

Secção Apoio Administrativo da DJ

Assembleia Municipal de Lagos CORRESPONDÊNCIA RECEBIDA Lagos, <u>29 / Fev. / 2024</u> N.º <u>87/2024</u>

Exma. Senhora
 Presidente da Assembleia Municipal de Lagos
 Edifício Antigos Paços do Concelho
 Praça Gil Eanes
 8600-668-LAGOS
amlagos@mail.telepac.pt

Sua Referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência

Nº 6963
 29/02/2024

Assunto: Assuntos para apreciação e Deliberação

Em cumprimento das deliberações tomadas por esta Câmara Municipal, na sua reunião extraordinária realizada em 29 de fevereiro de 2024, solicito a V. Exa. que se digne a submeter à apreciação do Órgão Deliberativo a que preside, os seguintes assuntos:

ATUALIZAÇÃO DA ESTRATEGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS (ELH)
 Proposta n.º 50/2024

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO DE LAGOS
 Proposta n.º 51/2024

Com os melhores cumprimentos

O Presidente da Câmara,

Hugo Miguel Marreiros Henrique Perelra

JTF

Na resposta indique a nossa referência, bem como o n.º e a data deste ofício

- Que o agravamento da crise do mercado de arrendamento no concelho; o crescimento acentuado dos pedidos de apoio habitacional e o elevado número de candidaturas apresentadas no concurso para atribuição dos primeiros 47 fogos municipais construídos ao abrigo do Programa 1.º Direito evidenciaram a importância de ampliar e diversificar a oferta de imóveis a preços acessíveis.
- Que, tendo em conta este desafio, foi elaborada a presente proposta de atualização da ELH de Lagos que visa, sobretudo, incluir no universo de fogos destinados a arrendamento no âmbito do Programa 1.º Direito os 102 alojamentos previstos inicialmente para alienação a custos controlados, passando o número total de fogos a construir a 260 - mais 7 fogos em estrutura de cohousing. Além disso, são promovidos alguns ajustamentos ao nível da reabilitação do parque público municipal e dos beneficiários diretos (referentes ao número de fogos a intervir e ao valor de investimento).
- Que o Aviso de Publicitação - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 - Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), fixa uma 1.ª fase de submissão das candidaturas com termo a 31 de março.

Proponho que a Câmara Municipal delibere submeter a proposta de atualização da Estratégia Local de Habitação de Lagos, à aprovação da Assembleia Municipal.”

Iniciada a discussão do ponto, a Senhora Vereadora Sara Coelho alterou a proposta nos seguintes termos: "submeter a proposta de atualização da Estratégia Local de Habitação de Lagos à aprovação da Assembleia Municipal, em sessão extraordinária.”

A Câmara, ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, por votação nominal e em minuta, deliberou por **maioria**, aprovar a proposta. Absteram-se os Senhores Vereadores Pedro Moreira e Alexandre Nunes.

(Deliberação n.º 60/2024)

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO DE LAGOS

Proposta n.º 51/2024, de 26 de fevereiro:

"- Tendo sido retirado da Ordem do Dia da Sessão Ordinária de fevereiro de 2024, da Assembleia Municipal, o Ponto 4 - Apreciação e votação da proposta de Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos - foi o assunto remetido à Divisão Jurídica da câmara municipal, tendo em vista a elaboração de informação destinada a dilucidar as dúvidas aventadas na 2.ª Reunião da mencionada Sessão da Assembleia Municipal, realizada no dia 20 de fevereiro de 2024, em relação ao procedimento administrativo desenvolvido pela Câmara Municipal.

- Na sequência, foi produzida a Informação n.º 7206, de 23 de fevereiro de 2024, que mereceu a minha concordância e na qual se conclui pela legalidade do procedimento administrativo empreendido.

- Estando concluído o procedimento administrativo do Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos, **proponho** que Câmara Municipal delibere voltar a submeter o projeto do referido regulamento à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, para efeitos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo diploma."

Iniciada a discussão do ponto, a Senhora Vereadora Sara Coelho alterou a proposta nos seguintes termos: "**proponho** que Câmara Municipal delibere aprovar e voltar a submeter o projeto do referido regulamento à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, para efeitos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo diploma."

