso da habitação pelo inquilino ou pelo agregado familiar;
- e) Violação de alguma das obrigações previstas no presente regulamento e que, pelo seu carácter reiterado ou pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ou impraticável a manutenção da ocupação;
- f) A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses ou o incumprimento do plano de pagamentos que tenha sido celebrado;
- g) A detenção, a qualquer título, de outra habitação, com a possibilidade legal de a ocupar (algum elemento do agregado familiar detenha ou beneficie, a qualquer título, de outra habitação, com a possibilidade legal de a ocupar ou, quando assim não seja, se demonstre que essa impossibilidade é devida a ato de disposição voluntária).
- h) Alteração das condições de natureza económica do agregado familiar que determinam a atribuição do fogo, avaliada à luz da tabela de classificação.
- i) A recusa em patentear o fogo habitacional aos representantes do Município de Penafiel, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 69º do presente Regulamento;
- j) A oposição à realização no fogo habitacional, ou nas áreas comuns de acesso exclusivo, de obras, trabalhos e reparações determinadas pelo Município de Penafiel;
- k) A não manutenção da habitação em bom estado de asseio e conservação;
- l) A prática reiterada, no fogo ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança ou salubridade do prédio, a realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que

alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança, e não sejam imediatamente retirados após notificação;

- m) A utilização do fogo habitacional para fins distintos daqueles a que o mesmo se destina, designadamente quando em causa esteja a prática, ou a suspeita, séria e relevante, de práticas contrárias à ordem pública ou aos bons costumes, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;
- n) A adoção sistemática e duradoura de condutas, no fogo habitacional ou nas áreas comuns, que comprovadamente criem um clima de conflitualidade com os vizinhos, a adoção repetida de práticas ou comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade;
- o) A falta de residência permanente no fogo habitacional, nos termos da legislação em vigor;
- p) O consentimento não autorizado da permanência, ocupação ou utilização do fogo habitacional por pessoas estranhas ao agregado familiar inscrito;
- q) A falta de prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar.

2. Se, resolvido o contrato, o arrendatário não proceder à entrega voluntária do locado no prazo de 90 dias, pode o Município de Penafiel ordenar e mandar executar o despejo.

Artigo 91.º

Restituição da habitação

1. O inquilino deverá restituir a habitação, independentemente da causa que lhe está na origem, 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 inquilino responde pela perda ou deterioração da habitação, não excetuadas no número anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

Artigo 92.º

Despejo administrativo

Se o inquilino não proceder à entrega voluntária do fogo habitacional no prazo que lhe for determinado, nos termos do n.º 2 do artigo 90.º, o Município de Penafiel procederá à execução do despejo do fogo habitacional e à tomada da posse administrativa do mesmo.

Artigo 93.º

Ocupação abusiva

O Município de Penafiel executará, com carácter de urgência, a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa dos fogos e espaços municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

Artigo 94.º

Resolução dos contratos de arrendamento apoiado

A resolução dos contratos de arrendamento apoiado e o respetivo despejo será efetuado nos termos previstos na legislação aplicável.

SECÇÃO II - Desocupação de Habitações Atribuídas em Regime de Arrendamento Apoiado ocupadas abusivamente

Artigo 95.º

Desocupação

1. O Município de Penafiel procede à desocupação de todas as ocupações não autorizadas.
2. A desocupação é efetuada pela Fiscalização Municipal mediante pedido formulado pelo município.
3. Os ocupantes são notificados pela Fiscalização dos fundamentos de facto e de direito que determinam a desocupação e do prazo de noventa dias úteis, para procederem à desocupação voluntária da habitação municipal, deixando-a livre e

devoluta.

4. No ato da notificação, a Fiscalização Municipal elabora relatório descritivo da situação que remete para o Município de Penafiel.
5. O incumprimento do disposto no n.º 3 implica a desocupação coerciva executada pela Fiscalização Municipal sem prejuízo da possibilidade de recorrer às forças de segurança pública.
6. Os bens existentes no interior da habitação serão transportados para um depósito municipal.
7. Os agregados familiares a desocupar devem no ato da notificação referida no n.º 3 serem informados da possibilidade de efetuar pedido de habitação ao abrigo do presente Regulamento e serem encaminhados para a Rede Social.
8. A ocupação não autorizada está sujeita à denúncia criminal obrigatória, nos termos do disposto no artigo 242.º do Código de Processo Penal.

Artigo 96.º

Dano

1. O Município de Penafiel realiza uma vistoria à habitação desocupada para avaliação dos danos causados, cujo relatório deve indicar o valor orçamentado para reparação dos mesmos ou eventual substituição.
2. Desde que provado que os danos foram causados pelo infrator ou por membro do seu agregado familiar, o infrator é notificado para voluntariamente ressarcir a Câmara Municipal dos referidos danos, no prazo de quinze dias úteis a contar da data da receção da notificação, sob pena de dedução de pedido de indemnização cível no âmbito de processo-crime ou cível.

Artigo 97.º

Verificação da Situação Sociofamiliar

1. Nas situações de ocupações não autorizadas ocorridas antes da entrada em vigor

do presente Regulamento, O Município de Penafiel verifica a situação socioeconómica do agregado familiar ocupante de acordo com as condições de acesso constantes no presente Regulamento.

2. Caso o agregado familiar ocupante obtenha classificação que se situe acima da pontuação mais baixa que permitiu o acesso à habitação para a respetiva tipologia, no âmbito do Regulamento anteriormente referenciado, pode ser atribuída a habitação ocupada.
3. A Câmara pode, sempre que possível, transferir a família para habitação de tipologia adequada.
4. O agregado familiar fica obrigado a proceder ao pagamento de um valor indemnizatório por cada ano de ocupação ocorrida à revelia do Município de Penafiel, correspondente ao valor anual da renda apoiada, até ao limite máximo de um IAS por ano.
5. O pagamento integral do valor referido no número anterior ocorre no prazo de trinta dias úteis a contar da data da notificação, sob pena de desocupação.
6. O Município não se responsabiliza pela realização de obras na habitação ocupada entretanto atribuída, exceto em situações de grave insalubridade e insegurança, desde que estas não tenham sido provocadas por comportamento indevido ou inadequado dos ocupantes.

Artigo 98.º

Procedimento

1. O Município de Penafiel procede às diligências instrutórias que considere necessárias com vista à célere conclusão do procedimento sempre que detete uma ocupação não autorizada, nos termos do artigo 97.º.
2. Os ocupantes não autorizados são notificados para no prazo de dez dias úteis entregarem a documentação solicitada e necessária à verificação referida no n.º 2 do artigo 97.º.

3. Findo o prazo definido no número anterior, e caso não seja entregue a documentação solicitada, ou a mesma seja considerada insuficiente para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 97.º, é proposta a desocupação da habitação.
4. Após análise da documentação solicitada, caso a classificação obtida pelo agregado familiar ocupante seja inferior à referida no n.º 2 do artigo 97.º, este é notificado para se pronunciar sobre o sentido provável da decisão.
5. Em todas as situações em que se decida pela desocupação, os ocupantes são notificados para no prazo de noventa dias procederem voluntariamente à desocupação da habitação municipal, nos termos do artigo 95º, deixando-a livre e devoluta.
6. O incumprimento do disposto no número anterior implica a desocupação coerciva, e sempre que tal se julgue conveniente, o Município de Penafiel requisita a presença da Fiscalização Municipal (sem prejuízo da possibilidade de recorrer às forças de segurança pública), das viaturas e do pessoal necessário ao transporte dos bens para um depósito municipal.
7. Os agregados familiares desocupados são encaminhados para a rede social.
8. Nos casos em que se decida proceder à atribuição da habitação, esta formaliza-se nos termos do artigo 100.º.

Artigo 99.º

Requisitos específicos

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, não pode ser atribuída a habitação em relação à qual se verifique uma das seguintes situações:
 - a) Dar à habitação uma utilização diversa daquela a que se destina;
 - b) Impedir o acesso à habitação para vistoria ou para realização de obras na mesma;
 - c) Utilizar a habitação de forma contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

- d) Permitir hospedagem ou ceder a habitação parcialmente;
- e) Manutenção indevida da habitação e dos espaços comuns;
- f) Adotar comportamentos irresponsáveis que coloquem em causa a sustentabilidade ambiental e a higiene urbana dos bairros;
- g) Utilizar áreas comuns do edifício para uso próprio, danificando partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que façam perigar a segurança de pessoas e bens ou do edifício;
- h) Desrespeitar as regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança ou provocar a emissão de fumos, ruídos, ou outros fatores poluentes relevantes;
- i) Violar regras referentes à posse e circulação de animais domésticos, designadamente as que dizem respeito a animais perigosos e potencialmente perigosos;
- j) Tentar e/ou agredir verbal e/ou fisicamente trabalhadores do Município no exercício das suas funções;
- k) Vandalizar e/ou destruir ou tentar destruir bens destinados ao uso público;
- l) Vandalizar e/ou destruir imóveis destinados a fim habitacional, propriedade do Município de Penafiel;
- m) Impedir o uso de uma habitação municipal pelo agregado familiar titular da mesma;
- n) Prestar falsas declarações.

2. A desocupação resultante do disposto no número anterior segue as regras previstas no artigo 96º do presente Regulamento.

Artigo 100.º

Forma

1. A atribuição de habitação municipal formaliza-se mediante a celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada, de acordo com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.
2. Nas situações previstas nos números 4 e 5 do artigo 97.º, a celebração do contrato de arrendamento fica dependente da entrega de documento comprovativo do pagamento do valor indemnizatório.

Capítulo III Acesso à Habitação com Renda Acessível Programa Penafiel Casa Acessível

SECÇÃO I - Condições Gerais

Artigo 101.º

Conceito, objeto, âmbito e destinatários

1. O programa municipal “Penafiel Casa Acessível” (doravante designado por PCA) constitui-se como um dos eixos de acesso à habitação com renda acessível, neste caso, mobilizando propriedade não municipal em regime de contrato de arrendamento e de subarrendamento.
2. O Município de Penafiel financia este programa de apoio às famílias, designadamente da classe média, incluindo jovens em vida ativa laboral e estudantes.
3. São suscetíveis de integrar este programa os seguintes imóveis:
 - a) Habitações disponíveis no mercado de compra e venda e de arrendamento;
 - b) Habitações devolutas;
 - c) Habitações propriedade de Instituições Particulares de Solidariedade Social, entidades particulares de interesse público e outras coletividades e associações;
 - d) Habitações de alojamento local;
 - e) Habitações a edificar para os fins previstos neste Regulamento;
4. O Município de Penafiel é responsável pela gestão de todos os contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo deste programa, bem como pela consulta pública de arrendamento, prevista nos termos da SECÇÃO II (Contratos de Arrendamento) e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento, nos termos da SECÇÃO III (Contratos de Subarrendamento).
5. No âmbito do PCA, o Município de Penafiel, na condição de sujeito passivo, celebra contratos de arrendamento para fins habitacionais com os proprietários,

superficiários e usufrutuários de imóveis, doravante designados “senhorios”, que reúnam condições descritas no presente Regulamento, com expressa autorização para subarrendamento aos candidatos sorteados.

6. Na condição de arrendatário/ativo, o Município de Penafiel coloca os imóveis referidos no número anterior no mercado do arrendamento acessível municipal, sendo da responsabilidade do mesmo, assegurar os procedimentos de gestão dos processos de arrendamento e subarrendamento, nomeadamente na atribuição dos imóveis de natureza habitacional para habitação permanente com quem venha a celebrar contrato.
7. Nas presentes “Condições Gerais” são estabelecidos os termos e condições, fixados unilateralmente pelo Município de Penafiel, para efeitos de cumprimento do presente programa.

Artigo 102.º

Vigência do Programa Municipal Penafiel Casa Acessível, PCA

1. O programa PCA vigora até término do último contrato de arrendamento ativo.
2. As presentes condições gerais aplicam-se durante a vigência dos contratos de arrendamento celebrados pelo Município de Penafiel, no âmbito do PCA.
3. O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes dos contratos de arrendamento no âmbito do PCA é o que resultar do quadro legal em vigor em cada momento.

Artigo 103.º

Regime Aplicável

1. A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município de Penafiel, no âmbito do PCA, é efetuada por consulta pública de arrendamento, da responsabilidade do Município ou por quem venha a ter competência delegada para tal, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos na Capítulo I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual.

2. Para efeito de identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas no PCA e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, o Município de Penafiel, em função das necessidades e das condições de mercado, promove consultas públicas de arrendamento, das quais resulta a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições.
3. A abertura de consultas públicas de arrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, onde se indique o período durante o qual os candidatos podem apresentar propostas de contratação de arrendamento, nos termos e condições previstos nas presentes “Condições Gerais”.
4. A contratação de subarrendamentos para fins habitacionais por parte do Município de Penafiel, no âmbito do PCA, é efetuada por sorteio da responsabilidade da autarquia, entre os candidatos elegíveis, nos termos apresentados no presente Regulamento.

Artigo 104.º

Contratos de Arrendamento e Subarrendamento

1. Os contratos de arrendamento e de subarrendamento a celebrar no âmbito do PCA obedecem ao disposto no NRAU e Código Civil, com as especificidades resultantes das presentes “Condições Gerais”, fixadas unilateralmente pelo Município de Penafiel, no âmbito e para efeitos do PCA.
2. Nos termos do que expressamente se consagre nos contratos de arrendamento, os senhorios:
 - (i) Aceitam desde logo que o Município de Penafiel subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível,
 - (ii) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município de Penafiel celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas;
 - (iii) Renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município no

subarrendamento total.

3. Nos contratos de subarrendamento, o Município de Penafiel pratica a renda que resultar da aplicação da SECÇÃO III, em cumprimento dos objetivos das políticas de renda acessível.
4. Os contratos de arrendamento de fogos sobre os quais se encontra registado usufruto deverão ser subscritos pelo usufrutuário, assim como pelo proprietário.

SECÇÃO II - Contratos de Arrendamento

SUBSECÇÃO I - Condições Contratuais Gerais

Artigo 105.º

Valores de Renda

1. O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Penafiel no arrendamento dos imóveis que integrarão o PCA é calculado com base na ponderação entre a averiguação do mercado de arrendamento e as regras definidas no Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, designadamente através da aplicação dos critérios definidos na Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o valor da renda nunca poderá exceder, para cada tipologia, os montantes da tabela seguinte:

Tipologia				
T0	T1	T2	T3	T4 ou Superior
200€	275€	350€	425€	475€

3. Os candidatos podem apresentar propostas de valor de renda mensal inferiores aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor da renda mensal proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de arrendamentos no âmbito do PCA.

4. O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município de Penafiel.
5. Salvo o previsto no n.º 5 do artigo 111.º as rendas são atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente para o efeito.
6. Não há lugar a atualização extraordinária de renda.
7. A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito, quando aplicável, processadas através de transferência bancária ou de outro meio alternativo definido pelo Município.
8. No momento da celebração do contrato de arrendamento, o Município de Penafiel paga, a título de caução, o valor correspondente a um mês de renda do locado.

Artigo 106.º

Imóveis mobilados

1. Sempre que o imóvel a arrendar pelo Município de Penafiel esteja mobilado, os limites máximos de preço de renda mensal previstos no artigo anterior podem ser majorados até um máximo de 10% do valor da renda proposto, conforme valorização do mobiliário, a determinar nos termos seguintes:
 - a) Os candidatos identificam e indicam o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento, no âmbito do PCA;
 - b) O Município de Penafiel, no âmbito da verificação técnica a realizar nos termos do artigo 119.º, procede à avaliação dos bens móveis e fixa o seu valor na respetiva ficha técnica.

