

MUNICÍPIO DE PORTO SANTO**Regulamento n.º 496/2024**

Sumário: Aprova o Regulamento de Habitações Sociais do Município do Porto Santo.

Nuno Filipe Melim Batista, Presidente da Câmara Municipal do Porto Santo:

Faz público que, decorrido o período de consulta pública, por deliberação do executivo camarário tomada em reunião ordinária pública, realizada no pretérito dia 19 de maio de 2023, e consequente aprovação pelo órgão deliberativo, em sua sessão ordinária de 28 de junho de 2023, foi aprovado o Regulamento Municipal de Habitações Sociais do Município do Porto Santo, o qual se publica, nos termos previstos no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo.

23 de abril de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Nuno Filipe Melim Batista.

Regulamento Municipal**Habitações Sociais do Município do Porto Santo****Preâmbulo**

É tarefa fundamental do Estado, nomeadamente das Autarquias Locais, promover o bem-estar e a qualidade de vida dos cidadãos e a igualdade real entre todos, bem como a efetivação dos direitos sociais, mediante a transformação e modernização das estruturas sociais. Deste modo e num contexto de solidariedade social, a política de habitação social do Município do Porto Santo tem subjacente a concretização do direito à habitação, consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, visando garantir o direito de acesso a todos os cidadãos com carências económicas e sociais a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a dignidade do agregado familiar.

Assim, considerando que a prossecução do interesse público municipal concretizado através da política de habitação, alicerçada em normativos de natureza regulamentar que permitam maior equidade e eficiência na gestão do património habitacional municipal, constitui um auxiliar inestimável na garantia do direito à habitação e de uma melhor qualidade de vida da população, consubstanciado pela importância de regulamentar o acesso à habitação social do Município do Porto Santo, garantindo um justo e eficaz procedimento administrativo, afigura-se primordial a aprovação do presente regulamento, que vem estabelecer as condições de acesso e critérios de seleção para a atribuição de habitação municipal.

O presente regulamento integra um modelo de procedimento que salvaguarda o direito a aceder às habitações municipais a todos os que preencham os requisitos determinados e cuja tramitação é prosseguida pelo rigoroso cumprimento dos Princípios da Igualdade, Publicidade, Imparcialidade e Transparência, entre outros. Acresce que o modelo de procedimento configurado no presente regulamento encerra uma autovinculação do Município do Porto Santo. Mais, o modelo de procedimento *in casu* assenta numa matriz de classificação para determinação de uma pontuação a cada requerente. Simultaneamente, a lista de classificação dos candidatos é mantida permanentemente atualizada, o que vem permitir o conhecimento do sistema sobre as carências habitacionais do Município.

O presente diploma tem como legislação habilitante o n.º 7, do artigo 112.º e o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de novembro; a Portaria n.º 11/2013, de 14 de fevereiro, e o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, sendo submetido a aprovação, nos termos da alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º, conjugada com a alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O projeto de regulamento foi submetido a apreciação pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I**Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto**

O presente Regulamento visa estabelecer as condições de acesso, atribuição e exclusão das habitações que integram o património municipal, através de procedimento concursal, aplicando-se a toda a circunscrição territorial do município do Porto Santo.

Artigo 2.º**Âmbito subjetivo**

Podem habilitar-se à habitação municipal, moradores no concelho do Porto Santo há mais de um ano, maiores de idade, cuja habitação atual seja inadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.

Artigo 3.º**Princípios**

1 – O presente regulamento visa tornar mais objetiva a seleção dos candidatos e a atribuição das habitações, assentando nos princípios seguintes:

- a) Princípio da igualdade não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum administrado em razão de ascendência, sexo, raça, língua, território de origem, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, condição social ou orientação sexual;
- b) Princípios da justiça e da imparcialidade, devendo, no exercício da sua atividade, tratar de forma justa e imparcial todos os que com ela entrem em relação;
- c) Princípio da equidade social, tratando de forma igual situações iguais e dando tratamento diferenciado a situações desiguais;
- d) Princípio da diferenciação positiva, flexibilizando e modulando as rendas em função dos rendimentos e de outros fatores, nomeadamente, de natureza familiar, social, laboral e demográfica.
- e) Prossecução do interesse público e respeito pelos direitos e interesses dos cidadãos;

2 – A concessão do direito a habitação social em fogos do Município, tem um caráter de transitoriedade e mobilidade.