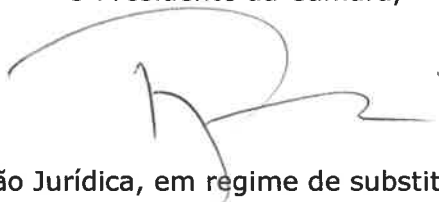
A Câmara, por votação nominal e em minuta, deliberou por **unanimidade**, aprovar a proposta.

(Deliberação n.º 61/2024)

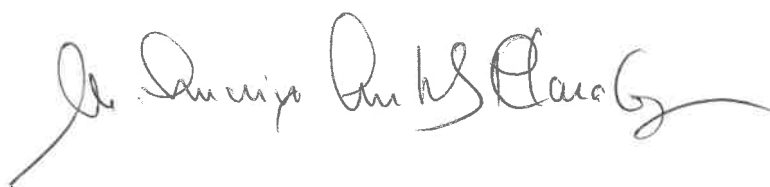
ATA EM MINUTA Ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, bem como do disposto no artigo 19.º do Regimento da Câmara Municipal de Lagos, e ainda do artigo 34.º do Código de Procedimento Administrativo, a Câmara deliberou por **unanimidade**, aprovar a ata em minuta para efeitos da sua executoriedade imediata.

(Deliberação n.º 62/2024)

O Presidente da Câmara,



A Chefe da Divisão Jurídica, em regime de substituição, (Secretária),



Gabinete da Presidência/Vereação

Proposta à Câmara Municipal

N.º 51 - 26/02/2024

Projeto de Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos

- Tendo sido retirado da Ordem do Dia da Sessão Ordinária de fevereiro de 2024, da Assembleia Municipal, o Ponto 4 - Apreciação e votação da proposta de Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos - foi o assunto remetido à Divisão Jurídica da câmara municipal, tendo em vista a elaboração de informação destinada a dilucidar as dúvidas aventadas na 2.ª Reunião da mencionada Sessão da assembleia municipal, realizada no dia 20/02/2024, em relação ao procedimento administrativo desenvolvido pela câmara municipal.
- Na sequência, foi produzida a Informação n.º 7206, de 23/02/2024, que mereceu a minha concordância e na qual se conclui pela legalidade do procedimento administrativo empreendido.
- Estando concluído o procedimento administrativo do Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos, proponho que Câmara Municipal delibere voltar a submeter o projeto do referido regulamento à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, para efeitos da al. g) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo diploma.

Lagos, 26 de fevereiro de 2024

A Vereadora da Câmara,



Sara Maria Horta Nogueira Coelho

Deliberação n.º ____/____, de ____ de _____

A Câmara, por votação nominal e em minuta, deliberou por _____ voltar a submeter o projeto do Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, para efeitos da al. g) do n.º 1 do art. 25.º do mesmo diploma.

Unidade Técnica de Apoio Jurídico

N.º 7206

Data 23/02/2024

Proc. 2022/100.10.400/6

t. c.
À Vossa S.ª
D.ª Coelho
23/2/24
Omeçdo. Da análise efectuada ao
procedimento não se identificou qualquer
'irregularidade' a corrigir, pelo que
a Câmara deverá deliberar novamente
emitir a proposta de Regulamento
à aprovação de A.P.

INFORMAÇÃO

23/02/2024

Assunto: Procedimento administrativo do Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos

Em relação ao procedimento administrativo do Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos, informa esta UTAJ, o seguinte:

1 – O procedimento de elaboração de regulamentos administrativos com eficácia externa consta dos artigos 96.º a 101.º e 135.º a 147.º do Código do Procedimento Administrativo (adiante, CPA) e pode, em síntese, ser decomposto em 3 fases:

i. Fase preparatória

a) Iniciativa: tem início com a prática de um a.a. de abertura do procedimento destinado a esse fim, com publicitação do seu início (cfr. 98.º, n.º 1, CPA).

b) Instrução: concretiza-se na elaboração e aprovação de um projeto de regulamento pelo órgão responsável pela direção do procedimento (cfr. art. 99.º, CPA).