2. O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pelo Município de Penafiel ao respetivo candidato, com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do contrato, que, no contrato, aceita a avaliação efetuada pela autarquia.
3. Caso não concorde com a majoração proposta, o candidato pode optar por retirar a proposta de arrendamento do imóvel ou celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis.

Artigo 107.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento têm a duração inicial de três a cinco anos, renovando-se automaticamente por uma vez e por períodos a definir, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou o Município de Penafiel, com a antecedência mínima prevista nos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.
2. Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficam excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode o Município de Penafiel contratar arrendamentos por prazo inferior a cinco anos, considerando sempre o limite mínimo de três anos para a vigência do respetivo contrato.

Artigo 108.º

Estado de Conservação

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os imóveis a arrendar pelo Município de Penafiel devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam e encontrar-se em

excelente, bom ou razoável estado de conservação, determinado pela vistoria técnica da competência da autarquia ou por quem venha a ter competência delegada para tal.

2. Admite-se que os imóveis candidatos a arrendar pelo Município de Penafiel possam ser objeto de obras de pequenas reparações, a executar pelo candidato/senhório ou se este preferir pelo próprio Município, fundamentalmente em cinco áreas: carpintaria, eletricidade, canalização, serralharia e serviço de pedreiro, (pré-definidas e isentas de controlo prévio e/ou com escassa relevância urbanística), (Anexo IX) a realizar entre a data da celebração do contrato de promessa de arrendamento e a data de início do contrato de arrendamento.
3. Para efeitos do exposto no número anterior, devem os candidatos, no momento da submissão da candidatura, manifestar a sua intenção:
 - i) De realizar este tipo de obras identificando a respetiva descrição, indicação do valor orçamentado e o prazo estimado de duração da respetiva obra, ou
 - ii) Solicitar ao Município que o substitua, identificando a respetiva descrição das obras pretendidas.
4. Nos casos previstos no n.º 2 e n.º 3, a celebração do contrato de arrendamento só ocorrerá após a conclusão das respetivas obras e a posse efetiva do locado pelo Município de Penafiel inicia-se na data da celebração do contrato de arrendamento.
5. As vistorias técnicas serão realizadas pelo Município ou por quem este indicar, tendo em vista a conformidade das obras descritas e pretendidas previstas na alínea ii) do n.º 3, sendo elaborado para tal um relatório com a sua caracterização, quantificação e valorização/orçamento recolhido e inserido em ficha técnica que será apresentada aos candidatos e posteriormente assinada por estes e pelo Município de Penafiel.
6. Caso não concorde com orçamento proposto, o candidato pode optar por retirar a proposta de arrendamento do imóvel.
7. Verificando-se as condições previstas na alínea ii) do n.º 3, o Município de Penafiel deduz no valor da renda mensal a pagar ao senhório/candidato o valor

orçamentado e estipulado para as obras realizadas, não ultrapassando o valor de 12 rendas mensais.

8. O disposto no número anterior poderá não ser aplicado, desde que comprovada a situação excecional que fundamente a não sujeição às preditas normas, aprovada pelo Presidente da Câmara ou pelo Vereador com competência delegada, mediante informação técnica favorável e devidamente fundamentada, proferida pela Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde.

Artigo 109.º

Obrigações das partes

1. Durante a vigência do contrato de arrendamento, fica o senhorio obrigado a:
 - a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento;
 - b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
 - c) Manter o locado segurado com apólice multirriscos;
 - d) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil;
 - e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, elétricas e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo subarrendatário.
2. O Município de Penafiel fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:
 - a) Pagar pontualmente a renda contratada;
 - b) Assegurar que é dado ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina, mediante relatório de monitorização elaborado pela autarquia;
 - c) Restituir o imóvel nos termos do contrato, nas condições previstas no artigo 111.º;

- d) O Município de Penafiel assumirá o pagamento do condomínio quando todo o imóvel/edifício esteja afeto exclusivamente ao regime do arrendamento acessível.

3. Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n. 1, pode o Município de Penafiel substituir-se ao senhorio na contração ou renovação de seguro multirriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro o Município de Penafiel, sendo ressarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 110.º

Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato

1. Nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, é da responsabilidade do senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento.
2. Caso o senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, se recuse a fazer alguma destas obras, o Município Penafiel pode optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir na realização daquelas, com o devido reembolso por compensação de créditos através da retenção de rendas futuras, nos termos do disposto no artigo 1036.º do Código Civil e do Decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.
3. As reparações urgentes, destinadas a suprimir ou mitigar risco iminente para a segurança dos residentes do locado ou de terceiros, prevenir o agravamento de danos no locado ou a sua propagação a outras partes do edifício, caso o proprietário não as realize em tempo útil, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pelo Município de Penafiel ou pelo subarrendatário.
4. Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município de Penafiel comunicar tal facto ao senhorio, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como da intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a

realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.

5. O senhorio é responsável pela gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração do condomínio execute as obras ordinárias e extraordinárias necessárias nas partes comuns do prédio.
6. Excetuam-se do disposto no número anterior as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao subarrendatário, ainda que por utilização prudente e diligente do locado, situação em que a Câmara Municipal de Penafiel, diretamente ou através do seu subcontratado, assume a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.
7. Consideram-se obras extraordinárias aquelas que advenham de problemas estruturais que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício, bem como da necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.
8. O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum são pagas pelo senhorio, nos termos previstos no correspondente regulamento de condomínio.

Artigo 111.º

Restituição do locado

1. Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de Penafiel obriga-se a devolver os imóveis aos senhorios em condições análogas àsquelas em que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.
2. Nos casos em que o contrato de arrendamento incluia bens móveis, como mobílias e/ou eletrodomésticos, o imóvel deverá ser entregue com todos os bens em perfeito estado de conservação, devendo, o subarrendatário devendo às suas expensas, proceder à sua reparação ou substituição por modelo igual ou equivalente, em caso de dano ou avaria.

3. A restituição do imóvel é precedida de uma verificação técnica a realizar conjuntamente por representantes do senhorio, da autarquia e caso necessário do subarrendatário, devendo ser lavrado auto, assinado por todas as partes.
4. No auto devem ser identificadas todas as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município, tendo este direito de regresso sobre o subarrendatário.
5. Para efeito da verificação técnica a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes pode nomear um perito avaliador devidamente qualificado para a realização de tais atos – a título de exemplo, um engenheiro civil – para assessorar a referida vistoria, a quem cabe suprimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes. Caso os peritos avaliadores nomeados pelas partes não cheguem a um consenso, designarão de comum acordo um terceiro perito avaliador, ou, na ausência de consenso, solicitarão à Ordem dos Engenheiros/Ordem dos Engenheiros Técnicos a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva para as partes.
6. Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no n.º 1, devem estas ser orçamentadas e contratadas pelo senhorio, suportando o Município o respetivo encargo, em valor não superior a seis (6) meses de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.
7. Quando o valor das obras de reposição seja de valor superior ao previsto no número anterior, compete ao Município de Penafiel realizar os respetivos trabalhos, devendo o imóvel ser restituído ao seu titular após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diverso.

Artigo 112.º

Periodicidade da renda

1. O senhorio pode, por escrito, requerer ao Município de Penafiel que, durante o prazo de duração inicial do arrendamento, a renda tenha periodicidade diferente da mensal, bem como a antecipação de seu pagamento, desde que cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:

- a) O locado esteja em excelente, bom ou razoável estado de conservação.
 - b) Tenham decorrido mais de trinta (30) dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º1.
2. Verificando-se as condições previstas no número anterior, pode o Município, em razão das condições de mercado e da disponibilidade financeira, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de doze ou vinte e quatro meses, ou mais meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos. Atender-se-á, adicionalmente, na definição deste período, ao prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento.
3. A partir do início do último ano de duração do contrato de arrendamento, a renda passará a ter vencimento mensal, sendo de valor igual ao definido na data da celebração do contrato de arrendamento, sujeita a eventuais atualizações legais do seu valor.
4. Fora das situações excecionais previstas nos números antecedentes, em que a renda seja fixada por períodos anuais/plurianuais, o pagamento da renda é feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo n.º 111.º.
5. O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia pelo senhorio à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do artigo 105.º, no termo do primeiro, segundo, terceiro ou quarto ano de vigência do contrato, conforme o correspondente período anual/plurianual de renda que venha a ser definido.
6. O estabelecido no número anterior não impedirá nunca que o Município de Penafiel, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

SUBSECÇÃO II - Consultas Públicas de Arrendamento

Artigo 113.º

Apresentação de propostas

1. Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar à autarquia as propostas de contratualização de arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, superficiárias ou usufrutuárias, de imóveis localizados na área geográfica do Município de Penafiel e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes “Condições Gerais” do PCA.
2. À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município de Penafiel os imóveis devem, cumulativamente, reunir as seguintes condições mínimas:
 - a) Serem frações autónomas de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal ou serem unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;
 - b) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;
 - c) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam;
 - d) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;
 - e) Disporem de certificado energético;
 - f) Deter apólice de seguro multirrisco em vigor;
 - g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, salvo, quanto a estes, quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 106.º destas “Condições

- Gerais”, para arrendamento de fogos mobiliados;
- h) Quando aplicável, fazerem prova do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL).
3. Para efeitos da alínea b) do número anterior, podem os herdeiros de herança indivisa apresentar propostas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos e registados em nome de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município de Penafiel nos termos do programa PCA.
4. Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que pretendem apresentar propostas de arrendamento de fogos, no âmbito do programa PCA, em número igual ou superior a 20, ficam dispensados de apresentação à consulta pública, mantendo as restantes obrigações adstritas aos senhorios.
5. Os imóveis a edificar para os fins adstritos ao presente Regulamento, com número de fogos igual ou superior a 20, podem ser objeto de integração deste programa e sujeitos a uma contratualização, através de contrato-promessa, com o Município de Penafiel desde que no final da edificação ou da aquisição fiquem satisfeitas as demais condições deste Regulamento, ficando, tal como no número anterior, dispensados de consulta pública.

Artigo 114.º

Exclusões

1. Não podem candidatar-se ao programa PCA:
- a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social, à Autoridade Tributária ou ao Município de Penafiel;
 - b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município de Penafiel, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação ou pedido de habitação social ativo.
2. Excetuam-se do previsto na alínea a) do número anterior as situações em que os

sujeitos com dívidas ao Município de Penafiel, resultantes do incumprimento das obrigações relativas à realização de obras coercivas, nos termos previstos nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Urbana (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, manifestem vontade em celebrar com o Município de Penafiel um acordo judicial ou extrajudicial tendente a regularizar a respetiva dívida, a qual pode ser saldada parcial ou totalmente através da celebração de contrato de arrendamento nos termos previstos no presente programa, no qual serão deduzidos os valores em dívida.

3. Não são celebrados contratos de arrendamento pelo Município de Penafiel, no âmbito do PCA, que incidam sobre locados que:
 - a) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;
 - b) Estejam em péssimo estado de conservação;
 - c) Estejam em mau estado de conservação e salubridade e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas a controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a três meses.

Artigo 115.º

Procedimento e condições das consultas públicas para contratação de arrendamento

1. Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento (CPCA) são publicitadas por meios eletrónicos, no sítio da internet do Município de Penafiel, promovendo-se as mais amplas condições de divulgação e de participação dos interessados em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.
2. O anúncio da CPCA identifica obrigatoriamente o período de tempo durante o qual se mantém válida e eficaz, o valor máximo da despesa a realizar pelo

Município de Penafiel nesse horizonte temporal e o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 116.º

Apresentação de propostas

1. Durante o período fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em endereço a informar no despacho, autenticando-se os interessados através de cartão de cidadão ou chave digital móvel.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo e legível, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.
3. No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos, para além de outros que possam vir a ser definidos pela autarquia os seguintes elementos:
 - a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
 - b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
 - c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
 - d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação;
 - e) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no n.º 2 do artigo 105.º;
 - f) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
 - g) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;
 - h) Declaração de aceitação expressa e incondicional das presentes “Condições Gerais” do programa PCA.

4. Nas situações previstas no artigo 106.º, devem os interessados identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.
5. Pretendendo os interessados submeter ao PCA mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatos, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.
6. Sempre que as condições técnicas não o permitam, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet a definir no despacho referido no ponto 1 deste artigo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o em formato pdf para o endereço de correio eletrónico definido.
7. Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal dirigido à Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde ou no Balcão Único da Câmara Municipal de Penafiel.
8. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições do PCA determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

Artigo 117.º

Promessa unilateral de arrendamento

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas nos termos do artigo anterior consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de três meses.

Artigo 118.º

Tramitação das CPCA

1. No prazo máximo de dez (10) dias úteis a contar da data da receção das propostas a

que se refere o artigo 116.º, o Município de Penafiel notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo seguinte, e exclusão ou concede prazo para apresentação da documentação ou informação complementar.

2. As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da Divisão de Assuntos Sociais e Inclusão ou na plataforma digital a criar pelo Município de Penafiel.
3. Na notificação da aceitação condicionada da proposta consta, ainda, a data em que tem lugar a vistoria ao imóvel, a qual é agendada nos dez dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 119.º

Vistorias técnicas

1. As verificações técnicas do imóvel são realizadas pela autarquia ou por quem esta indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a área bruta privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 113.º e conformidade da renda proposta.
2. As vistorias técnicas determinarão ainda:
 - a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e no seu enquadramento com o programa PCA;
 - b) As reparações que serão necessárias realizar no imóvel, designadamente, quando à canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;
 - c) O valor do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 106.º;
 - d) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.
3. A informação referida nos números anteriores deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é assinada pelos representantes do candidato e do Município.

4. A Ficha Técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.
5. Os imóveis tomados de arrendamento ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 113.º e cuja licença de utilização tenha sido emitida há menos de um ano, a contar da data de celebração do contrato de arrendamento, ficam dispensados de vistoria técnica prevista no presente artigo.

Artigo 120.º

Decisão de contratar

1. O Município de Penafiel não fica obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, mas sim os que tenha por adequados, em razão das necessidades e da verba anualmente definida e cabimentada para o efeito, tendo por base a seleção feita nos termos do número seguinte.
2. As propostas rececionadas são hierarquizadas e selecionadas pela autarquia, de modo a garantir, sempre que possível uma oferta equilibrada por todas as freguesias do concelho.
3. A ordenação das propostas, será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, a publicar no procedimento de consulta pública, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:
 - a) Valor da renda proposto por € /por m² de Área Bruta Privativa – 60%;
 - b) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pela autarquia nos termos do artigo 119.º – 40%:
 - I. Excelente: 10 pontos;
 - II. Bom: 7 pontos;
 - III. Médio: 5 pontos;
 - IV. Mau: 0 pontos;
4. Em caso de empate, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.

5. No âmbito do processo de contratação, em razão do número de propostas, das necessidades e das disponibilidades financeiras, poderá o Município de Penafiel livremente abrir um período de negociação com os candidatos, nunca superior a quinze dias, quanto ao valor da renda, sem que em alguma circunstância possam ser aceites valores acima dos fixados no n.º 1 do artigo 105.º ou dos propostos pelos candidatos para efeito de candidatura.
6. No prazo máximo de 15 quinze dias úteis a contar da data de conclusão da avaliação, a autarquia notifica os candidatos dos resultados da avaliação, nos termos e para efeitos de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121º, 122º e 124º do *Código de Procedimento Administrativo* (CPA), com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos do PCA.
7. Com a notificação de aceitação e com a decisão de contratar, fica o Município de Penafiel autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal “Penafiel Casa Acessível”, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 117.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.
8. Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município de Penafiel, e devem ser celebrados no prazo máximo de noventa (90) dias da data da decisão de contratar.
9. Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do PCA têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

SUBSECÇÃO III - Benefícios Fiscais

Artigo 121.º

Comunicações à Autoridade Tributária

Nos cinco (5) dias úteis seguintes à celebração do contrato de arrendamento devem ser praticados os seguintes atos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira:

- a) O senhorio deve promover, nos termos legais, ao registo do arrendamento;

- b) O senhorio deve declarar que o Alojamento Local passa a regime de arrendamento, se for o caso;
- c) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos no artigo seguinte.