CAPÍTULO II**Atribuição do direito à habitação****SECÇÃO I****Regime Geral e Conceitos****Artigo 4.º****Regime Geral**

A atribuição do direito à habitação efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos de atribuição de direito à habitação, apresentados pelos interessados, nos termos do presente regulamento.

Artigo 5.º**Exceções**

1 — Constituem exceção ao disposto no artigo anterior, as situações de emergência, nomeadamente, os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, desde que devidamente sinalizadas.

2 — A execução das ações previstas no número anterior é da competência da Câmara Municipal do Porto Santo e das entidades por esta designadas para o efeito.

Artigo 6.º**Habitação adequada**

Será atribuída uma única habitação por agregado familiar, adequada à satisfação das suas necessidades.

Artigo 7.º**Conceitos**

Para efeitos do presente regulamento, considera-se:

a) Agregado Familiar: o conjunto de pessoas constituído pelo candidato, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha reta ou até ao terceiro grau da linha colateral, bem como aquelas pessoas relativamente às quais, por força da lei ou negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade gestora autorize a coabitação com o arrendatário;

b) Dependente: filhos, adotados e enteados menores não emancipados, bem como os menores sob tutela; 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 tendo idade superior a 25 anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal mais elevadas, frequentem o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior; os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferirem rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida mais elevada, e ainda os ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida.

c) Entidade gestora: a Câmara Municipal do Porto Santo, ou empresa municipal com competências delegadas para o efeito;

d) Rendimento Mensal Bruto: o 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 da renda. Para este efeito, fazem parte do "rendimento bruto": o valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, gratificações, bem como o valor de quaisquer pensões, nomeadamente da reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência e os provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família;

e) Rendimento Mensal Corrigido: rendimento mensal bruto corrigido em função da composição do agregado familiar do arrendatário, considerando as deduções específicas aplicáveis aos jovens, desempregados e pensionistas;

f) Rendimento Líquido: rendimento mensal bruto deduzido do IRS, dos descontos obrigatórios feitos ao abrigo de regimes de segurança social e do subsídio de alimentação;

g) Retribuição Mínima Mensal Garantida: a fixada pelo Governo Regional para todo o âmbito regional, no ano civil a que se reportam os rendimentos do arrendatário e respetivo agregado familiar;

h) Renda Social: valor devido pelo arrendatário, tendo em conta o seu rendimento e o do respetivo agregado familiar, bem como a composição deste, através da aplicação da taxa de esforço aos seus rendimentos mensais corrigidos.

i) Renda Técnica: corresponde à prestação mensal de amortização de capital e juros do investimento inicial e às despesas de conservação e de gestão do fogo ou, quando não seja possível apurar esse valor, o que seja fixado por portaria da secretaria regional com a tutela da habitação, sem prejuízo de a entidade locadora poder optar por determinar a renda técnica por aplicação de um preço por metro quadrado, tendo por referência o investimento total do fogo, a fixar anualmente por portaria do Secretária Regional com tutela da habitação.

SECÇÃO II

Condições de Acesso, Critério de Seleção e Atribuição

Artigo 8.º

Condições de acesso

1 — É admitida a inscrição de candidatos que estejam incluídos no âmbito subjetivo da norma referida no artigo 2.º do presente regulamento e reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos prévios:

- a) Residir no concelho do Porto Santo, há mais de um ano.
- b) Não ser titular de uma habitação social, nem o cônjuge ou unido de facto;
- c) Não estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- d) Não ser Ex arrendatário de uma habitação social requerida em ação de despejo com decisão transitada em julgado, nem ser devedor por falta de pagamento de rendas ou por deteriorações no locado, ou ainda não ter anteriormente ocupado ilegalmente uma fração de habitação social;
- e) Não ter beneficiado de uma indemnização, em alternativa, à atribuição de uma habitação social, de forma livre e consciente;
- f) Não ser promitente-comprador, proprietário, comproprietário ou usufrutuário, de imóvel ou fração habitacional em território nacional, que respeite as condições mínimas de higiene e salubridade, o qual possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;
- g) Não ter parente na linha reta, com habitação social, que possa satisfazer as necessidades habitacionais do requerente e do seu agregado familiar;
- h) Não ter assumido condutas que possam colocar em causa a paz, a segurança, a harmonia ou tranquilidade do parque habitacional ou indícios objetivos e seguros da prática de atividades ilícitas.