O projeto de regulamento deve ser composto por um articulado e conter uma nora justificativa (a fundamentação jurídica e administrativa do regulamento), a norma habilitante, a fundamentação de direito e a fundamentação administrativa com alusão aos interesses públicos.

ii. Fase da participação: concretiza-se na realização da audiência dos interessados, nos termos do art. 100.º do CPA e/ou na consulta pública prevista no art. 101.º do CPA, culminando na elaboração do projeto final do regulamento administrativo.

iii. Fase constitutiva: concretiza-se na aprovação do regulamento e posterior publicação no Diário da República (adiante DR).

2 – No contexto das autarquias locais, as referidas fases estão, legalmente, distribuídas pelos órgãos municipais da seguinte forma:

- a) As fases i. e ii. (e a parte da publicação no DR incluída na fase iii.), competem ao órgão CM, como resulta do disposto no art. 33.º, n.º 1, al. k) e ccc), do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/09, segundo os quais:

“Compete à câmara municipal:

k) Elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os projetos de regulamentos externos do município, bem como aprovar regulamentos internos;

ccc) Apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.”

- b) A fase iii. compete ao órgão AM, como resulta do disposto no art. 25.º, n.º 1, al. g), do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/09, segundo o qual:

“Compete à assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, aprovar as posturas e os regulamentos com eficácia externa do município.”

3 – Pelo exposto, é, desde já, possível extrair a conclusão que um regulamento administrativo só ganha essa qualidade e força jurídica após a sua aprovação pela AM (e publicação no DR), pelo que antes disso, durante a sua existência nas fases i. e ii., é um (mero) projeto de regulamento.

4 – O procedimento do Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos foi iniciado pela CM, assente na deliberação n.º 373/2022, tomada na sua reunião ordinária de 9/11/2022 – Ata n.º 19/2022, tendo sido deliberado, por unanimidade, o seguinte, que se transcreve:

- a) *“Dar início ao procedimento, nos termos do artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo;*
- b) *A aprovação do Projeto de Regulamento Municipal de Apoio à Habitação de Lagos;*
- c) *Submeter o Projeto a consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo;*
- d) *Terminado o prazo fixado para consulta pública e não tendo sido rececionadas sugestões, remeter o referido Projeto para aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.”*

5 – Na sequência dessa deliberação foi o projeto de regulamento submetido a consulta pública, durante o prazo legal, com publicação no Diário da República e afixação dos editais devidos e publicitação no sítio da internet da CM.

5.1 – Por não terem sido recebidas sugestões durante o período da consulta pública, foi cumprido o ponto d) da deliberação camarária, segundo o qual: *Terminado o prazo fixado para consulta pública e não tendo sido rececionadas sugestões, remeter o referido Projeto para aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.”*

5.2 – Em bom rigor, a adoção de um procedimento diverso, consistente na apresentação do assunto, novamente, à CM para deliberação, consubstanciaria uma solução burocrática, na medida em que se estaria a colocar aquele órgão perante o cenário de tomar um ato confirmativo da sua deliberação n.º 373/2022.

6 – Assim com a remessa do projeto de regulamento para aprovação da Assembleia Municipal, a coberto do Ofício n.º 39779, de 15/12/2023, a CM cumpriu as suas competências legais, resultantes do disposto no art. 33.º, n.º 1, al. k) e ccc), do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/09, e, bem assim, cumpriu as fases i. e ii., do procedimento administrativo do regulamento, emergente do disposto no CPA, para que a AM exercitasse as suas competências legais resultantes do disposto no art. 25.º, n.º 1, al. g), do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/09, e finalizasse o procedimento administrativo (fase iii.).

7 – A submissão do projeto de regulamento à AM cumpre-se nesses exatos termos, remessa do normativo.

7.1 – Não é possível falar-se na existência de uma obrigação de informação do resultado das fases que precedem o envio do documento, incluindo a consulta pública, pois que o respetivo conteúdo e resultados (havendo-os) são trabalhados pela CM no projeto do regulamento, antes da sua remessa, como documento final, para a AM.

7.2 – Naturalmente que existe uma relação de colaboração entre órgãos municipais e no âmbito dessa relação podem ser efetuadas questões, nomeadamente, sobre o sentido da fase da consulta pública, mas não parece que se possa confundir com a existência de uma obrigação de informação.

7.3 – Portanto, quando a AM recebe da CM, o projeto de regulamento para aprovação, recebe um ato final, o que pressupõe que foi concluído o correspondente procedimento administrativo, sendo que é a partir desta conclusão que se abre o poder decisório do órgão AM.