Artigo 122.º

Benefícios fiscais

1. Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem, contratos de arrendamento com o Município de Penafiel, no âmbito do PCA, ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.
2. O Município de Penafiel obriga-se a certificar e reconhecer junto da Autoridade Tributária que os contratos de arrendamento celebrados, no âmbito do PCA, se enquadram, em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão de benefício fiscal de isenção em sede de IRS e de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração do correspondente contrato.
3. O disposto no n.º anterior apenas se aplica aos contratos cujo prazo seja igual ou superior a 5 anos, nos termos do nº 28 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
4. À isenção de IMI referida no n.º 1 aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no número anterior.

SECÇÃO III - Contratos de Subarrendamento

SUBSECÇÃO I - Condições Contratuais Gerais

Artigo 123.º

Âmbito de aplicação

A atribuição dos fogos arrendados pelo Município de Penafiel, no âmbito do PCA, e a celebração e execução dos contratos de subarrendamento a que houver lugar, obedecem ao disposto na presente SECÇÃO III das presentes “Condições Gerais”.

SUBSECÇÃO II - Processo de atribuição dos imóveis

Artigo 124.º

Forma de atribuição

1. A atribuição das habitações em regime de subarrendamento, objeto do presente procedimento, será efetuada através de sorteio, podendo para o efeito ser desenvolvida pela autarquia uma plataforma eletrónica dinâmica que permita a gestão automatizada de todo o processo de seleção e de atribuição dos imóveis, no respeito pelos princípios gerais da atividade administrativa.
2. No caso de fogos que não tenham tido procura, ou que tenham ficado vagos em momento posterior ao do sorteio, admite-se que estes possam ser atribuídos de forma direta, nas mesmas condições anunciadas no sorteio, sem prejuízo do estipulado no artigo 134.º das presentes “Condições Gerais”.

Artigo 125.º

Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos

1. Sem prejuízo do previsto no Programa de Arrendamento Acessível, são admitidos os candidatos que reúnam as seguintes condições:
 - a) Sejam pessoas singulares de maior idade, titulares de capacidade de gozo e exercício de direitos e residirem e/ou deterem domicílio profissional no concelho de Penafiel há pelo menos quatro anos;

- b) Os contratos previstos neste capítulo são objeto de seguros obrigatórios, cujas garantias, condições e dever de contratação são definidos em diploma próprio.
- c) No caso de arrendamento a estudantes inscritos no ensino secundário ou profissional, ou num ciclo de estudos conferente de grau ou diploma de ensino superior, que não possuam rendimentos próprios, e que integrem um agregado familiar, pode adquirir a condição de candidato, para os efeitos previstos no presente Regulamento, desde que o pagamento da parte da renda que lhe é imputável seja garantido por fiador que preencha os referidos requisitos.
- d) Tenham obtido no ano fiscal transato um rendimento anual mínimo de referência superior a $2,5 \times \text{IAS} \times 14$; salvo quando o agregado constituído por um elemento aplicando-se a referência superior a $2 \times \text{IAS} \times 14$;
- e) Tenham obtido no ano fiscal transato os seguintes rendimentos máximos:
 - i. Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e., em média 2.917€/mês em duodécimos);
 - ii. Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e., em média 3.750€/mês em duodécimos);
 - iii. Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS;
- f) A composição do agregado seja adequada à tipologia a que se candidata segundo o seguinte critério, por forma a evitar situações de sobreocupação:
 - i. T0 e T1: um ou dois elementos;
 - ii. T1 ou maior: um ou dois elementos por quarto.

Artigo 126.º

Rendas e regime do subarrendamento

1. O montante da renda das habitações para o subarrendamento é estipulado pela autarquia, tendo por referência a renda fixada para o contrato de arrendamento, e aplicação do subsídio de renda calculado nos termos do número 3 do presente

artigo.

2. As futuras atualizações das rendas reger-se-ão pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.
3. Sempre que a renda contratada (**Rc**), calculada nos termos do artigo 105.º, exceda 35% do rendimento mensal bruto do agregado (**RMB**), o subsídio ao arrendamento (**S**) será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$S = Rc - 0,35 \times RMB$$

4. O subsídio ao arrendamento (S) tem por limite 30% da renda contratada (Rc).

5. A renda máxima (Rmax.) a que se pode candidatar não pode exceder a seguinte:

$$R_{max} = 0,35/0,7 \times RMB$$

Artigo 127.º

Fim das habitações

As habitações a subarrendar destinam-se exclusivamente a habitação permanente de agregados familiares.

Artigo 128.º

Processo de inscrição

1. As candidaturas deverão preferencialmente ser apresentadas *on-line* admitindo-se, contudo, outras formas de apresentação, nomeadamente a presencial no Balcão Único ou na Divisão dos Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.
2. Os candidatos podem candidatar-se a mais do que uma habitação desde que cumpram os requisitos relativos à taxa de esforço e à tipologia adequada.
3. Os candidatos poderão visitar as habitações a que se candidatam, mediante marcação.
4. Será publicitada em mais do que um meio e local a lista com os códigos de registo

das candidaturas admitidas a sorteio.

Artigo 129.º

Impedimentos

Está impedido de tomar ou manter o subarrendamento de uma habitação em regime de subarrendamento por prazo certo no âmbito do presente Programa 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 de Penafiel;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento nos últimos três anos;
- d) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:
 - I. O arrendatário, ou o elemento do agregado familiar do arrendatário, que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - II. 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;
 - III. A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação nos últimos três anos.
- e) Não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social, à Autoridade Tributária ou ao Município de Penafiel.

Artigo 130.º

Exceções aos impedimentos

- 1. As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato de subarrendamento, for feita prova da sua cessação.
- 2. No caso previsto na alínea a) do artigo anterior, 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 autarquia avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

Artigo 131.º

Sorteio

A atribuição das habitações é feita por sorteio, nos termos definidos no despacho do Presidente da Câmara, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, que determina a abertura das consultas públicas de arrendamento.

Artigo 132.º

Critérios

O despacho definido no artigo anterior pode determinar quotas de imóveis em função de determinados critérios, nomeadamente idade média do agregado familiar, incapacidade igual ou inferior a 60% do candidato e/ou de elemento do seu agregado familiar ou outro devidamente comprovado.

SUBSECÇÃO III – Contrato de subarrendamento

Artigo 133.º

Regime

1. O contrato de subarrendamento será celebrado pelo prazo de duração do contrato de arrendamento que lhe está subjacente, cuja informação será disponibilizada no momento da inscrição, podendo, eventualmente, ser renovado por acordo das partes nos mesmos termos em que for renovado o correspondente contrato de arrendamento.
2. Quando se verificar desconformidade temporal entre a celebração dos contratos de

arrendamento e subarrendamento, será deduzido o tempo de vigência eventualmente decorrido do contrato de arrendamento no prazo de duração do contrato de subarrendamento.

3. Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.
4. O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.

Artigo 134.º

Suplentes

Os candidatos que, na sequência do sorteio, ou de atribuição direta quando admitida nos termos das presentes “Condições Gerais”, não tenham sido contemplados com uma habitação, permanecerão na lista ordenada que os habilita, durante o prazo de seis meses, a concorrer a um novo sorteio de novas habitações, ou atribuição direta.

Capítulo IV Apoio Municipal ao Arrendamento Programa Penafiel Habita

Artigo 135.º

Objeto

O Apoio Municipal ao Arrendamento tem como objetivos:

- a) Apoiar o arrendamento no mercado privado a famílias com dificuldades económicas, evitando o desalojamento devido a ações de despejo,
- b) Ser uma alternativa à habitação social;
- c) Ter um carácter temporário, ajudando à reorganização socioeconómica do agregado familiar.

Artigo 136.º

Destinatários

São destinatários do Apoio Municipal ao Arrendamento os indivíduos e agregados familiares que, por razões de grave carência económica, tenham dificuldade em garantir o pagamento do arrendamento privado.

Artigo 137.º

Condições de Atribuição

Os candidatos (um dos elementos do casal) têm de preencher, cumulativamente, as seguintes condições:

1. Ter idade igual ou superior a 18 anos;
2. Ser residente no município de Penafiel pelo menos há quatro anos;
3. Dispor de rendimento mensal *per capita* igual ou inferior a 50% do IAS, em vigor a cada ano.
4. Não beneficiar de programas específicos de realojamento, em habitações sociais disponíveis, residências partilhadas ou noutros programas provenientes da Administração Central.
5. Não ser proprietário ou co-proprietário ou usufrutuário de qualquer imóvel urbano em condições de habitabilidade, nem ser proprietário ou co-proprietário de qualquer imóvel urbano sem condições de habitabilidade, capaz de ser recuperável através de outros programas.
6. Não ter rendas em atraso;
7. Ter contrato de arrendamento devidamente reconhecido pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e recibo de renda eletrónico;
8. No caso dos senhorios se enquadrarem no previsto no n.º 2 e n.º 3 do artigo 5.º da Portaria n.º 98 – A/2015 de 31 de março, ficam dispensados da emissão do recibo eletrónico. Neste caso os candidatos são obrigados à entrega na Divisão dos Assuntos Sociais Inclusão e Saúde de uma declaração anual das rendas emitida pelo senhorio referente ao ano anterior a que respeita, no período de 1 a 31 de janeiro.
9. Dispor de habitação arrendada de acordo com a legislação em vigor e em que:
 - a) A tipologia seja adequada ao agregado:

Composição do Agregado Familiar	Tipologia Mínima	Tipologia Máxima
1	T0	T1
2	T0	T2
3	T2	T3

4	T2	T3
5	T3	T4

b) A renda esteja dentro dos limites estabelecidos pelo Município, a saber:

Tipologia	Renda Máxima
T0 e T1	300€
T2 e T3	500€
T4 e T5	600€

c) Os senhorios não sejam parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral.

10. O agregado familiar do candidato tem de estar disponível para integrar ações que visem, em última instância, a inserção profissional e propiciem a melhoria das condições económicas, relativamente a si ou a elementos do agregado familiar;
11. Para efeitos da candidatura e de atribuição do subsídio, consideram-se os rendimentos mensais de todos os elementos do agregado familiar.

Artigo 138.º

Casos especiais de atribuição

1. O disposto nas alíneas a) e b) do nº 9 do artigo anterior do presente Regulamento poderá não ser aplicado a pessoas viúvas, idosos, deficientes ou outras, desde que comprovada a situação excecional que fundamente a não sujeição às preditas normas.
2. A decisão de não aplicação do disposto nas alíneas a) e b) do nº 9 do referido artigo, do presente regulamento, deverá ser tomada pelo Município e fundamentada em informação técnica favorável, proferida pela Divisão dos Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde.

Artigo 139.º

Período de Candidatura

1. São previstos dois períodos de candidatura, a decorrer entre os dias 1 e 20 dos meses de junho e dezembro de cada ano civil;
2. O Município de Penafiel, a título excecional, poderá aceitar a instauração de candidaturas fora do prazo estabelecido, desde que se comprove situação de extrema carência económica.

Artigo 140.º

Fixação, Atribuição, Renovação e Cessação de Subsídio

1. O encargo máximo anual a suportar pelo Município de Penafiel com o apoio concedido ao abrigo do presente Capítulo será fixado por deliberação da Câmara Municipal e terá como critérios obrigatórios os previstos no presente artigo e a tipologia do imóvel arrendado.
2. A admissão de beneficiários neste regime basear-se-á sempre na análise da situação socioeconómica do agregado familiar.
3. No caso de membros do agregado familiar que, sendo maiores, não apresentem rendimentos e não façam prova da situação de desemprego, frequência de ensino, ou outra situação devidamente justificada, considerar-se-á que auferem rendimento equivalente ao salário mínimo nacional;
4. Havendo elementos portadores de doenças crónicas ou incapacitantes que tenham despesas mensais regulares, com medicamentos ou tratamentos, devidamente comprovadas, estes valores serão deduzidos ao rendimento mensal líquido do agregado familiar.
5. O apoio atribuído não poderá ultrapassar 75% do valor da renda efetivamente paga.

6. O apoio será concedido pelo período de 12 meses, com a possibilidade de uma renovação, por igual período, tendo em conta que:

- a) O Município de Penafiel, em cada ano económico, fixará o orçamento a afetar ao apoio;
- b) O apoio poderá ser renovado, se persistir a situação de carência económica que fundamentou a concessão do apoio;
- c) A renovação deverá ser pedida com 30 dias de antecedência;
- d) Poderá haver suspensão do apoio antes do fim do período da concessão ou renovação quando:
 - d.1) Houver incumprimento por parte do beneficiário do que estiver regulamentado;
 - d.2) Se verificar melhoria da situação económica que o justifique;
 - d.3) Se verificar que foram omitidas ou prestadas falsas declarações pelo beneficiário;
 - d.4) Ocorrer subarrendamento ou hospedagem do prédio arrendado;
 - d.5) Por outros motivos que o Município considere justificáveis.

7. O Município de Penafiel poderá, sempre que o entender, convocar e promover encontros com o beneficiário e respetivo agregado familiar, na habitação ou nas instalações da mesma, a fim de proceder ao acompanhamento e verificação da situação socioeconómica.

8. Para a concessão, renovação ou alteração do apoio será sempre obrigatória a apresentação de documentação constante no **Anexo B** do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social; acrescido dos seguintes documentos:

- a) Contrato de arrendamento registado na Repartição de Finanças;
- b) Último recibo de renda;
- c) Identificação do IBAN e código SWIFT;
- d) Contacto telefónico do senhorio,
- e) Comprovativo da idade do senhorio com base no previsto no n.º 2 e n.º 3 do artigo 5.º da Portaria n.º 98 – A/2015 de 31 de março.

9. Em qualquer momento, durante a vigência da concessão do apoio, o Município de Penafiel poderá solicitar ao beneficiário a prestação de informações ou a apresentação de documentação que entenda necessários para apreciação.

Artigo 141.º

Agregados familiares alargados, famílias numerosas e famílias monoparentais

1. A limitação para a renovação do apoio, estabelecido no n.º 6 do artigo anterior, não é aplicável a pedidos apresentados por agregados familiares alargados, famílias numerosas e famílias monoparentais.
2. Nas situações previstas no número anterior a concessão do apoio poderá ser renovada, por duas vezes e por igual período de tempo.

Artigo 142.º

Obrigações dos beneficiários

1. Entrega mensal, preferencialmente por via eletrónica, na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde (DASIS) ou nos Pontos de Apoio Social Descentralizado (**Anexo A** do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social) do Município de Penafiel, dos recibos de renda referentes ao mês do apoio concedido;
2. O direito ao apoio cessa caso o arrendatário não efetue o pagamento mensal da renda dentro do prazo para o qual está obrigado.
3. Entrega, preferencialmente por via eletrónica, na DASIS ou nos Pontos de Apoio Social Descentralizados do Município de Penafiel, da declaração anual de rendas, nos casos previstos no n.º 2 e n.º 3 do artigo 5.º da Portaria n.º 98 – A/2015 de 31 de março, até ao final do mês de janeiro de cada ano, por referência ao ano anterior.
4. Comunicação prévia da mudança de residência, da alteração de rendimentos e de agregado familiar bem como todas as circunstâncias verificadas, posteriormente, que alterem a sua situação económica.