2 — As situações previstas na alínea f) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

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

4 — O arrendatário deve comunicar ao senhorio a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

Artigo 9.º

Critérios de Seleção

A apreciação de todos os pedidos de atribuição do direito à habitação municipal é feita de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação do Matriz de Classificação (Anexo I) para determinação de uma ponderação do candidato.

Artigo 10.º**Atribuição**

1 — A atribuição de habitação é feita, com base nas regras definidas no presente regulamento, aos candidatos com maior classificação.

2 — 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) Agregado com rendimento per capita inferior;
- b) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- c) Número de deficientes no agregado;
- d) Número de dependentes no agregado;
- e) Data de entrada comprovada pelo registo do formulário no sistema de gestão documental existente para o efeito.

3 — Sempre que a tipologia e as condições das habitações o permitam, devem ser definidos critérios preferenciais para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas portadoras de deficiência com idade superior a 65 anos, ou relativas a vítimas de violência doméstica.

SECÇÃO III**Procedimento****Artigo 11.º****Formalização da candidatura**

1 — A inscrição do candidato formaliza-se através do preenchimento e entrega do formulário disponibilizado para o efeito, o qual deverá ser obrigatoriamente instruído com os seguintes elementos:

- a) Declaração do requerente do preenchimento dos requisitos do agregado familiar;
- b) Atestado de Residência;
- c) Cópia Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte de todos os elementos do agregado familiar;
- d) Comprovativos dos rendimentos auferidos pelo agregado familiar.

2 — Os rendimentos do agregado familiar são comprovados pelos seguintes documentos:

- a) Comprovativo do valor da pensão;
- b) Declarações do IRS do ano anterior;
- c) Os desempregados, devem comprovar a respetiva situação mediante uma declaração atualizada dos descontos efetuados, emitida pelo Instituto da Segurança Social da Madeira, IP. RAM bem como da inscrição no Instituto de Emprego da Madeira;
- d) Os beneficiários do Rendimento Social Inserção devem apresentar o comprovativo emitido pelo Instituto da Segurança Social da Madeira, IP. RAM do respetivo valor;

3 – Em função das situações invocadas, poderão ainda ser anexados ao processo de candidatura outros documentos comprovativos, nomeadamente:

- a) Declaração do estabelecimento de ensino ou cópia do cartão de estudante, para os estudantes, maiores de 18 anos;
- b) Declaração médica, emitida pelos serviços competentes, no caso de portadores de deficiência física e/ou mental;
- c) Declaração médica, emitida pelos serviços competentes, no caso de problemas de saúde graves;
- d) Nos casos de divórcio ou separação, da atribuição do direito à casa de morada de família, assim como a regulação das responsabilidades parentais (nos casos em que existam filhos menores) documento emitido pela autoridade competente, que comprove a situação invocada.

4 – A inscrição deve ser apresentada pessoalmente, no balcão de Atendimento ao Público dos serviços competentes, onde terá disponível o apoio para o efeito.

5 – Sem prejuízo do disposto em lei especial, relativamente a cada caso em concreto, ou sempre que sejam suscitadas dúvidas, poderão ser solicitados esclarecimentos e/ou documentos adicionais.

Artigo 12.º

Prova de declarações

Para efeito da apreciação dos pedidos, proceder-se-á a vistoria, para avaliação e comprovação das condições habitacionais e sociais referidas no processo de candidatura.

Artigo 13.º

Falsas declarações

A apresentação de documentos falsos e/ou a prestação de falsas declarações, omissão de dados ou factos relevantes para apreciação da candidatura, determinam a exclusão automática do candidato e respetivo agregado familiar, do âmbito regulado pelo presente Regulamento Municipal, sem prejuízo da responsabilidade civil e/ou criminal que ao facto corresponda.

Artigo 14.º

Indeferimento liminar

1 – É indeferido liminarmente o pedido, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) O requerente seja residente fora do concelho do Porto Santo;
- b) O requerente, após notificação, através de carta registada com aviso de receção, não entregue os documentos solicitados ou não preste os esclarecimentos devidos, dentro do prazo de trinta dias a contar da data da receção daquela;
- c) O requerente e respetivo agregado familiar, não reúnam as condições de acesso definidas no presente regulamento.