8 – Tendo sido devolvido pela AM o processo Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos, por existirem dúvidas sobre o procedimento empreendido, as quais, salvo o devido respeito, não se justificam em face do acima exposto, e por não haver nada a corrigir em relação ao mesmo, sugere-se que o assunto seja remetido para reunião de câmara para que este órgão confirme o seu ato de remessa para aprovação da AM.

À consideração superior,

O jurista coordenador da UTAJ, r.s.



Nuno de Lemos Coutinho



Assembleia Municipal de Lagos

Exmo. Sr.
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS

Data 21/02/2024

Praça Gil Eanes
8600-668 LAGOS
PORTUGAL
T (+351) 282 780 078
(+351) 282 762 696
www.am-lagos.pt
geral@am-lagos.com

Assunto: **“REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO DE LAGOS -
APRECIÇÃO E DELIBERAÇÃO”**

Reportando-me ao ofício referenciado, sobre o assunto em epígrafe, cumpre-me informar V. Exa. que o Ponto 4 da Ordem do Dia da Sessão Ordinária de fevereiro de 2024, da Assembleia Municipal - *Apreciação e votação da proposta de Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos*, foi retirado da Ordem do Dia na sequência de solicitação de V. Exa., enunciada na 2.ª Reunião da mencionada Sessão, realizada no dia 20/02/2024.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente da Assembleia Municipal,

Maria Joaquina Baptista Quintans de Matos, Dra.

(Assinatura digitalizada e autorizada com conhecimento da autora)

A D.J.

NOTA: este ofício encontra-se arquivado, em suporte de papel e com a assinatura da Bra. Presidente da Assembleia Municipal, pelo seu punho, na Secção de Apoio Administrativo à Assembleia Municipal de Lagos.



Departamento de Desenvolvimento Social, Educação e Cultura – Divisão de Habitação e Coesão Social

Anexo à Informação n.º 32258, de 15-09-2023

Assunto: PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO DE LAGOS.

DESPACHO

Concordo,
À R.E. para apreciação e deliberação.

A Vereadora,



Sara Coelho

22 / 09 / 2023

PARECER

Sr.ª Vereadora
Concordo com a apreciação e parecer do
C. Divisão pelo que sugiro Remeter a
presente proposta de Regulamento à apreciação
do próximo RC para posterior Remessa
para consulta pública.
À cons. superior

A Diretora do DDSEC, r.s.



Ana Alves

21 / 09 / 2023

DIVISÃO DE HABITAÇÃO E COESÃO
SOCIAL

N.º 32258 -DHCS
Data 15-09-2023
Proc.

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO DE LAGOS

Após análise das alterações e comentários inseridos pela Divisão Jurídica através da Informação n.º 27719, de 07/08/2023, e do exemplar do Projeto de Regulamento a ela anexo, em estreita articulação com a empresa OFICINA que prestou serviços de consultoria à elaboração deste documento, procedeu-se à integração das alterações sugeridas que não tenham merecido reserva, como é o caso:

- a) Da manutenção da estrutura sistemática das Partes I e II, que já estava, no essencial, consolidada na anterior versão sujeita a consulta pública. Este aspeto foi objeto de grande ponderação ao longo da elaboração do Projeto de Regulamento, tendo-se optado pela organização por matérias em lugar da repetição das mesmas disposições ao longo das várias formas de procedimento ou dos vários tipos de apoio;
- b) Das referências ao Município, que foram, também, objeto de grande ponderação a indicação, ou não, dos órgãos ou serviços competentes, tendo-se optado por não proceder a essa indicação, a qual decorre das competências legais e das normas orgânicas municipais, de modo a não gerar nenhuma possível contradição em caso de futura alteração dessas normas orgânicas (opção que já havia ficado plasmada na anterior versão sujeita a discussão pública).
- c) Da previsão da possibilidade de aplicação do direito real de habitação duradoura, trata-se de uma opção ao dispor do Município, que, não sendo obrigatória, pode apresentar as seguintes vantagens: menor custo de aquisição (apenas 10% a 20% do valor); retorno da habitação ao Município em caso de cessação do direito, pelo que se entende que tal possibilidade deve estar prevista no Regulamento;
- d) Da atribuição de apoio na forma de habitações ou terrenos para autopromoção (Artigo 49.º, n.º 2), dada a diversidade de situações, entende-se preferível não estabelecer no regulamento prazos concretos para a aprovação dos projetos, podendo tais prazos ser

um

definidos no contrato de apoio, mas insere-se referência aos prazos máximos gerais estabelecidos para a promoção de habitação (art. 63.º)