Artigo 143.º

Nova candidatura

1. Os beneficiários do apoio atribuído ao abrigo do presente Capítulo, poderão apresentar nova candidatura para o mesmo efeito, se persistir a situação de carência económica.
2. O pedido deverá ser efetuado na DASIS ou nos Pontos de Apoio Social Descentralizado do Município de Penafiel.
3. O novo pedido para atribuição do apoio só poderá ser apresentado 12 meses após o término do benefício atribuído inicialmente, ou do término da renovação quando concedida.
4. Em caso de incumprimento previsto no artigo anterior, os beneficiários só poderão apresentar nova candidatura passados seis meses do incumprimento.

Artigo 144.º

Modo de Pagamento

O apoio é pago mensalmente, por transferência bancária, após exibição do original do recibo de renda, comprovando o pagamento efetuado ao senhorio.

Artigo 145.º

Instrução do pedido

1. É feita através de formulário próprio, constante **no Anexo D** do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social;
2. Serão apensos ao processo de candidatura documentos comprovativos da identificação do agregado familiar, dos rendimentos, das despesas e do arrendamento;
3. Os documentos necessários à formalização da candidatura constam do **Anexo B** do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social.

Capítulo V Disposições Finais e Transitórias

Artigo 146.º

Monitorização e avaliação

A implementação do presente Regulamento é sujeita a um processo de monitorização e de avaliação. O exercício de monitorização e de avaliação do Regulamento tem em vista a produção de informação que, por um lado, suporte iniciativas de atualização ou revisão dos vários componentes do Regulamento e que, por outro lado, forneça evidências à população e entidades interessadas sobre os resultados da implementação do Regulamento.

Artigo 147.º

Proteção de dados pessoais

1. O Município de Penafiel aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, medidas técnicas e organizativas adequadas para assegurar que, por defeito, só sejam tratados os dados pessoais que forem estritamente necessários para cada finalidade específica, incluindo as garantias necessárias para cumprimento dos requisitos previstos no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.
2. Esta obrigação aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que, por defeito, os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.
3. Para efeitos do presente Regulamento, o tratamento de dados pessoais deverá verificar-se nas situações previstas no artigo 6.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.
4. A finalidade do acesso do Município de Penafiel aos dados da vida privada do titular e dos respetivos membros que compõem o agregado é a atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado e no âmbito do Programa

Casa Acessível e apoio municipal ao arrendamento.

5. A gestão dos arrendamentos e apoios e a sua análise para adequação da oferta à procura e planeamento das políticas de habitação da Câmara Municipal de Penafiel, não podem ser tratados posteriormente de uma forma incompatível com as finalidades para os quais foram recolhidos.
6. Os dados pessoais objeto de tratamento pelo Município de Penafiel são os seguintes:
 - a) Dados dos candidatos e dos membros do agregado familiar: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, morada, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, número de telefone, caixa de correio eletrónico, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60%, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela;
7. Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade pretendida pelos seus titulares, podendo ser comunicados aqueles que forem estritamente necessários às finalidades do presente Regulamento que sejam prosseguidas por outras entidades públicas como o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, ou outras entidades privadas gestoras de imóveis em arrendamento acessível devidamente identificadas e apenas para a prossecução dos mesmos fins.
8. O Município de Penafiel implementará medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.
9. Os dados pessoais objeto de tratamento serão conservados numa aplicação informática cujo responsável é o Município de Penafiel, dados esses a serem utilizados unicamente com a finalidade de planear, gerir e executar o acesso ao direito à habitação, a atribuição de habitação em regime de arrendamento

apoiado e no âmbito do Programa Casa Acessível e apoio municipal ao arrendamento.

10. O Município de Penafiel garante adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares através de medidas de segurança de carácter técnico e organizativo, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.
11. Os interessados podem, a todo o tempo, aceder à informação sobre o tratamento dos seus dados, retificá-los ou solicitar o seu apagamento.
12. Os dados pessoais serão conservados durante o período de cinco anos após a cessação da relação contratual ou outro prazo obrigatório por lei consoante as finalidades a que se destinam, sendo aplicados critérios de retenção da informação apropriados a cada tratamento, nos termos do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.
13. O tratamento de dados pessoais realizados ao abrigo do presente Regulamento é regulado pela legislação relativa à proteção de dados pessoais, designadamente o Regulamento identificado no número anterior.

Artigo 148.º

Dúvidas e omissões

Aos aspetos não previstos no presente Regulamento, aplicam-se subsidiariamente, conforme aplicável, as disposições da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, o Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código de Procedimento Administrativo, o Decreto – Lei n.º 69/2019, de 22 de maio (PAA) e demais legislação em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

Artigo 149.º

Normas Transitórias

1. Os interessados que tenham efetuado pedidos de habitação antes da entrada em vigor do presente Regulamento, devem ser notificados da data da entrada em vigor do mesmo e de que forma podem efetuar a sua candidatura para atribuição de habitação municipal, sendo os seus anteriores pedidos de habitação arquivados.
2. Os beneficiários do apoio municipal ao arrendamento, que terminem a renovação concedida, conforme previsto no n.º 1 do artigo anterior, podem efetuar segunda renovação, a conceder apenas durante o ano 2021.

Artigo 150.º

Norma revogatória

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são revogadas as disposições regulamentares vigentes que sejam contrários ao presente Regulamento, nomeadamente:

- a) Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, aprovado nos termos das deliberações tomadas em Reunião de Câmara de 03 de abril de 2014 e em Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de 28 de abril de 2014, publicado no Boletim Municipal n.º 04/2014, de 30 de abril de 2014;
- b) Apoio Municipal ao Arrendamento, na sua redação atual.

Artigo 151.º

Encaminhamento para as entidades da rede social

Todas as situações consideradas socialmente graves que sejam do conhecimento do Município de Penafiel, no âmbito dos procedimentos de atribuição de habitações promovidos ao abrigo do presente regulamento, cuja resolução não caiba nas suas atribuições e competências, serão objeto de encaminhamento para as entidades da Rede Social.

Artigo 152.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor cinco dias úteis após a sua publicação em Diário da República.

ANEXOS DO CAPÍTULO II:

Anexo I – Formulário de Candidatura ao Procedimento Concursal – Concurso por Inscrição



FORMULÁRIO DE CANDIDATURA AO PROCEDIMENTO CONCURSAL

CÓDIGO DE IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Código da publicação do procedimento

Código do Candidato

Nome do Conjunto Habitacional

Tipologia

Morada

Fração

1. Caracterização da/o Candidata/o

Nome Completo do/a Candidato/a

Nacionalidade

Morada

Freguesia

Concelho de Residência

Código Postal

Contacto

Endereço Electrónico

N.º de Anos de Residência no Concelho

Reside em Fogo Municipal?

Sim

Não

Se sim, Qual?

Família Monoparental

Sim

Não

Tipologia Habitacional Atual

Paga Renda?

Sim

Não

Valor

€

1.1. – Caracterização do Agregado Familiar

N.º	Nome	Parentesco	Sexo (NM)	D.N.¹	Idade	CC²	MIF³	NISS⁴	Cartão de Utente
1	Candidata/o								
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

N.º	Estado Civil	Situação Profissional	Profissão	Rendimento Líquido	Habilitações Académicas	Deficiência / Incapacidade	Atestado Multíusos	Grav⁵
1¹								%
2								%
3								%
4								%
5								%
6								%
7								%
8								%
9								%
10								%

¹ Data de Nascimento;

² Cartão de Cidadão;

³ Número de Identificação Fiscal;

⁴ Número de Identificação da Segurança Social;

⁵ Dep. (Trabalho Dependente); Ind. (Trabalho Independente); Est. (Estudante); Ref. (Reformado); Dom. (Doméstica/o); NA. (Não Aplicável);

⁶ Inserir percentagem definida pelo atestado multíusos;

⁷ Utilizar a numeração do quadro anterior para caracterizar o elemento do agregado familiar.

Município de Penafiel – Praça Municipal – 4564-002 Penafiel

E-Mail: incao.penafiel@cm-penafiel.pt

Contacto: 253 710 714



1.2 – Situação Económica do Agregado Familiar										
N.º	Salário	Bolsa de Formação	Rendimento Social de Inserção (RSI)	Pensão de Reforma	Pensão de Alimentos (PA)	PA - Fundo de Garantia	Sub. Desemprego / Sub. Social Desemprego	Pensão de Sobrevivência	Sub. Doença	Outros Rendimentos ^a
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

1.2.1 – Algum Elemento do Agregado Familiar é Proprietário ou Co-proprietário de Imóvel Urbano

Sim ☐ Não ☐

2 – Caracterização da Situação Habitacional Atual

2.1 – Tipo De Alojamento
(Assinalar apenas uma opção)

☐	Sem alojamento ^b	Tempo (em anos)	
☐	Estruturas provisórias (barraca, roulote, outro)		
☐	Partes de edificações (partes de casa, pensão, quarto, arrecadação, garagem, anexo)		
☐	Pré-fabricado / contentor		
☐	Construção inacabada		
☐	Instituição		
☐	Edificações (casa emprestada)		
☐	Edificações (casa arrendada)		
Valor da renda _____ €			

2.2 – Ausência de Condições de Habitabilidade
(Assinalar tudo o que se aplicar)

☐	Construção em ruínas	Tempo (em anos)	
☐	Sem abastecimento de luz da rede pública		
☐	Sem abastecimento de água da rede pública		
☐	Sem ligação de esgoto à rede pública		
☐	Ausência de WC situado no interior do fogo		
☐	Ausência de cozinha no interior do fogo		

2.3 – Estado de conservação
(Assinalar apenas uma opção)

☐	Insusceptível de reparações (Casa degradada, sem qualquer possibilidade de recuperação.)	Tempo (em anos)	
☐	Necessita de grandes reparações (Casa com necessidades de grande intervenção ao nível dos telhados, portas, canalizações)		
☐	Necessita de pequenas reparações (Casa com necessidades de pequenas intervenções ao nível dos telhados, portas, canalizações)		
☐	Não necessita de reparações		

^a Pensão Social para Idosos; Complemento Solidário para Idosos

^b Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernando em locais públicos, prédios devolutos, centro de acolhimento nocturnos, corros ou tendas, designados, "Sem Abrigo"

E-Mail: inclusao.penafilel@cm-penafilel.pt

Município de Penafiel – Praça Municipal – 4564-002 Penafiel

Contacto: 255 710 714



2.4 – Motivo do pedido de habitação

(Assinalar apenas uma opção)

☐	Falta de habitação ¹⁰ e/ou em risco de ruína ¹¹	Tempo (em anos)
☐	Falta de condições de habitabilidade (sem instalações sanitárias, sem cozinha, sem esgoto, sem água, sem eletricidade)	
☐	Condições de habitabilidade e salubridade deficientes (habitação a necessitar de intervenção nas paredes, telhados, pinturas)	
☐	Desadequação do alojamento por motivos de limitação de mobilidade ¹²	
☐	Perda de habitação por despejo; execução ou insolvência ¹³	
☐	Situação de violência doméstica ¹⁴ , maus tratos ou negligência sobre um dos elementos do Agregado	
☐	Agregado familiar constituído por menores em situação de risco, comprovado por organismo que tutela (CPCI; Tribunal de menores)	
☐	Outros motivos	

3 – Algum elemento do agregado residiu em habitação social (CMP¹⁵ ou IHRU¹⁶) e foi alvo de procedimento de despejo?

(Assinalar apenas uma opção)

Sim ☐ Não ☐ Se SIM, identificar elemento/s, motivo do despejo e data em que ocorreu.

N.º	Nome	Morada	Data	Motivo

3.1 – Algum elemento do agregado se encontra inscrito em habitação social no Concelho de Penafiel? (CMP ou IHRU)

(Assinalar apenas uma opção)

Sim ☐ Não ☐ Se SIM, identificar elemento/s.

N.º	Nome	Morada	Data	Motivo

4 – Beneficia ou beneficiou de algum apoio à habitação?

(Assinalar tudo o que se aplicar)

☐	Habitação Social	Tempo (em anos)
☐	Porta 65	
☐	Apoio Municipal ao Arrendamento (Penafiel Habita)	
☐	Indemnização no âmbito de programas de realojamento	

5 – O Agregado Familiar beneficia de acompanhamento/apoio social por parte de algum/a Serviço/Instituição?

(Assinalar apenas uma opção)

Sim ☐ Não ☐ Se SIM, identifique o/s elemento/s acompanhado/s, qual o nome do serviço e o técnico de Ação Social.

N.º	Nome	Morada	Data	Motivo

¹⁰ Consideram-se as situações em que o agregado familiar não tem qualquer tipo de habitação por perda de alojamento por derrocada, 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 empreitada ou casa de função.

¹¹ Consideram-se as situações em que o alojamento se encontra em risco de ruína, a cair, arquitetonicamente é o termo que descreve o recto, dentro ou vestígio de uma estrutura.

¹² Consideram-se as situações em que se comprovem doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, que condicionam a acessibilidade e/ou a utilização do alojamento.

¹³ Quando se confirma a impossibilidade de eliminar as barreiras arquitectónicas existentes.

¹⁴ Deverá apresentar comprovativo da ordem de despejo; da penhora e/ou processo de insolvência.

¹⁵ O elemento em questão tem que ter ESTATUTO DE VÍTIMA

¹⁶ Câmara Municipal de Penafiel

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

6 - Declaração sob Compromisso de Honra

Ao subscrever o presente formulário, a/o candidata/o vem nos termos e para os efeitos do concurso de arrendamento apoiado promovido pela Câmara Municipal de Penafiel, declarar sobre compromisso de honra que todas as declarações constantes no presente formulário são verdadeiras, assumindo inteira responsabilidade pela autenticidade dos documentos que anexa.

Mais declara sob compromisso de honra que, ela/ele e os elementos que compõem o seu agregado familiar:

- Não são titulares de quaisquer direitos de propriedade e/ou usufruto, nem detentores de qualquer habitação ou espaço susceptível de por eles ser habitada;
- Não usufruem de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- Não beneficiaram de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- Não efetuaram candidaturas em separado;
- Têm a situação contributiva regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social.

Ainda declara tomar conhecimento de que fica obrigada/o à apresentação dos elementos que a Câmara Municipal de Penafiel entenda como necessários para afastar a existência de impedimentos, logo que seja notificado para o efeito.

A/O Candidata/o fica por este meio notificada/o de que, a candidatura agora instruída deve ser renovada/atualizada anualmente sob pena de exclusão do pedido de habitação para qualquer elemento do agregado familiar, pelo período de dois anos.

Contudo, a renovação/atualização torna-se desnecessária em caso de prévia notificação dos serviços informando a possibilidade de atender ao pedido de habitação formulado.

Mais declara que aceita as normas do Programa que fazem parte integrante do Regulamento Municipal do Direito à Habitação em Penafiel.

TOMA CONHECIMENTO

O Município de Penafiel utiliza os seus dados pessoais para dar resposta aos seus pedidos, para a instrução dos seus processos e a prestação de informação sobre assuntos da autarquia, em conformidade com o artigo 6.º do Regulamento Geral de Proteção de Dados (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril (RGPD) e com a Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

Para mais informações sobre as práticas de privacidade do Município de Penafiel consulte a nossa página web em <https://www.cm-penafiel.pt/politica-de-privacidade> ou envie um e-mail para dpo@cm-penafiel.pt.