2 – Os requerentes serão notificados da decisão de indeferimento liminar, através de carta registada com aviso de receção, para, querendo, se pronunciarem por escrito, no prazo de dez dias úteis, sob pena de o procedimento se considerar extinto por deserção.

Artigo 15.º

Notificações

Considera-se regularmente notificado o requerente, cuja notificação seja enviada para o domicílio que conste no formulário de candidatura, ainda que não seja por aquele reclamada.

Artigo 16.º**Obrigatoriedade de comunicações**

1 — Constitui obrigação dos candidatos informar qualquer alteração de residência, de situação sociofamiliar, económica ou financeira, no prazo de 30 dias, a contar da ocorrência do facto, nos serviços competentes.

2 — Nos casos de divórcio ou separação de facto, as alterações no agregado familiar devem ser comprovadas mediante a apresentação de documento emitido pela entidade competente para o efeito, designadamente quanto ao destino da casa de morada de família e, havendo filhos menores, ao exercício das responsabilidades parentais.

SECÇÃO IV**Classificação do pedido e afetação da Habitação****Artigo 17.º****Classificação dos candidatos**

1 — Aos pedidos admitidos será aplicado um instrumento de parametrização, designado por matriz de classificação, conforme Anexo I do presente regulamento.

2 — Os dados resultantes do preenchimento dos formulários de candidatura e dos documentos a apresentar serão introduzidos numa base de dados com a respetiva classificação.

Artigo 18.º**Lista dos pedidos**

1 — Será criada uma única lista, composta pelos pedidos, ordenados segundo as classificações obtidas, nos termos do presente regulamento, que será utilizada para a afetação das habitações disponíveis.

2 — A lista referida no número anterior será composta pela respetiva classificação, por ordem decrescente, conforme aplicação da respetiva matriz e a indicação da tipologia adequada a cada agregado familiar.

Artigo 19.º**Publicitação**

1 — A listagem será disponibilizada no Serviço de Atendimento ao Público e na página da Internet da entidade gestora, constando daquela, o número de ordem na lista, o número de inscrição de cada candidato e a tipologia adequada.

2 — Esta lista única será atualizada e publicitada no primeiro dia útil de cada trimestre.

Artigo 20.º**Audiência prévia**

O candidato tem o direito de pronunciar-se por escrito, no prazo de 10 dias contados da publicação da sua posição na lista referida no artigo anterior.

Artigo 21.º**Formalização da atribuição**

Os candidatos à atribuição de habitação social, conforme lista referida no artigo 19.º, serão notificados através de carta registada com aviso de receção, para no prazo de 15 dias úteis, apresentarem

certidão válida, emitida pelo Serviço de Finanças competente, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar.

Artigo 22.º

Desistência do pedido

1 – Serão considerados desistentes do pedido, os candidatos que:

- a) Após a notificação, efetuada nos termos do artigo anterior, nada venham dizer no prazo de 15 dias úteis;
- b) Venham entretanto manifestar o seu desinteresse na habitação;
- c) Recusem o fogo sem fundamento.

2 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a recusa do fogo atribuído, implica a exclusão da base de dados.

3 – Não é considerada recusa sem fundamento aquela que decorre da comprovada inadequação do fogo ao agregado familiar, por falta de condições de acessibilidade.

4 – Em caso de desistência, proceder-se-á à substituição pelo candidato imediatamente subsequente na lista de classificação.

Artigo 23.º

Extinção do Procedimento

Considera-se extinto o procedimento com:

- a) A afetação da habitação ao candidato;
- b) A decisão de indeferimento do pedido;
- c) A deserção ou a desistência do procedimento.

SECÇÃO V

Formalização e obrigações do arrendatário

Artigo 24.º

Contrato de arrendamento

1 – A atribuição de habitação será formalizada através da celebração de contrato de arrendamento de habitação social, cuja minuta será aprovada por despacho do Presidente da Câmara ou do Vereador com competências delegadas, o qual é assinado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

2 – Sem prejuízo de outras estipulações que se entendam necessárias face ao caso em concreto ou obrigatórias por lei, o contrato de arrendamento deve conter os seguintes elementos:

- a) Objeto;
- b) Identificação do senhorio;
- c) Identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) Identificação e localização do locado;

- e) Prazo de arrendamento;
- f) Tempo, lugar e forma de pagamento da renda;
- g) Direitos e deveres de cada uma das partes outorgantes;
- h) Valor das rendas técnica e social.
- i) Sistema de fiscalização e acompanhamento da execução, por parte da entidade gestora;
- j) Regime da cessação.