Aproveitando-se as sugestões apresentadas, procedeu-se aos seguintes ajustamentos:

- Adota-se o RMM para o arrendamento acessível, mantendo-se o RMI para o apoio ao arrendamento privado;
- Clarifica-se a fórmula de cálculo da renda acessível e transfere-se para anexo a definição da generalidade dos parâmetros do arrendamento acessível;
- Reorganizam-se e reduzem-se o número de anexos (elimina-se o Anexo I relativo à matriz de avaliação, que não é referida no regulamento e pode ser estabelecida no programa de concurso, e o anexo dos limites rendimento anual para apoio ao arrendamento privado passa a ser o mesmo do arrendamento acessível).
- Prevê-se que os documentos a apresentar nos procedimentos de atribuição por concurso passam a ser definidos no anúncio (em anexo, fica apenas a lista dos documentos possíveis de serem exigidos, que também se aplica ao apoio ao arrendamento privado);

Em face do exposto, remeto à consideração superior, a nova versão do **Projeto de Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos**.

A Chefe de Divisão, rs



Lúcia Santos



PROJETO

**REGULAMENTO MUNICIPAL
DE APOIO AO ACESSO À
HABITAÇÃO DE LAGOS**

NOTA JUSTIFICATIVA	6
PARTE I DISPOSIÇÕES COMUNS.....	9
<i>Artigo 1.º Objeto e base legal.....</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 2.º Âmbito de aplicação.....</i>	<i>10</i>
<i>Artigo 3.º Exclusões</i>	<i>11</i>
<i>Artigo 4.º Finalidades</i>	<i>11</i>
<i>Artigo 5.º Definições.....</i>	<i>12</i>
PARTE II ATRIBUIÇÃO DE APOIOS À HABITAÇÃO.....	16
CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS.....	16
SECÇÃO I PROCEDIMENTOS DE ATRIBUIÇÃO.....	16
<i>Artigo 6.º Modalidades de procedimento</i>	<i>16</i>
<i>Artigo 7.º Condições do procedimento de atribuição</i>	<i>17</i>
<i>Artigo 8.º Notificações e outras comunicações.....</i>	<i>17</i>
<i>Artigo 9.º Registo de pedido de apoio habitacional</i>	<i>18</i>
<i>Artigo 10.º Atribuição direta</i>	<i>18</i>
SECÇÃO II CONCURSO POR CLASSIFICAÇÃO	19
<i>Artigo 11.º Objeto</i>	<i>19</i>
<i>Artigo 12.º Aplicação subsidiária</i>	<i>19</i>
<i>Artigo 13.º Publicidade.....</i>	<i>19</i>
<i>Artigo 14.º Candidatura</i>	<i>20</i>
<i>Artigo 16.º Rejeição da candidatura</i>	<i>22</i>
<i>Artigo 15.º Avaliação das candidaturas</i>	<i>22</i>
<i>Artigo 17.º Notificação da decisão final.....</i>	<i>23</i>
<i>Artigo 18.º Desistência ou renúncia ao apoio</i>	<i>23</i>
<i>Artigo 19.º Extinção da candidatura</i>	<i>24</i>
<i>Artigo 20.º Atualização da lista de classificação</i>	<i>24</i>
<i>Artigo 21.º Extinção do procedimento</i>	<i>25</i>
SECÇÃO III CONCURSO POR INSCRIÇÃO	25
<i>Artigo 22.º Objeto e regime</i>	<i>25</i>
<i>Artigo 23.º Listagem.....</i>	<i>25</i>
SECÇÃO IV CONCURSO POR SORTEIO	26
<i>Artigo 24.º Objeto e modalidades</i>	<i>26</i>
SECÇÃO V ATRIBUIÇÃO DO APOIO HABITACIONAL	26
<i>Artigo 25.º Adequação do alojamento.....</i>	<i>26</i>
<i>Artigo 26.º Efetivação da atribuição</i>	<i>27</i>
<i>Artigo 27.º Cessaçã o da atribuição</i>	<i>27</i>
CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES ESPECIAIS	27
SECÇÃO I ARRENDAMENTO APOIADO.....	27
<i>Artigo 28.º Requisitos de acesso e critérios de seleção no arrendamento apoiado.....</i>	<i>28</i>
<i>Artigo 29.º Impedimentos no arrendamento apoiado</i>	<i>29</i>
<i>Artigo 30.º Cálculo do rendimento para efeitos de arrendamento apoiado</i>	<i>30</i>
SECÇÃO II ARRENDAMENTO ACESSÍVEL	31
<i>Artigo 31.º Requisitos de acesso e critérios de seleção no arrendamento acessível</i>	<i>31</i>
<i>Artigo 32.º Impedimentos no arrendamento acessível.....</i>	<i>32</i>
<i>Artigo 33.º Cálculo do rendimento para efeitos de arrendamento acessível</i>	<i>33</i>
<i>Artigo 34.º Estudantes e formandos dependentes.....</i>	<i>35</i>
SECÇÃO III APOIO AO ARRENDAMENTO PRIVADO	35
<i>Artigo 35.º Objeto e requisitos de acesso.....</i>	<i>35</i>
<i>Artigo 36.º Condições de atribuição</i>	<i>36</i>
<i>Artigo 37.º Candidatura a apoio ao arrendamento</i>	<i>37</i>
<i>Artigo 38.º Análise da candidatura</i>	<i>37</i>
<i>Artigo 39.º Indeferimento do pedido de apoio.....</i>	<i>38</i>
<i>Artigo 40.º Decisão.....</i>	<i>38</i>