Penafiel, 2021- ____ - ____

(Assinatura em conformidade com o B.I./C.C)

7 – Documento a anexar à candidatura
(Assinalar tudo o que for aplicável)

- ☐ Atestado de residência, emitido pela Junta de Freguesia da área de residência do agregado, comprovativo do tempo de residência no respetivo concelho assim como da composição do agregado familiar, com indicação de nome, parentesco, idade e profissão de todos os elementos que o compõe.
- ☐ Fotocópia dos documentos de identificação (cartão do cidadão ou bilhete de identidade/ título de residência/passaporte/assento de nascimento e cartão de contribuinte) dos elementos do agregado familiar (não recorte os documentos);
- ☐ Fotocópia do recibo de vencimento relativo aos dois últimos meses do corrente ano, de todos os membros do agregado familiar que exerçam algum tipo de atividade remunerada;
- ☐ Fotocópia de comprovativo de reforma e/ou pensão mais recente (viuvez, sobrevivência, invalidez, social de inclusão, alimentos mediante fundo de garantia, complemento solidário para idosos, complemento de assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio mensal vitalício, dos elementos do agregado familiar;
- ☐ Declaração de vínculo à Segurança Social dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos, que não se encontrem a trabalhar ou que comprovem situações como: subsídio de doença, subsídio de desemprego, rendimento social de inserção (caso seja beneficiário, deverá solicitar a lista dos elementos do agregado familiar que estão incluídos no RSI) e outros, com indicação dos montantes auferidos;
- ☐ Atestado médico de incapacidade multusos para todos os elementos do agregado familiar que tenham um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- ☐ Declaração emitida pelo Centro de Emprego, sobre a situação dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos que se encontrem desempregados, com indicação do início da situação de desemprego;
- ☐ Fotocópia da declaração de IRS completa e respetiva Nota de Liquidação, entregue em _____ e relativa ao ano de _____, de todos os elementos do agregado familiar (o envio da declaração de IRS não invalida o envio dos documentos comprovativos de rendimentos descritos nos pontos anteriores).
- ☐ Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção (documento emitido pela repartição das Finanças) que comprove.
- ☐ Declaração das Finanças, de cada um dos membros do agregado familiar, relativa à existência ou não de património imobiliário registado em seu nome; Nota. - O comprovativo pode ser obtido eletronicamente.
- ☐ Documento comprovativo de rendimento obtido por exercício de trabalho temporário ou de caráter incerto, dos elementos do agregado familiar nesta situação (exemplo: recibos verdes ou declaração passada pelo próprio com indicação dos valores médios auferidos mensalmente com atividade laboral/comercial, por conta própria);
- ☐ Caso faça parte do seu agregado familiar um menor cujos pais não residam na habitação deverá enviar cópia do acórdão com decisão do Tribunal quanto à regulação do exercício das responsabilidades parentais do menor;

Caso não exista acórdão, deverá remeter os seguintes documentos:

- ☐ Comprovativo de frequência escolar, com indicação do nome do encarregado de educação;
- ☐ Comprovativo da morada de residência dos pais;
- ☐ Fotocópia da declaração de IRS completa, e respetiva nota de liquidação entregue em 2018, dos pais.
- ☐ Em situação de família monoparental, e na falta de atribuição de pensão de alimentos, declaração sob compromisso de honra, com o respetivo montante mensal. Nota. - A não entrega da documentação solicitada, no que ao menor diz respeito, determina a não inclusão do mesmo no agregado familiar em apreço.
- ☐ Documento comprovativo da matrícula dos elementos do agregado familiar, com idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos, a frequentar estabelecimento de ensino.
- ☐ Relatório médico, para os casos de pessoas dependentes de cuidados de outrem e outras situações de saúde graves e/ou crónicas.
- ☐ Correspondência remetida pelo: senhorio/ advogado/solicitador de execução/autoridade bancária/ Tribunal, comprovativa da iminência de perda da habitação.

Anexo II - Documentos Obrigatórios (para candidatura aos Programas do Capítulo II e Capítulo III)

Anexo II - Documentos Obrigatórios

(De acordo com a informação constante no anúncio de cada concurso, entre outros)

- a) Bilhete de identidade, Cartão de Contribuinte ou Cartão de Cidadão, de todos os elementos do agregado familiar, **relativamente a cidadãos nacionais;**
- b) Título de Residência válido em território português e Cartão de Contribuinte, de todos os elementos do agregado, **relativamente a cidadãos estrangeiros;**
- c) **Atestado de Residência**, emitido pela Junta de Freguesia da área de residência do agregado familiar, comprovativo do tempo de residência no respetivo concelho assim como da composição do agregado familiar, com indicação do nome, parentesco, idade e profissão de todos os elementos do agregado familiar;
- d) Em caso de menores sob tutela judicial, documento **comprovativo da regulação do exercício das responsabilidades parentais;**
- e) **Caso não exista acórdão, deverá remeter os seguintes documentos:**
 - e.1) Comprovativo da frequência escolar, com indicação do nome do encarregado de educação;
 - e.2) Comprovativo da morada de residência dos pais;
 - e.3) Fotocópia da declaração de IRS completa, e respetiva nota de liquidação entregue no ano de _____, dos pais.
- f) **Documento comprovativo da matrícula** dos elementos do agregado, com idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos, a frequentar estabelecimento de ensino;
- g) **Fotocópia da Declaração de IRS completa**, acompanhada da respetiva **Nota de Liquidação ou Cobrança** do último ano fiscal, de todos os elementos do agregado (o envio da declaração de IRS não invalida o envio dos documentos comprovativos de rendimentos descritos nos pontos seguintes);
- h) Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar **Certidão de Isenção** passada pelas Finanças;
- i) Todos os elementos do agregado familiar consoante as suas situações

profissionais deverão apresentar os seguintes documentos:

- **Trabalhadores Dependentes** - Recibos emitidos nos últimos três meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
 - **Trabalhadores Independentes** - Recibos emitidos nos últimos três meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
 - **Em situação de trabalho temporário ou de carácter incerto** – Declaração passada pelo próprio com indicação dos valores médios auferidos mensalmente com actividade laboral/comercial; por conta própria;
 - **Bolseiros** – Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês;
- j) **Declaração da Segurança Social** ou de outra entidade comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes, designadamente: de velhice, social de velhice, de invalidez, de sobrevivência, de orfandade, de viuvez, complemento solidário para idosos, complemento por dependência, subsídio por assistência de terceira pessoa, subsídio por doença, subsídio parental, bonificação da abono de família para crianças e jovens por deficiência, prestação social para a inclusão, subsídio de educação especial;
- k) **Em caso de desemprego**, declaração da Segurança Social, indicando o valor do subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego;
- l) **Em caso de beneficiários do Rendimento Social de Inserção**, declaração da Segurança Social com o montante mensal auferido e a respetiva composição do agregado familiar beneficiário;
- m) **Declaração da Segurança Social** indicando que não está a receber qualquer prestação social;
- n) Em situação de família monoparental, **documento comprovativo do valor da prestação de alimentos devida a menores**, fundo de garantia de alimentos devidos a menores, ou, na falta deste, declaração sob compromisso de honra, do valor auferido;
- o) **Declaração emitida pelo Centro de Emprego**, sobre a situação dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos que se encontrem desempregados, com

- indicação do início da situação de desemprego;
- p) Em caso de algum elemento do agregado apresentar grau de incapacidade igual ou superior a 60%, **atestado médico de incapacidade multiuso**;
 - q) Em caso de utilização permanente de meios auxiliares de locomoção, declaração médica comprovativa;
 - r) **Certidão**, emitida há menos de um mês pelas Finanças, onde conste a **inexistência de bens imóveis** em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar e respetivos domicílios fiscais;
 - s) **Certidão de não dívidas à Autoridade Tributária e Aduaneira e Segurança Social**;
 - t) Documento comprovativo do **Estatuto de Vítima de violência doméstica**;
 - u) Em caso de risco iminente de perda de habitação e, conforme o motivo apresentado, **comprovativo da intimação para despejo, ou da execução de hipoteca, ou da oposição à renovação do contrato de arrendamento, do término do prazo para permanência**, inferior a um ano, em alojamento temporário ou estabelecimento prisional, de alojamento em ruína iminente;
 - v) Em caso de alojamento sem condições de habitabilidade, **comprovativo de entidade competente do nível de degradação**;
 - w) Em caso de candidato em situação de sem-abrigo, **declaração da instituição onde está referenciado como tal**;
 - x) Em caso de residência em centros de acolhimento, lares ou residência de transição, **comprovativo emitido pela entidade gestora com indicação da data de saída prevista**;
 - y) Em caso de residência em pensão, parte de casa ou quarto arrendado, **recibo de renda ou declaração emitida pelo senhorio acompanhada de comprovativo da situação de proprietário ou arrendatário da habitação**.
 - z) Em caso de pernoitar num veículo automóvel, **certificado de matrícula do veículo e identificação do respetivo local de estacionamento**.

Para efeitos de apoio financeiro ao arrendamento são ainda necessários:

- Contrato de Arrendamento ou Contrato Promessa de Arrendamento;
- Último recibo de renda (atualizado);

Anexo III - Tabela de Critérios para Pontuação e Hierarquização das Candidaturas

80%	1 . C A R A C T E R I Z A Ç Ã O H A B I T A C I O N A L	1.1 Tipo de Alojamento	Sem alojamento	12		
			Estruturas Provisórias (barraca, roulotte, outro)	9		
			Partes de Edificações (parte de casa, pensão, quarto, arrecadação, garagem, anexo)	6		
			Pré – fabricado/Contentor	3		
			Construção inacabada	3		
			Instituição	3		
			Edificações (casa emprestada)	3		
			Edificações (casa arrendada)	0		
		1.2 Ausência de Condições de Habitabilidade	Construção em risco de ruína	12		
			Sem abastecimento de luz da rede pública	9		
			Sem abastecimento de água da rede pública	9		
			Sem ligação de esgoto à rede pública	9		
			Ausência de WC situado no interior do fogo	9		
			Ausência de cozinha situada no interior do fogo	9		
		1.3 Motivo de Pedido de Habitação	Falta de Habitação e/ou em risco de ruína	12		
			Falta de Condições de Habitabilidade (sem instalações sanitárias, sem cozinha, sem esgoto, sem água e sem eletricidade)	9		
			Condições de Habitabilidade e salubridade deficientes (situações de habitações a necessitar de intervenção nas paredes, telhados, pinturas).	6		
			Desadequação do alojamento por motivos de limitações de mobilidade	3		
			Outros motivos	0		
		1.4 Estado de Conservação da habitação actual	Insuscetível de reparações	12		
			Necessita de grandes reparações	9		
			Necessita de pequenas reparações	6		
			Não necessita de reparações	0		
		1.5	Lei nº 32/2016, de 24 de agosto (sobreocupação)			
			Sobreocupação (Adequação da Tipologia em relação com o agregado familiar)	Composição do Agregado Familiar		Tipologia da Habitação (1)
				Nº de pessoas		
				Mínima	Máxima	
			1	T0	T1/2	
			2	T1/2	T2/4	
			3	T2/3	T3/6	
	(1)A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (ex.: T2/3 – dois quartos três pessoas)		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		
		9 ou mais	T5/9	T6		
2.2 Tempo de residência no concelho	2.1	> a 10 anos	12			
		Tempo de Permanência em situação precária de habitação	> 5 a <=10 anos	9		
		> 2 a <= 5 anos	6			
		< 2 anos	3			
	2.2	> ou = 5 anos no concelho de Penafiel	12			
		Há menos de 5 anos no concelho de Penafiel	9			
		Reside noutro concelho e um dos candidatos trabalha no concelho de Penafiel	6			
		Reside noutro concelho	3			
E D E S A U D E	3.1 Tipo de Família	Família monoparental com menores	12			
		Família Numerosa com 3 ou mais dependentes e/ou	12			
		Família Alargada	12			
		Família tipo casal com menores a cargo e/ou dependentes	9			
		Família tipo casal com idade igual ou superior a 65 anos	6			

		Família sem núcleo com outras pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	6
		Família com núcleo com outras pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	3
3 . S I T U A Ç Ã O S O C I A L		Outros tipos de famílias	0
		Multideficiência profunda	12
		Deficiência motora/mental	9
		3.2 Elementos do Agregado Familiar Portadores de Deficiência	
		Outras (visual e/ou auditiva, etc)	6
		Deficiência motora de carácter temporário (= ou > a 5 anos)	3
	3.3 Dependências funcionais e outras situações de saúde graves e/ou crónicas	Portador de dependências funcionais e outras situações de saúde graves e/ou crónicas com incapacidade para a atividade profissional, comprovadas por documentação	12
	3.4 Número de Elementos com Deficiência	Com 2 ou mais elementos	12
		Com 1 elemento	9
	3.5 Elementos com grau de incapacidade igual ou superior a 60%	Com 2 ou mais elementos	12
		Com 1 elemento	9
	3.6 Pessoas em idade ativa com incapacidade para o trabalho	Com 2 ou mais elementos	12
		Com 1 elemento	9
	3.7 Existência de Criança (as) ou Jovem (ens) em Perigo	4 ou mais menores em perigo	12
		2 a 3 menores em perigo	9
		1 menor em perigo	6
4 . R E N D I M E N T O S	3.8 Violência Doméstica	Pontuar desde que exista violência doméstica, maus-tratos ou negligência sobre um dos elementos do agregado e este tenha o estatuto de vítima	12
	3.9 Situações Especiais	Processo de ação despejo	12
		Habitação penhorada	9
		Agregados familiares insolventes	6
	4 1 Escalões de Rendimento Per Capita em função do IAS	[0% - 20%[	12
		[20% - 40%[	9
		[40% - 60%[	6
		[60% - 80%[	3
		[80% - 100%[	1
		Superior a 100%	0
	4. 2 Taxa de Esforço	> a 81%	12
		80% a 61%	9

5 . S A N Ç Õ E S	em relação ao valor da renda	60% a 51%	6	20%
		50% a 41%	3	
		40% a 33%	1	
		Não paga renda	0	
	5. Situações Sancionatórias	O candidato ou os elementos candidatos que, para efeito de atribuição ou de manutenção de uma habitação em regime de renda apoiada, tenham prestado falsas declarações ou omitida informação relevante.	(-) 12	
		O candidato ou os elementos candidatos que tenham cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.	(-) 12	
		Pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.	(-) 12	
	6. RELATÓRIO SOCIAL	Sem Relatório Social	0	
		Não cumpre com evidência os dois pressupostos	25	
		Cumpr apenas com um dos pressupostos	50	
		Cumpr com os dois pressupostos, mas não se verifica uma total evidência	75	
		Cumpr com total evidência os dois pressupostos	100	

Anexo III – a) – Definição de Conceitos para Aplicação da Tabela de Classificação

Com o objetivo de uniformizar o processo de avaliação dos pedidos de atribuição de habitação municipal, define-se os principais conceitos utilizados na Tabela de Classificação.

Variável: Tipo de Alojamento

Sem Alojamento – Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos, Centros de Acolhimento Noturnos, carros ou em tendas, designados Sem-abrigo.

Estruturas Provisórias – Incluem-se nesta categoria os alojamentos de caráter precário, nomeadamente: barraca, roulotte ou outro.

Partes de Edificações – Incluem-se nesta categoria as residências em lar, centro de acolhimento, pensão, quarto, parte de casa, estabelecimento prisional ou outro.

Edificações – Incluem-se nesta categoria as habitações em casa arrendada, casa de função, casa emprestada ou outra.

Variável: Ausência de Condições de Habitabilidade

Falta de condições de habitabilidade/salubridade - Consideram-se as situações em que o alojamento se encontre em risco de ruína, ou não possua instalações sanitárias e/ou cozinha, água, saneamento e electricidade.

Variável: Motivo do Pedido de Habitação

Falta de habitação - Consideram-se as situações em que o agregado familiar não tem qualquer tipo de habitação por perda de alojamento por derrocada, 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.