3 – As alterações subsequentes são formalizadas por adendas ao contrato de arrendamento a celebrar entre as partes.

4 – Nos casos previstos no artigo 5.º, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros do agregado familiar que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

Artigo 25.º

Obrigações dos arrendatários e membros do agregado familiar

1 – Constituem obrigações dos arrendatários e membros do agregado familiar, nomeadamente:

- a) Cumprir obrigações decorrentes do contrato de arrendamento;
- b) Comparecer na sede da entidade gestora sempre que for solicitada a sua presença;
- c) Usar de forma prudente e zelosa o locado e as áreas comuns do mesmo;
- d) Facultar a entrada dos técnicos da entidade gestora para procederem às vistorias sempre que esta entidade as considere necessárias e oportunas;
- e) Conservar o locado no estado em que lhe foi entregue, salvo as deteriorações resultantes da sua utilização normal;
- f) Pagar pontualmente a renda;
- g) Promover a instalação e ligação dos contadores de água, gás e energia elétrica, e pagar pontualmente os seus consumos;
- h) Realizar as obras de conservação e manutenção do locado, designadamente as relacionadas com os equipamentos das redes de água e esgoto (lavatórios, banheiras, bidés, sanitas, torneiras, canalizações à vista, sifões, etc.), os equipamentos da rede elétrica (tomadas, interruptores, pontos de luz, etc.) pinturas interiores, equipamentos de cozinha, armários e outros, janelas e tapa-sóis e a reparação de todos os estragos resultantes do uso indevido da habitação;
- i) Comunicar no prazo máximo de quinze dias, qualquer alteração da composição do agregado familiar e/ou a alteração do rendimento;
- j) Comunicar qualquer anomalia no locado desde que não seja provocada por falta de cuidado;
- k) Comunicar a desocupação do fogo por período superior a quarenta dias consecutivos;
- l) Manter as zonas comuns limpas;
- m) Manter a porta do prédio sempre fechada;
- n) Tratar de forma respeitosa e urbana os restantes moradores;

o) Permitir o acesso para que sejam efetuadas quaisquer reparações urgentes, bem como as ordenadas por qualquer entidade pública, designadamente as resultantes de derrame de águas ou esgotos, ficando ainda obrigados a permitir o acesso ao arrendado por parte dos técnicos da entidade gestora, ou quem seja indicado para o efeito, sob pena da responsabilização dos encargos e prejuízos existentes;

p) Restituir em bom estado de conservação e limpeza a habitação arrendada, findo o contrato de arrendamento ou quando se verifique a mudança para outra habitação, designadamente com todas as portas, chaves, vidros, armários, pavimentos, paredes, janelas e infraestruturas, seus acessórios ou dispositivos de utilização, tudo sem qualquer deterioração ressalvada a inerente ao uso prudente, sob pena de serem realizadas obras de reparação a expensas dos arrendatários faltosos.

2 – O não cumprimento de qualquer das obrigações por parte do arrendatário ou dos membros do seu agregado familiar poderá implicar, em função da gravidade, a imediata aplicação da renda técnica ou a resolução do contrato de arrendamento, com a consequente perda do direito ao arrendamento social, bem como o despejo do fogo arrendado.

CAPÍTULO III

Alterações do agregado familiar

Artigo 26.º

Modificação do agregado familiar

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

2 – Ressalvadas as situações previstas no número seguinte, qualquer alteração ao agregado familiar, tem que ser previamente autorizada pela entidade gestora.

3 – As alterações ao agregado familiar a seguir indicadas, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

a) Nascimento de descendentes do arrendatário;

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

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

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

5 – As pretensões de alteração do agregado familiar serão apreciadas e autorizadas pela entidade gestora, quando se mostrem justificadas por motivo relevante e atendível.