Artigo 41.º Duração e renovação	38
Artigo 42.º Pagamento do apoio.....	39
Artigo 43.º Cessação do apoio.....	39
SECÇÃO IV APOIO NO ACESSO A HABITAÇÃO PRÓPRIA OU DURADOURA.....	40
Artigo 44.º Objeto dos apoios	40
Artigo 45.º Modalidades de apoio.....	40
Artigo 46.º Requisitos de acesso	41
Artigo 47.º Cálculo do rendimento do agregado habitacional	41
Artigo 48.º Adoção do procedimento de atribuição direta	41
Artigo 49.º Condições especiais da atribuição.....	42
PARTE III GESTÃO DOS RECURSOS HABITACIONAIS.....	43
CAPÍTULO I GESTÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO.....	43
SECÇÃO I REGIME, CELEBRAÇÃO E FINALIDADE DO CONTRATO.....	43
Artigo 50.º Regime aplicável ao contrato de arrendamento.....	43
Artigo 51.º Celebração do contrato de arrendamento	44
Artigo 52.º Finalidade do contrato	45
Artigo 53.º Ocupação da habitação	45
SECÇÃO II REGIMES DE RENDA.....	46
Artigo 54.º Renda apoiada	46
Artigo 55.º Renda acessível.....	46
CAPÍTULO II GESTÃO DE EDIFÍCIOS, ESPAÇOS DE USO COMUM E EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES.....	47
Artigo 56.º Edifícios de habitação coletiva.....	47
Artigo 57.º Deveres de utilização dos edifícios, dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares.....	47
Artigo 58.º Participação dos arrendatários na gestão do edifício	48
Artigo 59.º Participação dos moradores na gestão dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares.....	49
CAPÍTULO III GESTÃO DE TERRENOS E FOGOS PARA PROMOÇÃO DE OFERTA HABITACIONAL.....	50
Artigo 60.º Finalidade e objeto da promoção	50
Artigo 61.º Modalidades de promoção	50
Artigo 62.º Seleção da entidade parceira	51
Artigo 63.º Condições gerais de promoção	51
CAPÍTULO IV ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO.....	53
Artigo 64.º Execução das tarefas de acompanhamento e fiscalização	53
Artigo 65.º Objeto da fiscalização	53
Artigo 66.º Ocupação sem título	54
Artigo 67.º Contraordenações.....	54
Artigo 68.º Reposição da legalidade	55
PARTE IV DISPOSIÇÕES FINAIS E ACESSÓRIAS	55
Artigo 69.º Regime aplicável à gestão patrimonial.....	55
Artigo 70.º Proteção de dados pessoais	55
Artigo 71.º Competência, delegação e subdelegação.....	57
Artigo 72.º Resolução alternativa de litígios	58
Artigo 73.º Monitorização e avaliação.....	58
Artigo 74.º Anexos.....	58
Artigo 75.º Dúvidas e omissões	58
Artigo 76.º Disponibilidade orçamental	59
Artigo 77.º Direito subsidiário	59
Artigo 78.º Norma transitória	60
Artigo 79.º Revogação.....	60
Artigo 80.º Entrada em vigor.....	60
ANEXO I DOCUMENTOS COMPROVATIVOS.....	62
ANEXO II ADEQUAÇÃO DA TIPOLOGIA	65