Falta de condições de habitabilidade/salubridade - Consideram-se as situações em que o alojamento se encontre em risco de ruína, ou não possua instalações sanitárias e/ou cozinha, água, saneamento e electricidade.

Condições de habitabilidade e Salubridade Deficientes - Incluem-se nesta categoria as situações de habitações a necessitar de intervenção (paredes, telhados, pinturas).

Desadequação do alojamento por motivo de limitações da mobilidade - Consideram-se as situações em que se comprovem doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, que condicionam a acessibilidade e/ou a utilização do alojamento. Quando se confirma a impossibilidade de eliminar as barreiras arquitetónicas existentes.

Variável: Estado de Conservação da Habitação Atual

Insuscetível de reparações – Casa degradada, sem qualquer possibilidade de recuperação.

Necessita de grandes reparações – Casa com necessidades de grande intervenção ao nível dos telhados, portas, canalizações.

Necessita de pequenas reparações – Casa com necessidades de pequenas intervenções ao nível dos telhados, portas, canalizações.

Variável: Sobreocupação

Sobreocupação – "a distribuição dos fogos terá em atenção a adaptação da tipologia do fogo à dimensão do agregado familiar de modo a que não se verifique sobreocupação ou subocupação da habitação", observando-se, sempre que possível, as correspondências constantes do Anexo I.

Todavia, os conceitos de "sobreocupação" e "subocupação" são conceitos que se têm modificado ao longo do tempo. Assim a aplicação da tabela anterior, atualmente em vigor, conduz quase sempre a situações que, neste momento, se consideram de sobreocupação do fogo tanto mais graves quanto as dimensões das tipologias afetas a habitação social são nalguns casos bastante reduzidas.

Para o cálculo da tipologia considera-se a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na sua atual redação sob a Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e ainda:

- 1 quarto por casal;
- 1 quarto por 2 indivíduos do mesmo sexo, até à idade de 18 anos;
- 1 quarto por 1 indivíduo quando este for maior e tenha o dobro da idade do outro do mesmo sexo;
- 1 espaço comum para o agregado familiar – sala (à exceção do T0)

Variável: Tempo de Permanência em situação precária de habitação

Avalia o tempo em que o agregado familiar se mantém em situação habitacional precária. Considerando-se situação precária de habitação as identificadas na caracterização habitacional.

Variável: Tempo de Residência no Concelho

Avalia a ligação do agregado familiar ao concelho de Penafiel, em função do número de anos de residência.

Variável: Tipo de Família

Família monoparental com menores – Consideram-se agregados familiares monoparentais constituídos por menores que vivam em economia familiar comum com um único parente ou afim.

Família sem núcleo só com uma 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.

Família sem núcleo com outras pessoas com idade igual ou superior a 65 anos - Consideram-se os agregados constituídos pelo menos com dois elementos cuja média de idades seja igual ou superior a 65 anos.

Família com núcleo (tipo casal) com idade igual ou superior a 65 anos - Consideram-se os agregados constituídos por casal cuja média de idades seja igual ou superior a 65 anos.

Família numerosa – Agregado familiar com 3 ou mais dependentes identificados na declaração de IRS.

Família alargada – Aquela que se estende para além da unidade pais e filhos ou da unidade do casal, formada por parentes próximos com os quais a criança ou adolescente convive e mantém vínculos de afinidade e afetividade.

Outros tipos de família - Os restantes tipos de agregados não são pontuados por se considerarem situações de menor vulnerabilidade, com maior capacidade de resolução do seu problema habitacional.

Variável: Elementos com Deficiência (Variáveis não cumulativas)

Consideram-se pessoas com doença ou deficiência comprovada as que usufruam de prestações por deficiência: Bonificação do Abono de Família para Crianças e Jovens, Subsídio por Frequência de Estabelecimento de Educação Especial (com idade inferior a 24 anos) ou Subsídio Mensal Vitalício (maiores de 24 anos).

Variável: Dependências funcionais e outras situações de saúde graves e/ou crónicas (Variáveis não cumulativas)

Neste campo incluem-se as doenças crónicas e incapacitantes para o trabalho que pela sua natureza originem situações de dependência funcional.

Não se incluem outras situações como doenças respiratórias, asma, bronquite ou outras.

As situações de dependências funcionais e outras situações de saúde graves e/ou crónicas com incapacidade para a atividade profissional, terão que ser comprovadas por documento legal.

Variável: Número de elementos com deficiência

Pontua-se a deficiência por cada elemento do agregado familiar.

Variável: Elementos com Grau de Incapacidade Igual ou Superior a 60 % (Variáveis não cumulativas)

Consideram-se pessoas com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, mediante a apresentação de certificado de incapacidade multiusos permanente, desde que se encontrem em idade ativa e com capacidade para o trabalho. Considera-se idade ativa os indivíduos com idades compreendidas entre os 16 anos e os 64 anos de idade.

Variável: Pessoas em Idade Ativa com Incapacidade para o Trabalho (Variáveis não cumulativas)

Consideram-se os indivíduos em idade activa que, por motivo de doença ou deficiência se encontrem em situação de incapacidade de forma permanente para o trabalho. Incluem-se nesta variável os indivíduos que auferem pensão de invalidez ou pensão social de invalidez.

Variável: Existência de criança (as) ou Jovem (ens) em Perigo

1. A intervenção para a promoção dos direitos e proteção da criança e do jovem em perigo tem lugar quando os pais, o representante legal ou quem tenha a guarda de facto ponham em perigo a sua segurança, saúde, formação, educação ou desenvolvimento, ou quando esse perigo resulte de ação ou omissão de terceiros ou da própria criança ou do jovem a que aqueles não se oponham de modo adequado a removê-lo.
2. Consideram-se que a criança ou o jovem está em perigo quando, designadamente, se encontra numa das seguintes situações:
 - a. Está abandonada ou vive entregue a si própria;
 - b. Sofre maus tratos físicos ou psíquicos ou é vítima de abusos sexuais;
 - c. Não recebe os cuidados ou afeição adequados à sua idade e situação pessoal;

- d. É obrigada a actividades ou trabalhos excessivos ou inadequados à sua idade, dignidade e situação pessoal ou prejudiciais à sua formação ou desenvolvimento;
- e. Está sujeita, de forma direta ou indireta, a comportamentos que afetem gravemente a sua segurança ou o seu equilíbrio emocional;
- f. Assume comportamentos ou se entrega a actividade ou consumos que afetem gravemente a sua saúde, segurança, formação, educação, ou desenvolvimento sem que os pais, o representante legal ou quem tenha a guarda de facto se lhes oponham de modo adequado a remover essa situação.”

Nota: No n.º 1 do preceito fixam-se os **pressupostos de legitimidade da intervenção** das CPCJ’s ou do próprio Tribunal.

- O conceito de criança ou jovem em perigo foi inspirado do (revogado) artigo 19.º da O.T.M. e do artigo 1918.º do Código Civil.
- O n.º 2 contempla, **a título exemplificativo**, algumas das situações em que o legislador considera que a criança ou o jovem está em perigo, legitimando a intervenção.

Variável: Violência Doméstica

A definição de violência doméstica tem por referência o estipulado no art. 152 do Código Penal (Lei n.º 59/2007, de 4 de Setembro), isto é, “*Quem, de modo reiterado ou não, infringir maus-tratos físicos ou psíquicos, incluindo castigos corporais, privações de liberdade e ofensas sexuais*”.

Variável: Situações Especiais (Variáveis não cumulativas)

Processo de Ação Despejo - O despejo é uma ação que se destina a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, devendo a entrega ser realizada com a casa livre das pessoas e das coisas que a recheavam, no estado de conservação em que foi arrendada.

Habitação Penhorada – Penhora é uma apreensão judicial por parte de um [Solicitador](#) de bens dados pelo [devedor](#) como garantia de execução de uma [dívida](#) face a um [credor](#). Até então, o bem permanece na posse do devedor, mas uma vez iniciado o processo de cobrança judicial, o devedor perde o [direito](#) de dispor dos seus bens. Para garantir o pagamento, o produto da penhora vai para [hasta pública](#), o tribunal vende os bens e, com o produto da venda, paga ao credor.

Agregados Familiares Insolventes - O processo de insolvência, anteriormente conhecido como falência, é o último recurso para as pessoas e famílias sobre endividadas. Esta situação deverá estar devidamente comprovada.

Variável: Escalões de Rendimento Per Capita em Função do Indexante de Apoios Sociais

Na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento *per capita*.

O cálculo do rendimento mensal *per capita*, que dá origem aos escalões tem por base o rendimento mensal corrigido, sendo que para efeitos de determinação deste último se utiliza o rendimento mensal bruto do agregado, definido na alínea f) do n.º 3 da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Considera-se rendimento mensal corrigido (RMC), Rendimento mensal bruto deduzido de quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes factores descritos na alínea g) do número 1 do artigo 3.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Variável: Taxa de esforço em relação ao valor da renda

Considera-se renda elevada quando a taxa de esforço é superior a 33%, conforme praticado pelas entidades bancárias para concessão de crédito habitação.

Variável: Situações Sancionatórias (Variáveis não cumulativas)

Neste campo incluem-se as disposições emanadas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, no que concerne às sanções que impedem de aceder a uma habitação no regime de renda apoiada, por um período de dois anos.

Variável: Relatório Social

Neste campo a atribuição de uma habitação social tem como pressuposto apoiar os particulares que não possuam condições económicas suficientes, para encontrarem solução para o seu problema habitacional. É a circunstância de possuírem uma **grave carência económica**, (fruto dos parcos rendimentos), que também se tem que traduzir numa **grave carência habitacional**, que fundamentam essa mesma atribuição.

São consideradas situações de grave carência habitacional os casos de agregados familiares que residam permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade, sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residam.

Têm que assentar em 2 pressupostos essenciais: Grave Carência Económica e Grave Carência Habitacional:

Agregados familiares constituídos por:

1. Menores em idade escolar (escolaridade obrigatória);
2. Por menores em situação de risco, comprovado por organismo que tutele (CPCJ ou Tribunal de Menores)
3. Elementos portadores de deficiência, grave ou doença incapacitante grave com carácter permanente;
4. Em exclusivo por idosos com idade superior a 70 anos, com rendimento igual ou inferior à reforma mínima por indivíduo, e que, cumulativamente, residam em local que não ofereça as condições mínimas de habitabilidade/salubridade e/ou sobreocupação e que ofereça perigo para a saúde e/ou segurança dos seus ocupantes e se verifique a grave carência económica.

Escala de avaliação:

25 = Não cumpre com evidência os dois pressupostos.

50 = Cumpre apenas com um dos pressupostos.

75 = Cumpre com os dois pressupostos, mas não se verifica uma total evidência.

100 = Cumpre com total evidência com os dois pressupostos.

Anexo IV – Formulário de Pedido de Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado



FORMULÁRIO DE PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

CÓDIGO DE IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Pedido N.º

Código do Candidato

1. Caracterização da/o Candidata/o

Nome Completo do/a Candidato/a

Nacionalidade

Morada

Freguesia

Concelho de Residência

Código Postal - Contacto

Endereço Electrónico

N.º de Anos de Residência no Concelho Reside em Fogo Municipal? Sim ☐ Não ☐

Se sim, Qual? Família Monoparental Sim ☐ Não ☐

Tipologia Habitacional Atual Paga Renda? Sim ☐ Não ☐ Valor €

1.1. – Caracterização do Agregado Familiar

N.º	Nome	Parentesco	Sexo (RM)	D.N.¹	Idade	CC²	NIF³	NISS⁴	Cartão de Utente
1	Candidata/o								
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

N.º	Estado Civil	Situação Profissional	Profissão	Rendimento Líquido	Habilitações Académicas	Deficiência / Incapacidade	Atestado Multíusos	Grav⁵
1¹								%
2								%
3								%
4								%
5								%
6								%
7								%
8								%
9								%
10								%

¹ Data de Nascimento;

² Cartão de Cidadão;

³ Número de Identificação Fiscal

⁴ Número de Identificação da Segurança Social

⁵ Dep. (Trabalho Dependente); Ind. (Trabalho Independente); Est. (Estudante); Ref. (Reformado); Dom. (Doméstico/a); MA. (Mãe Apólcua)

⁶ Inserir percentagem definida pelo atestado multíusos

⁷ Utilizar a numeração do quadro anterior para caracterizar o elemento do agregado familiar

Município de Penafiel – Praça Municipal – 4564-002 Penafiel

E-Mail: inclusao.penafiel@cm-penafiel.pt

Contacto: 233 710 714



1.2 – Situação Económica do Agregado Familiar										
N.º	Salário	Bolsa de Formação	Rendimento Social de Inserção (RSI)	Pensão de Reforma	Pensão de Alimentos (PA)	PA - Fundo de Garantia	Sub. Desemprego / Sub. Social Desemprego	Pensão de Sobrevivência	Sub. Doença	Outros Rendimentos ⁶
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

1.2.1 – Algum Elemento do Agregado Familiar é Proprietário ou Co-proprietário de Imóvel Urbano
 Sim ☐ Não ☐

2 – Caracterização da Situação Habitacional Atual

2.1 – Tipo De Alojamento (Assinalar apenas uma opção)

☐ Sem alojamento ⁷	Tempo (em anos)
☐ Estruturas provisórias (barraca, roulote, outro)	
☐ Partes de edificações (partes de casa, pensão, quarto, arrecadação, garagem, anexo)	
☐ Pré-fabricado / contentor	
☐ Construção inacabada	
☐ Instituição	
☐ Edificações (casa emprestada)	
☐ Edificações (casa arrendada)	

Valor da renda €

2.2 – Ausência de Condições de Habitabilidade (Assinalar tudo o que se aplicar)

☐ Construção em ruínas	Tempo (em anos)
☐ Sem abastecimento de luz da rede pública	
☐ Sem abastecimento de água da rede pública	
☐ Sem ligação de esgoto à rede pública	
☐ Ausência de WC situado no interior do fogo	
☐ Ausência de cozinha no interior do fogo	

2.3 – Estado de conservação (Assinalar apenas uma opção)

☐ Insusceptível de reparações (Casa degradada, sem qualquer possibilidade de recuperação.)	Tempo (em anos)
☐ Necessita de grandes reparações (Casa com necessidades de grande intervenção ao nível dos telhados, portas, canalizações)	
☐ Necessita de pequenas reparações (Casa com necessidades de pequenas intervenções ao nível dos telhados, portas, canalizações)	
☐ Não necessita de reparações	

2.4 – Motivo do pedido de habitação

⁶ Pensão Social para Idosos; Complemento Solidário para Idosos

⁷ Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernitando em locais públicos, prédios devolvidos, centro de acolhimento nocturnos, casas ou tendas, designados, "Sem Abrigo"

(Assinalar apenas uma opção)

☐	Falta de habitação ¹⁰ e/ou em risco de ruína ¹¹	Tempo (em anos)
☐	Falta de condições de habitabilidade (sem instalações sanitárias, sem cozinha, sem esgoto, sem água, sem eletricidade)	
☐	Condições de habitabilidade e salubridade deficientes (habitação a necessitar de intervenção nas paredes, telhados, pinturas)	
☐	Desadequação do alojamento por motivos de limitação de mobilidade ¹²	
☐	Perda de habitação por despejo, execução ou insolvência ¹³	
☐	Situação de violência doméstica ¹⁴ , maus tratos ou negligência sobre um dos elementos do Agregado	
☐	Agregado familiar constituído por menores em situação de risco, comprovado por organismo que tutele (CPCI; Tribunal de menores)	
☐	Outros motivos	

3 – Algum elemento do agregado residiu em habitação social (CMP¹⁵ ou IHRU¹⁶) e foi alvo de procedimento de despejo?
(Assinalar apenas uma opção)

Sim ☐ Não ☐ Se SIM, identificar elemento/s, motivo do despejo e data em que ocorreu.