6 – A falta de autorização prevista no número anterior implica a suspensão da aplicação da renda social a que se refere o artigo 3.º do Regulamento das rendas das habitações sociais anexo à Portaria 11/2013, de 14 de fevereiro e do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 de novembro, passando a aplicar-se a renda técnica.

7 – A penalização prevista no número anterior será implementada no mês imediatamente seguinte ao conhecimento da permanência dos referidos parentes no locado e enquanto esta situação se mantiver.

8 – A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 e no n.º 3 do presente artigo poderá determinar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, a transferência para fogo habitacional com tipologia mais adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional do município.

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

Artigo 27.º**Exclusão de elemento do agregado**

1 — A exclusão, por vontade dos arrendatários, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deverá ser previamente comunicada, por escrito, e devidamente justificada.

2 — A alteração do agregado pode determinar a reapreciação das condições de atribuição do fogo, nomeadamente a renda e a tipologia do locado.

Artigo 28.º**Subarrendamento e hospedagem**

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

Artigo 29.º**Transmissão por morte**

1 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do titular do direito do arrendamento, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, mediante autorização por escrito da entidade gestora, se lhe sobreviver:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e de bens ou de facto;
- b) Pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em situação de união de facto, considerada nos termos da Lei n.º 7/2011, de 11 de maio, há mais de um ano;
- c) Descendentes com residência no locado há mais de um ano;
- d) Afins na linha reta com residência no locado há mais de um ano;
- e) Parentes e afins na linha colateral até ao 3.º grau que com residência no locado há mais de cinco anos.

2 — A posição de arrendatário transmite-se pela ordem referida nas alíneas do número anterior, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, o filho ou o parente mais próximo que em maior grau contribua para o encargo e sustento do agregado familiar.

Artigo 30.º**Transmissão por divórcio ou separação judicial de pessoas e bens**

1 — Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens e mediante a comunicação referida nos artigos 1105.º e 1793.º, ambos do código civil, a entidade gestora autoriza por escrito a transmissão do direito ao arrendamento a um dos cônjuges.

2 — O disposto no número anterior aplica-se às situações de união de facto, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO IV**Transferências e permutas****Artigo 31.º****Transferência**

1 — Sempre que se verifiquem alterações na composição do agregado familiar, a entidade gestora poderá proceder à transferência para outra habitação com tipologia adequada.

2 – São designadamente fundamentos para a transferência:

- a) A diminuição dos membros do agregado familiar a residir no locado;
- b) O aumento dos elementos do agregado familiar motivado por nascimento ou adoção e tutela;
- c) Doença grave/crónica devidamente comprovada e justificada pelo médico, que pressuponha a adaptação da tipologia/fogo;
- d) A reiterada ocorrência de conflitos com vizinhos.

3 – Só será atendido o pedido de alteração da tipologia se não houver mora no pagamento das rendas e o locado se encontrar em bom estado de conservação.

4 – Quando a adequação da tipologia não se verifique no prazo de 60 dias, por recusa do titular do arrendamento, será aplicada uma multa correspondente a 50 % do valor da renda técnica enquanto a situação persistir

5 – Poderá ainda proceder-se à transferência do agregado familiar em situações de interesse do município, devidamente fundamentadas.

Artigo 32.º

Permuta

1 – A permuta de fogos municipais entre arrendatários apenas é permitida, quando salvguarde os interesses do Município do Porto Santo e dos arrendatários.

2 – A permuta é requerida pelo arrendatário e depende de autorização expressa da entidade gestora.

3 – A violação do disposto no n.º 1 determina a cessação do direito de ocupação do fogo habitacional pelos arrendatários incumpridores.

CAPÍTULO V

Renda social

Artigo 33.º

Renda social

1 – Os fogos de habitação social ficam sujeitos ao regime da determinação e fixação das rendas das habitações sociais, de acordo com a legislação em vigor.

2 – As rendas serão calculadas nos termos do disposto no número anterior e por aplicação do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M regulamentado pela Portaria n.º 11/2013 de 14 de fevereiro.

3 – Para determinação da renda social, os agregados residentes em habitação social apresentarão os respetivos rendimentos, anualmente e sempre que se verifiquem alterações da situação socioeconómica do arrendatário ou do agregado familiar.

4 – Excetuando os casos devidamente justificados, quando, nos termos do número anterior, sejam solicitados documentos e/ou esclarecimentos, os arrendatários deverão responder no prazo de quinze dias, sob pena de lhes, ser aplicável o regime da presunção de rendimentos previsto no artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, não podendo resultar um valor de renda superior a duas rendas técnicas.

Artigo 34.º

Atualização da renda técnica

1 – A renda técnica é atualizada anual, bienal ou trienalmente, conforme opção da entidade locadora.

2 – Não sendo possível atualizar a renda nos termos previsto no presente regulamento, a mesma será atualizada por aplicação do coeficiente de atualização das rendas aos contratos celebrados ao abrigo do regime geral do arrendamento urbano.

3 – A entidade locadora, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicará aos arrendatários, por escrito, a alteração da renda técnica dos fogos habitacionais.

Artigo 35.º

Reajustamento da renda

1 – A renda pode, a todo o tempo ser reajustada, oficiosamente ou a requerimento do arrendatário, sempre que se verifique alteração da composição do agregado familiar ou do seu rendimento mensal corrigido.

2 – Nos casos de requerimento do arrendatário, este deverá ser instruído com os documentos que o fundamentam.

3 – A entidade gestora comunica por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, a decisão que tiver recaído sobre o pedido formulado nos termos do número anterior, fixando a nova renda caso o mesmo tenha sido atendido.

4 – A todo o tempo, podem ser solicitados ao arrendatário quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização do processo, designadamente os necessários ao rigoroso apuramento da renda social.

Artigo 36.º

Atualização anual da renda

1 – Para efeitos de atualização anual da renda, os arrendatários devem apresentar à entidade locadora declaração dos rendimentos do agregado familiar.

2 – O não cumprimento do disposto no número anterior, importa a aplicação do regime da presunção de rendimentos, previsto no artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 32/2012/M, de 16 novembro.

3 – A produção de falsas declarações determina o imediato pagamento, por inteiro, da renda técnica, constituindo simultaneamente fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e despejo administrativo da habitação.

Artigo 37.º

Pagamento da renda

1 – A renda vence-se no 1.º dia útil do mês, a que respeita, devendo ser paga até ao dia 8, pela forma que vier a ser indicada no contrato de arrendamento.

2 – O incumprimento do prazo fixado no número anterior determinará a aplicação das seguintes penalizações:

a) Penalização de 15 % caso a renda seja paga após a data do seu vencimento e até final do mês a que respeita;

b) Penalização de 25 % caso a renda seja paga após os 30 dias subsequentes ao vencimento da respetiva renda.

3 – O não pagamento injustificado da renda durante três meses consecutivos implica a perda do direito ao arrendamento, devendo a habitação ser deixada livre no prazo de 15 dias.

4 – O incumprimento do prazo estabelecido no número anterior, permitirá à entidade locadora proceder ao despejo administrativo da habitação, mediante processo adequado.

Artigo 38.º**Plano de pagamento**

Os agregados familiares que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão propor-se regularizar as prestações em falta através do cumprimento de um plano de pagamentos a acordar com a entidade locadora.

CAPÍTULO VI**Resolução do contrato****Artigo 39.º****Entrega e receção do locado**

1 — Os locados serão entregues aos titulares do arrendamento mediante a realização do auto de entrega.

2 — Ocorrendo a cessação do contrato de arrendamento por qualquer causa, o locado será objeto de uma vistoria pelos técnicos da entidade locadora, da qual resulta a elaboração do respetivo auto de receção.

Artigo 40.º**Despejo**

1 — O despejo destina-se a fazer cessar a situação de arrendamento social, sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento do mesmo.

2 — A utilização do locado para fim diferente do que consta do contrato de arrendamento, será objeto de notificação para efeitos de cessação de utilização indevida, nos termos do artigo 109.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro.