N.º	Nome	Morada	Data	Motivo

3.1 – Algum elemento do agregado se encontra inscrito em habitação social no Concelho de Penafiel? (CMP ou IHRU)
(Assinalar apenas uma opção)

Sim ☐ Não ☐ Se SIM, identificar elemento/s.

N.º	Nome	Morada	Data	Motivo

4 – Beneficia ou beneficiou de algum apoio à habitação?
(Assinalar tudo o que se aplicar)

☐	Habitação Social	Tempo (em anos)
☐	Porta 65	
☐	Apoio Municipal ao Arrendamento (Penafiel Habita)	
☐	Indemnização no âmbito de programas de realojamento	

5 – O Agregado Familiar beneficia de acompanhamento/apoio social por parte de alguma?
(Assinalar apenas uma opção)

Sim ☐ Não ☐ Se SIM, identifique o/s elemento/s acompanhado/s, qual o nome do serviço e o técnico de Ação Social.

N.º	Nome	Morada	Data	Motivo

¹⁰ Consideram-se as situações em que o agregado familiar não tem qualquer tipo de habitação por perda de alojamento por demorada, 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 empreitada ou casa de função.

¹¹ Consideram-se as situações em que o alojamento se encontra em risco de ruína, a cair, arquitetonicamente é o termo que descreve o estado, detroço ou vestígio de uma estrutura.

¹² Consideram-se as situações em que se comprovem doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, que condicionam a acessibilidade e/ou a utilização do alojamento. Quando se confirma a impossibilidade de eliminar as barreiras arquitetónicas existentes.

¹³ Deverá apresentar comprovativo da ordem de despejo da pessoa e/ou processo de insolvência.

¹⁴ O elemento em questão tem que ter ESTATUTO DE VÍTIMA

¹⁵ Câmara Municipal de Penafiel

¹⁶ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

6 - Declaração sob Compromisso de Honra

Ao subscrever o presente formulário, a/o candidata/o vem nos termos e para os efeitos do concurso de arrendamento apoiado promovido pela Câmara Municipal de Penafiel, declarar sobre compromisso de honra que todas as declarações constantes no presente formulário são verdadeiras, assumindo inteira responsabilidade pela autenticidade dos documentos que anexa.

Mais declara sob compromisso de honra que, ela/ele e os elementos que compõem o seu agregado familiar:

- Não são titulares de quaisquer direitos de propriedade e/ou usufruto, nem detentores de qualquer habitação ou espaço susceptível de por eles ser habitada;
- Não usufruem de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- Não beneficiaram de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- Não efetuaram candidaturas em separado;
- Têm a situação contributiva regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social.

Ainda declara tomar conhecimento de que fica obrigada/o à apresentação dos elementos que a Câmara Municipal de Penafiel entenda como necessários para afastar a existência de impedimentos, logo que seja notificado para o efeito.

A/O Candidata/o fica por este meio notificada/o de que, a candidatura agora instruída deve ser renovada/atualizada anualmente sob pena de exclusão do pedido de habitação para qualquer elemento do agregado familiar, pelo período de dois anos.

Contudo, a renovação/atualização torna-se desnecessária em caso de prévia notificação dos serviços informando a possibilidade de atender ao pedido de habitação formulado.

Mais declara que aceita as normas do Programa que fazem parte integrante do Regulamento Municipal do Direito à Habitação em Penafiel.

TOMA CONHECIMENTO

O Município de Penafiel utiliza os seus dados pessoais para dar resposta aos seus pedidos, para a instrução dos seus processos e a prestação de informação sobre assuntos da autarquia, em conformidade com o artigo 6.º do Regulamento Geral de Proteção de Dados (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril (RGPD) e com a Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

Para mais informações sobre as práticas de privacidade do Município de Penafiel consulte a nossa página web em <https://www.cm-penafiel.pt/politica-de-privacidade> ou envie um e-mail para dpo@cm-penafiel.pt.

Penafiel, 2021- ____ - ____

(Assinatura em conformidade com o B.I./C.C.)

7 – Documento a anexar à candidatura

[Assinalar tudo o que for aplicável]

- ☐ Atestado de residência, emitido pela Junta de Freguesia da área de residência do agregado, comprovativo do tempo de residência no respetivo concelho assim como da composição do agregado familiar, com indicação de nome, parentesco, idade e profissão de todos os elementos que o compõe.
- ☐ Fotocópia dos documentos de identificação (cartão do cidadão ou bilhete de identidade/ título de residência/passaporte/assento de nascimento e cartão de contribuinte) dos elementos do agregado familiar (não recorte os documentos);
- ☐ Fotocópia do recibo de vencimento relativo aos dois últimos meses do corrente ano, de todos os membros do agregado familiar que exerçam algum tipo de atividade remunerada;
- ☐ Fotocópia de comprovativo de reforma e/ou pensão mais recente (viuvez, sobrevivência, invalidez, social de inclusão, alimentos mediante fundo de garantia, complemento solidário para idosos, complemento de assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio mensal vitalício, dos elementos do agregado familiar;
- ☐ Declaração de vínculo à Segurança Social dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos, que não se encontrem a trabalhar ou que comprovem situações como: subsídio de doença, subsídio de desemprego, rendimento social de inserção (caso seja beneficiário, deverá solicitar a lista dos elementos do agregado familiar que estão incluídos no RSI) e outros, com indicação dos montantes auferidos;
- ☐ Atestado médico de incapacidade multissus para todos os elementos do agregado familiar que tenham um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- ☐ Declaração emitida pelo Centro de Emprego, sobre a situação dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos que se encontrem desempregados, com indicação do início da situação de desemprego;
- ☐ Fotocópia da declaração de IRS completa e respetiva Nota de Liquidação, entregue em _____ e relativa ao ano de _____, de todos os elementos do agregado familiar (o envio da declaração de IRS não invalida o envio dos documentos comprovativos de rendimentos descritos nos pontos anteriores).
- ☐ Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção (documento emitido pela repartição das Finanças) que comprove.
- ☐ Declaração das Finanças, de cada um dos membros do agregado familiar, relativa à existência ou não de património imobiliário registado em seu nome; Nota. - O comprovativo pode ser obtido eletronicamente.
- ☐ Documento comprovativo de rendimento obtido por exercício de trabalho temporário ou de caráter incerto, dos elementos do agregado familiar nesta situação (exemplo: recibos verdes ou declaração passada pelo próprio com indicação dos valores médios auferidos mensalmente com atividade laboral/comercial, por conta própria);
- ☐ Caso faça parte do seu agregado familiar um menor cujos pais não residam na habitação deverá enviar cópia do acórdão com decisão do Tribunal quanto à regulação do exercício das responsabilidades parentais do menor;

Caso não exista acórdão, deverá remeter os seguintes documentos:

- ☐ Comprovativo de frequência escolar, com indicação do nome do encarregado de educação;
- ☐ Comprovativo da morada de residência dos pais;
- ☐ Fotocópia da declaração de IRS completa, e respetiva nota de liquidação entregue em 2018, dos pais.
- ☐ Em situação de família monoparental, e na falta de atribuição de pensão de alimentos, declaração sob compromisso de honra, com o respetivo montante mensal. Nota. - A não entrega da documentação solicitada, no que ao menor diz respeito, determina a não inclusão do mesmo no agregado familiar em apreço.
- ☐ Documento comprovativo da matrícula dos elementos do agregado familiar, com idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos, a frequentar estabelecimento de ensino.
- ☐ Relatório médico, para os casos de pessoas dependentes de cuidados de outrem e outras situações de saúde graves e/ou crónicas.
- ☐ Correspondência remetida pelo: senhorio/ advogado/solicitador de execução/autoridade bancária/ Tribunal, comprovativa da iminência de perda da habitação.

E-Mail: inclusao.penafiel@cm-penafiel.pt

Município de Penafiel – Praça Municipal – 4564-002 Penafiel

Contacto: 255 710 714



Anexo V – Critérios Municipais para a Atribuição dos Subsídios ao Valor da Renda Apoiada em percentagem

Percentagem do Subsídio	Critérios para a sua Atribuição*
25%	- Famílias com núcleo que comprovadamente gastem uma verba igual ou superior a €30,00 e inferior a €69,00 mensais em medicamentos; - Famílias sem núcleo só com uma pessoa com idade igual ou superior a 65 anos portador de situações graves e/ou crónicas de saúde.
50%	- Famílias numerosas com menores a cargo inseridos em meio escolar; - Famílias com núcleo tipo casal com idade igual ou superior a 65 anos que comprovadamente gastem uma verba igual ou superior a €70,00 mensais em medicamentos. - Famílias com núcleo tipo casal que comprovadamente gastem uma verba igual ou superior a €70,00 mensais em medicamentos.
75%	Famílias monoparentais e/ou famílias que tenham dependente (s) com deficiência e/ou pessoa (s) incapacitada (s) para a vida independente e para o trabalho, ou ainda idoso (s) com idade igual ou superior a 65 anos e/ou com necessidade de apoio de 3.ª pessoa e/ou cuidados continuados.

*Comprovados através de declaração médica que ateste a toma da medicação crónica assim como a declaração da farmácia referente aos gastos mensais da referida medicação.

Anexo VI - Programa do Concurso por Inscrição:

O presente anexo fará parte integrante do Programa de Concurso por Inscrição para Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado promovido pela Câmara Municipal de Penafiel.

1. Localização, Tipologias, Áreas das Habitações a Concurso:

Onde será disponibilizada uma listagem com toda a informação relevante sobre as habitações disponíveis a concurso.

2. Consulta do Programa de Concurso:

Através do site <http://www.cm-penafiel.pt/> ou presencialmente na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel, sito Praceta da Alegria 1.º andar – 4560 - 455 Penafiel.

3. Disponibilização dos Formulários:

O Formulário de Candidatura encontra-se disponível no site <http://www.cm-penafiel.pt/>; no Balcão Único e/ou na Divisão Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.

4. Período para a entrega das Candidaturas:

O período para a apresentação das candidaturas constará do Anúncio da abertura do Concurso por Inscrição, o qual irá conter a informação considerada relevante no Programa de Concurso.

5. Esclarecimento de dúvidas:

Durante o período de candidaturas, as dúvidas poderão ser esclarecidas por telefone para o número 255 – 710 714, através do email habitacaosocial@penafiel.pt ou presencialmente, mediante marcação prévia, na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.

6. Publicação da Lista Preliminar dos Candidatos admitidos e não admitidos:

A lista preliminar será afixada no Edifício da Câmara Municipal de Penafiel, na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel e no site <http://www.cm-penafiel.pt/>.

7. Prazo para as reclamações:

Os candidatos têm um prazo de 5 dias úteis, após a publicação da lista preliminar para apresentarem as suas reclamações, para o email habitacaosocial@penafiel.pt

8. Publicação da Lista Final dos Candidatos admitidos e não admitidos:

A lista final será afixada no Edifício da Câmara Municipal de Penafiel, na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel e no site <http://www.cm-penafiel.pt/>.

9. Publicitação do Resultado Final do Concurso por Inscrição:

A publicitação do resultado final do Concurso por Inscrição será efetuada dois dias úteis após o sorteio, através do site <http://www.cm-penafiel.pt/> e por fixação no Edifício da Câmara Municipal de Penafiel e nas instalações da Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.

3.14. Mobiliário
☐ Mobilada (com, pelo menos, camas, colchões, roupeiros, mesa de refeições e cadeiras para o número mínimo de ocupantes, bem como um sofá ou cadeirão).
☐ Não mobilada

3.15. Estado de conservação
☐ Primeira utilização (habitação nova ou que foi objeto de uma reabilitação)
☐ Em condições de ser habitado
☐ A necessitar de obras

3.16. Piso ☐ Cave ☐ Rés-do-chão ☐ Piso elevado ☐ Sotão

3.17. Acesso ☐ Apartamento ☐ Moradia

4. Obras
(Responda apenas se seleccionou a opção "A necessitar de obras" na pergunta 3.15)

4.1. Manifesta a pretensão de realizar obras? ☐ Sim ☐ Não
(Se respondeu "Não" passe à pergunta 4.)

4.2. Identifique os trabalhos a realizar

4.3. Identifique o valor do orçamento _____ €

4.4. Indique o tempo previsto para a execução das obras _____ dias

4.5. Pretende o recebimento adiantado de rendas nos termos dos n.º 2 e 3 do Artigo 110.º do Regulamento?
☐ Sim ☐ Não

4.6 Orçamento
☐ Sim ☐ Não

5. Condições Mínimas de Segurança, Salubridade e Conforto

Nas partes comuns do edifício onde se localiza o alojamento, nomeadamente, na estrutura, cobertura, paredes, pavimentos, escadas, janelas, portas e instalações técnicas, não existem anomalias aparentes que constituam risco para a segurança ou para a saúde dos moradores, ou que prejudiquem a normal utilização desses espaços. Existe, pelo menos, uma sala com iluminação e ventilação natural, seja através de janela ou porta envidraçada em contacto direto com o exterior, seja através da varanda envidraçada ou de compartimento utilizado como quarto ou cozinha que possua janela ou porta envidraçada em contacto direto com o exterior. Todos os quartos contabilizados para definir a tipologia têm área útil não inferior a 6m² e são dotados de iluminação e ventilação natural através da janela, porta envidraçada ou varanda envidraçada em contacto direto com o exterior. Existe, pelo menos, uma instalação sanitária com lavatório e sanita com autocolismo e, pelo menos uma base de duche ou banheira, bem como um espaço com lava-louça e condições para instalação e utilização de um fogão e de um frigorífico. Existem instalações adequadas e funcionais de electricidade, distribuição de água e drenagem de águas residuais. Não existem anomalias aparentes que constituam risco para a segurança, a saúde ou a normal utilização da habitação, nomeadamente nas paredes, pavimentos, tetos, escadas, portas, janelas e instalações de água, electricidade ou gás.

☐ Tomei conhecimento das condições mínimas de segurança, salubridade e conforto exigidas.

6. Proposta

6.1. Valor proposto para a renda mensal _____ €
(Este valor pode ser igual ou inferior aos limites máximos determinados para a freguesia em causa e para a tipologia apresentada pela habitação)

6.2. Identificação do mobiliário existente na habitação e respectivo estado de conservação.
(Responda apenas se seleccionou a opção "Mobilada" na pergunta 3.14)

6.3. Valorização do mobiliário existente no imóvel (% da renda proposta). Este valor não pode ser superior a 10% da renda proposta.
(Responda apenas se seleccionou a opção "Mobilada" na pergunta 3.14)

7. Documentos	
☐	Certificado Energético <i>Este certificado terá obrigatoriamente de ser apresentado antes da celebração do contrato de arrendamento</i>
☐	Caderneta Predial
☐	Certidão permanente de Registo Predial
☐	Licença de utilização do imóvel para a habitação ou documento comprovativo da sua isenção <i>Com o respectivo n.º de autorização de utilização e data de emissão</i>
☐	Planta da habitação
☐	Indicação do número de Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;
☐	Outros documentos

8. Declaração sob Compromisso de Honra	
8.1. O(s) candidato(s), declara(m) sob compromisso de honra:	
☐	Aderir ao Programa Municipal de Penafiel Casa Acessível, aceitando expressamente e sem reservas as regras e os deveres estabelecidos no presente regulamento.
☐	Serem verdadeiras e atuais as informações e os documentos por si apresentados no âmbito do Programa Municipal Penafiel Casa Acessível.
☐	Autorizar o Município de Penafiel, a proceder ao tratamento dos dados relativos ao alojamento e dados pessoais do prestador, nos termos e na medida estritamente necessários à inscrição do alojamento e ao enquadramento do respectivo contrato de arrendamento no Programa Municipal Penafiel Casa Acessível, bem como à fiscalização desse enquadramento e verificação do cumprimento dos deveres do(s) prestador(es) nesse domínio.
☐	Ter(em) sido informado(s) de que pode(m) retirar a autorização prevista no ponto anterior, a todo o tempo, e que, nessa situação, deixa(m) de poder beneficiar do Programa Municipal Penafiel Casa Acessível.

9. Termos de Aceitação	
A submissão deste formulário implica os consentimentos infra e a aceitação dos nossos termos e condições no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais. Os dados pessoais recolhidos destinam-se única e exclusivamente à adesão ao programa "Penafiel Casa Acessível" e não serão cedidos a terceiros para além das obrigações legais.	
☐	Tomo conhecimento que o fornecimento de dados pessoais constitui condição de acesso e manutenção da candidatura.
☐	Todos os dados fornecidos correspondem à verdade, estão na sua versão completa, sob pena de constituírem falsas declarações e, sem prejuízo de indeferimento da candidatura, puníveis nos termos gerais de direito.
☐	Li e compreendi a política de privacidade do Município de Penafiel, disponível em https://www.cm-penafiel.pt/politica-de-privacidade .

Localidade _____ Data _____ / _____ / _____

Assinatura _____

Anexo VIII - Formulário de Candidatura Penafiel Casa Acessível – Inquilinos



FORMULÁRIO DE CANDIDATURA INQUILINOS - PENAFIEL CASA ACESSÍVEL

CÓDIGO DE IDENTIFICAÇÃO DA CANDIDATURA

Código do Registo da Candidatura

Código do Candidato

1. Caracterização da/o Candidata/o

Nome Completo do/a Candidato/a

Nacionalidade

Morada

Freguesia

Concelho de Residência

Código Postal - Contacto

Endereço Eletrónico

N.º de Anos de Residência no Concelho

1.1. – Caracterização do Agregado Familiar

N.º	Nome	Parentesco	Sexo (M/F)	D.N. ¹	Idade	CC ²	NI ³	NISS ⁴	Cartão de Utente
1	Candidata/o	-----							
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

N.º	Estado Civil	Situação Profissional	Profissão	Rendimento Líquido	Habilitações Académicas	Deficiência / Incapacidade	Atestado Multíusos	Grau ⁵
1 ⁶								%
2								%
3								%
4								%
5								%
6								%
7								%
8								%
9								%
10								%

¹ Data de Nascimento;

² Cartão de Cidadão;

³ Número de Identificação Fiscal

⁴ Número de Identificação da Segurança Social

⁵ Dep. (Trabalho Dependente); Ind. (Trabalho Independente); Est. (Estudante); Ref. (Reformado); Dom. (Doméstica/o); NA. (Não Aplicável)

⁶ Inserir percentagem definida pelo atestado multíusos

⁷ Utilizar a numeração do quadro anterior para caracterizar o elemento do agregado familiar

⁸ Pensão Social para Inclusão; Complemento Solidário para idosos

Município de Penafiel – Praça Municipal – 4564-002 Penafiel

E-Mail: inclusao.penafiel@cm-penafiel.pt

Contacto: 255 710 714



1.2 – Situação Económica do Agregado Familiar										
N.º	Salário	Bolsa de Formação	Rendimento Social de Inserção (RSI)	Pensão de Reforma	Pensão de Alimentos (PA)	PA - Fundo de Garantia	Sub. Desemprego / Sub. Social Desemprego	Pensão de Sobrevivência	Sub. Doença	Outros Rendimentos*
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

1.2.1 – Algum Elemento do Agregado Familiar é Proprietário ou Co-proprietário de Imóvel Urbano
 Sim ☐ Não ☐

2 – Âmbito da Procura

2.1 Finalidade do Arrendamento
 (Assinalar apenas uma opção)

☐ Residência Permanente
☐ Residência Temporária de Estudantes do Ensino Superior

2.2. Modalidade do Alojamento
 (Assinalar apenas uma opção)

☐ Habitação
☐ Parte de Habitação*

2.2.1. No caso de Estudantes Universitários

☐ Quantia mensal fixa destinada ao pagamento da renda Valor €

2.2.2. Identificador Fiador (Preencher se a finalidade for residência temporária de estudantes do ensino superior)

N.º	Nome Completo	B.I./C.C. n.º	Data de Validade	NIF

2.2.3. Concelho do domicílio fiscal dos candidatos à data da candidatura
 (Preencher se a finalidade for residência temporária de estudantes do ensino superior)

N.º	Nome Completo do Candidato	Morada	Código Postal

3. Declaração Sob Compromisso de Honra

3.1. O(s) candidato(s), declara(m) sob compromisso de honra

☐ Adirir ao Programa Municipal de Penafiel Casa Acessível, aceitando expressamente e sem reservas as regras e os deveres estabelecidos no presente regulamento.

☐ Serem verdadeiras e atuais as informações e os documentos por si apresentados no âmbito do Programa Municipal Penafiel Casa Acessível.

☐ Autorizar o Município de Penafiel, a proceder ao tratamento dos dados relativos ao alojamento e dados pessoais do prestador, nos termos e na medida estritamente necessários à inscrição do alojamento e ao enquadramento do respectivo contrato de arrendamento no Programa Municipal Penafiel Casa Acessível, bem como à fiscalização desse enquadramento e verificação do cumprimento dos deveres do(s) prestador(es) nesse domínio.

☐ Ter(em) sido informado(s) de que pode(m) retirar a autorização prevista no ponto anterior, a todo o tempo, e que, nessa situação, deixa(m) de poder beneficiar do Programa Municipal Penafiel Casa Acessível.

4. Documento a anexar à candidatura

(Assinalar tudo o que for aplicável)

- ☐ Atestado de residência, emitido pela Junta de Freguesia da área de residência do agregado, comprovativo do tempo de residência no respectivo concelho assim como da composição do agregado familiar, com indicação de nome, parentesco, idade e profissão de todos os elementos que o compõe.
- ☐ Fotocópia dos documentos de identificação (cartão do cidadão ou bilhete de identidade/ título de residência/passaporte/assento de nascimento e cartão de contribuinte) dos elementos do agregado familiar (não recorte os documentos);
- ☐ Fotocópia do recibo de vencimento relativo aos dois últimos meses do corrente ano, de todos os membros do agregado familiar que exerçam algum tipo de atividade remunerada;
- ☐ Fotocópia de comprovativo de reforma e/ou pensão mais recente (viuvez, sobrevivência, invalidez, social de inclusão, alimentos mediante fundo de garantia, complemento solidário para idosos, complemento de assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio mensal vitalício, dos elementos do agregado familiar;
- ☐ Declaração de vínculo à Segurança Social dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos, que não se encontrem a trabalhar ou que comprovem situações como: subsídio de doença, subsídio de desemprego, rendimento social de inserção (caso seja beneficiário, deverá solicitar a lista dos elementos do agregado familiar que estão incluídos no RSI) e outros, com indicação dos montantes auferidos;
- ☐ Atestado médico de incapacidade multibús para todos os elementos do agregado familiar que tenham um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- ☐ Declaração emitida pelo Centro de Emprego, sobre a situação dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos que se encontrem desempregados, com indicação do início da situação de desemprego;
- ☐ Fotocópia da declaração de IRS completa e respetiva Nota de Liquidação, entregue em _____ e relativa ao ano de _____, de todos os elementos do agregado familiar (o envio da declaração de IRS não invalida o envio dos documentos comprovativos de rendimentos descritos nos pontos anteriores).
- ☐ Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção (documento emitido pela repartição das Finanças) que comprove.
- ☐ Declaração das Finanças, de cada um dos membros do agregado familiar, relativa à existência ou não de património imobiliário registado em seu nome; Nota: - O comprovativo pode ser obtido eletronicamente.
- ☐ Documento comprovativo de rendimento obtido por exercício de trabalho temporário ou de caráter incerto, dos elementos do agregado familiar nesta situação (exemplo: recibos verdes ou declaração passada pelo próprio com indicação dos valores médios auferidos mensalmente com atividade laboral/comercial, por conta própria);
- ☐ Caso faça parte do seu agregado familiar um menor cujos pais não residam na habitação deverá enviar cópia do acórdão com decisão do Tribunal quanto à regulação do exercício das responsabilidades parentais do menor;

Caso não exista acórdão, deverá remeter os seguintes documentos:

- ☐ Comprovativo de frequência escolar, com indicação do nome do encarregado de educação;
- ☐ Comprovativo da morada de residência dos pais;
- ☐ Fotocópia da declaração de IRS completa, e respetiva nota de liquidação entregue em 2018, dos pais.
- ☐ Em situação de família monoparental, e na falta de atribuição de pensão de alimentos, declaração sob compromisso de honra, com o respetivo montante mensal. Nota: - A não entrega da documentação solicitada, no que ao menor diz respeito, determina a não inclusão do mesmo no agregado familiar em apreço.
- ☐ Documento comprovativo da matrícula dos elementos do agregado familiar, com idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos, a frequentar estabelecimento de ensino, vigente no ano da candidatura ao Programa.
- ☐ Relatório médico, para os casos de pessoas dependentes de cuidados de outrem e outras situações de saúde graves e/ou crónicas.
- ☐ Correspondência remetida pelo: senhorio/ advogado/solicitador de execução/autoridade bancária/ Tribunal, comprovativa da iminência de perda da habitação.

5. Termos de Aceitação

(Assinar com uma cruz)

A submissão deste formulário implica os consentimentos infra e a aceitação dos nossos termos e condições no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais. Os dados pessoais recolhidos destinam-se única e exclusivamente à adesão ao programa "Penafiel Casa Acessível" e não serão cedidos a terceiros para além das obrigações legais.

- ☐
- ☐ Tomo conhecimento que o fornecimento de dados pessoais constitui condição de acesso e manutenção da candidatura.
- ☐ Todos os dados fornecidos correspondem à verdade, estão na sua versão completa, sob pena de constituírem falsas declarações e, sem prejuízo de indeferimento da candidatura, puníveis nos termos gerais de direito.
- ☐ Li e compreendi a política de privacidade do Município de Penafiel, disponível em <https://www.cm-penafiel.pt/politica-de-privacidade>.

Penafiel, 2021- ____ - ____

(Assinatura em conformidade com o B.I./C.C)

E-Mail: inclusao.penafiel@cm-penafiel.pt

Município de Penafiel – Praça Municipal – 4564-002 Penafiel

Contacto: 255 710 714



Anexo IX - Tipologia de intervenção

1 – O serviço prestado abrange, fundamentalmente, cinco áreas: carpintaria, eletricidade, canalização, serralharia e serviço de pedreiro, conforme a seguir se discriminam:

Tipo de Serviço:

A) Carpintaria – Tarefas e/ou reparações:

- i. Dobradiças;
- ii. Dobradiças de porta;
- iii. Colocação de puxadores para portas;
- iv. Colocação de fechaduras para portas de interior;
- v. Reparação de portas;
- vi. Colocação de guarnições em madeira;
- vii. Pequenas reparações de soalhos em parquet;
- viii. Colocação/reparação de prateleiras em paredes e armários.

A) Pedreiro - Tarefas e/ou reparações:

- i. Reparções de pavimentos cerâmicos e azulejos em paredes;
- ii. Pequenos remates, reparação de fissuras e pequenas pinturas em paredes e tetos.

A) Serralharia – Tarefas e/ou reparações:

- i. Colocação de puxadores e vedantes em caixilharia e alumínio;
- ii. Reparação simples de estores e réguas em plástico;
- iii. Substituição de fitas de estores;
- iv. Colocação de fechaduras;
- v. Colocação de pegas na casa de banho;
- vi. Colocação de toalheiros;
- vii. Lubrificação de dobradiças e fechaduras;
- viii. Reparação de pequenas oxidações em progresso em caixilharia de ferro.

A) Eletricidade – Tarefas e/ou reparações:

- i. Substituição de lâmpadas e arrancadores;
- ii. Substituição de tomadas.

A) Canalização – Tarefas e/ou reparações:

- i. Afinação, substituição de torneiras e válvulas;
- ii. Substituição de sifões e acessórios de bancada de cozinha;
- iii. Colocação de respiradores.

A) Isolamentos – Tarefas e/ou reparações:

- i. Colocação de fita isoladora em caixilharias e portas.

A) Impermeabilização – Tarefas e/ou reparações:

- ii. Colocação de vedantes à base de silicones em caixilharias, louças sanitárias e terraços.

A) Serviços Diversos – Tarefas e/ou reparações:

- i. Substituição de vidros partidos;
- ii. Colocação de suportes;
- iii. Colocação de fitas antiderrapantes em escadas interiores e superfícies derrapantes.

Anexo X - Programa do Concurso por Sorteio – Programa Municipal Casa Acessível:

O presente anexo fará parte integrante do Programa de Concurso por Sorteio para Arrendamento Acessível promovido pela Câmara Municipal de Penafiel.

- 1. Localização, Tipologias, Áreas e Rendas das Habitações** (ao valor das rendas acresce o valor do condomínio a suportar pelo inquilino);
- 2. Consulta do Programa de Concurso:**
Através do site <http://www.cm-penafiel.pt/> ou presencialmente na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel, sito Praceta da Alegria 1.º andar – 4560 - 455 Penafiel.
- 3. Disponibilização dos Formulários:**
O Formulário de Candidatura para os Senhorios e para os Inquilinos encontra-se disponível no site <http://www.cm-penafiel.pt/>; no Balcão único e/ou na Divisão Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.
- 4. Período para a entrega das Candidaturas:**
O período para a apresentação das candidaturas constará do Anúncio da abertura do Concurso por Sorteio, o qual irá conter a informação considerada relevante no Programa de Concurso.
- 5. Esclarecimento de dúvidas:**
Durante o período de candidaturas, as dúvidas poderão ser esclarecidas por telefone para o número 255 – 710 714, através do email rendasacessiveis@penafiel.pt ou presencialmente, mediante marcação prévia, na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.
- 6. Marcação de Visitas às Habitações:**
 - a) As habitações poderão ser visitadas mediante prévia inscrição, que deve ser efetuada no prazo a designar pela Câmara Municipal de Penafiel, através do email rendasacessiveis@penafiel.pt, não se aceitando inscrições fora das datas a designar.
 - b) O agendamento das visitas será efetuado mediante comunicação pela Câmara Municipal de Penafiel aos interessados através de email ou de contacto telefónico.
- 7. Publicação da Lista Preliminar dos Candidatos admitidos e não admitidos:**
A lista preliminar será afixada na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel e no site <http://www.cm-penafiel.pt/>.

8. Prazo para as reclamações:

Os candidatos têm um prazo de 5 dias úteis, após a publicação da lista preliminar para apresentarem as suas reclamações, para o email rendasaccessiveis@penafiel.pt

9. Publicação da Lista Final dos Candidatos admitidos e não admitidos:

A lista final será afixada na Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel e no site <http://www.cm-penafiel.pt/>.

10. Sorteio:

Com a divulgação da lista final dos candidatos admitidos e não admitidos será dada a indicação do dia e hora da realização do sorteio.

11. Publicitação do Resultado Final do Sorteio:

A publicitação do resultado final do sorteio será efectuada dois dias úteis após o sorteio, através do site <http://www.cm-penafiel.pt/> e por fixação nas instalações da Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde da Câmara Municipal de Penafiel.

ANEXOS DO CAPÍTULO IV:

Anexo A do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social (14 Pontos de Apoio Social Descentralizado)

Anexo B do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social (Documentos Obrigatórios)

Anexo D do Regulamento Municipal de Concessão de Apoios no Domínio da Ação Social (Formulário de Candidatura)