Artigo 41.º**Perda do direito ao arrendamento social**

1 — Constituem causas de perda do direito ao arrendamento social, nomeadamente as seguintes:

a) O incumprimento reiterado dos deveres dos arrendatários, tendo-lhes sido previamente concedido prazo para integral reposição da situação;

b) A falta de pagamento da renda pelo período igual ou superior a três meses;

c) A recusa, depois de devidamente notificado e de lhe ter sido concedido prazo, em demolir ou retirar as obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da entidade locadora e em infração às normas legais aplicáveis;

d) A recusa em reparar os danos causados, por sua culpa ou do seu agregado familiar, nas habitações e/ou nos espaços comuns, ou a indemnizar a entidade locadora pelas despesas efetuadas com as mesmas, depois de devidamente notificado e de lhe ter sido concedido prazo para tal;

e) A possibilidade de utilizar casa própria ou arrendada;

f) A prestação intencional de declarações falsas ou inexatas ou a omissão de informações que tenham contribuído e determinado a atribuição de uma habitação social e o cálculo do valor da renda;

g) O incumprimento do prazo fixado pela entidade locadora, para as pessoas que tenha admitido em coabitação permanente sem autorização, abandonarem o fogo;

h) O abandono injustificado do fogo por um período superior a seis meses;

i) A ocupação ilegal de um locado, sendo que nesta situação o despejo é imediato, sem inquérito prévio e sem diligências probatórias.

2 — A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinam a celebração do contrato de arrendamento determina a sua resolução e constitui fundamento para despejo.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 42.º

Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se a todos os contratos de arrendamento vigentes e aos que sejam celebrados após a sua entrada em vigor.

Artigo 43.º

Interpretação e integração de lacunas

1 — Em tudo o que não estiver previsto neste regulamento aplica-se a legislação em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objeto.

2 — As dúvidas suscitadas na aplicação do presente regulamento são resolvidas pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 44.º

Norma revogatória

São revogadas as deliberações vigentes que sejam contrárias e as disposições regulamentares anteriores ao presente regulamento.

Artigo 45.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicitação nos termos legais.

ANEXO I

(mencionado no artigo 9.º)

Matriz de Classificação

Categorias	Variáveis	Pontuação	Resultado da Categoria	Classificação
Situação atual face à habitação	Sem Alojamento	50		
	Construção temporária	48		
	Parte de construção	46		
	Edificações	44		

Categorias	Variáveis	Pontuação	Resultado da Categoria	Classificação
Motivo da solicitação	Urgência de habitação	42		
	Más condições de habitação e salubridade	40		
	Sobrelotação	38		
	Acessibilidade	36		
Composição do agregado familiar	Monoparental	34		
	Elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos	32		
	Casais com idades superiores a 65 anos	30		
	Casal com menores	28		
Elementos com deficiência	2 ou mais elementos	26		
	1 elemento	24		
Tempo de residência no Concelho do Porto Santo	5 ou mais de cinco anos	22		
	De 2 a 5 anos	20		
	Inferior a 2 anos	18		
Rendimentos do agregado – Escalões em função do IAS	De 0 % a 20 %	16		
	De 20 % a 40 %	14		
	De 40 % a 60 %	12		
	De 60 % a 80 %	10		
	De 80 % a 100 %	8		
	Superior a 100 %	6		

Definição dos conceitos da Matriz de Classificação

(uniformização do processo de solicitação da atribuição do direito ao arrendamento de habitação municipal da Câmara Municipal do Porto Santo)

1 – Situação atual face à habitação:

a) Sem Alojamento: Incluem-se nesta categoria os candidatos que não possuem qualquer alojamento, designando-se sem-abrigo.

b) Construção temporária: São considerados para esta categoria os alojamentos de condições precárias, nomeadamente roulottes, barracas, caravanas ou outro.

c) Parte de construção: Nesta categoria incluem-se partes de casa, pensão, quarto, estabelecimento coletivo.

d) Edificações: Habitações arrendadas, habitações emprestadas, casa de função ou outro.

2 – Motivo da solicitação:

a) Urgência de habitação: Consideram-se as situações em que o agregado familiar candidato não tem qualquer tipo de resposta a nível habitacional por perda de habitação numa derrocada, cumprimento judicial de hipoteca, extinção do período de permanência em centro de acolhimento, estabelecimento de saúde ou prisional, extinção do período de permanência em casa de familiares, casa de função ou emprestada.

b) Acessibilidade: Situações em que existe doença crónica comprovada ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 % quem limitem a acessibilidade ou utilização da habitação.

3 – Composição do agregado familiar:

a) Agregado monoparental: São constituídos por menores que vivam em economia familiar com um único parente.

b) Casal com menores: Consideram-se agregados com núcleo tipo casal ou unidos de facto com menores a cargo.

317635689