ANEXO III PARÂMETROS APLICÁVEIS AO ACESSO A HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL.....	67
ANEXO IV VALOR MÁXIMO DE RENDA ADMITIDO PARA APOIO AO ARRENDAMENTO PRIVADO.....	68
ANEXO V ESCALÕES DE COMPARTICIPAÇÃO PARA APOIO AO ARRENDAMENTO PRIVADO.....	69

Nota Justificativa

A realização do direito fundamental de todos à habitação, consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, constitui o objeto e finalidade primordial das políticas de habitação.

Sendo um direito de todos, as políticas de habitação desenvolvidas pelo Estado e pelos municípios devem traduzir essa universalidade, o que implica atender e procurar respostas adequadas, calibrando os instrumentos e o grau de apoio em função das diferentes situações e necessidades.

Neste domínio, a par das situações de carência e vulnerabilidade, que constituem formas graves de privação do acesso à habitação, verifica-se uma crescente dificuldade de acesso à habitação por parte de pessoas e famílias que, apesar de assegurarem as suas próprias soluções habitacionais, enfrentam uma sobrecarga de custos com a habitação, com prejuízo para a satisfação de outras necessidades relevantes da sua vida pessoal e familiar.

A escassez de oferta de habitação a preços acessíveis, relacionada com dinâmicas de valorização do solo decorrentes de usos alternativos mais rentáveis em zonas de maior potencial para esses fins, gera um constrangimento significativo, não apenas para as pessoas e famílias, mas também para os serviços públicos e para as atividades económicas, na medida em que prejudica a fixação dos trabalhadores essenciais para o funcionamento dos serviços e para o desenvolvimento das atividades.

Estes dois problemas afetam de forma significativa o concelho de Lagos, não apenas por força da valorização do solo inerente às suas qualidades naturais e paisagísticas e pela forte concorrência dos usos turísticos na afetação de imóveis e terrenos urbanos, mas também pelos efeitos da crise de COVID19 na atividade económica e no emprego.

Apesar da promoção e disponibilização de oferta pública de habitação constituírem um instrumento primordial de satisfação do direito à habitação, tais recursos são limitados, sendo tendencialmente dirigidos para situações carência ou vulnerabilidade – as mais intensas e mais graves – tornando necessário o recurso a instrumentos adicionais para dar resposta às situações de sobrecarga de custos com a habitação. Em alternativa à atuação exclusivamente pública, os municípios podem captar iniciativa e recursos privados para a promoção e disponibilização de oferta de habitação acessível, designadamente mecanismos de promoção em colaboração ou de incentivo a iniciativas dos particulares e do terceiro sector.

Esse objetivo requer a gestão e o emprego dos diversos instrumentos e recursos disponíveis, designadamente a utilização de edifícios e terrenos públicos para reabilitação ou construção a preços acessíveis, bem como a criação e aproveitamento de incentivos à promoção e disponibilização de oferta de habitação acessível por entidades privadas e do terceiro sector.

A necessidade de regular a gestão de recursos habitacionais ao dispor do Município decorre,

igualmente, do imperativo de manutenção das habitações e empreendimentos municipais, de modo a assegurar no tempo a sustentabilidade desses recursos e a qualidade de vida dos moradores.

Neste contexto, torna-se necessário transcender uma visão centrada na gestão e atribuição de habitação para pessoas e famílias em situação de carência e vulnerabilidade, para se alcançar uma visão abrangente dos recursos e dos instrumentos, de modo a dar resposta aos diversos tipos de necessidades de apoio no acesso à habitação.

Assim, o presente regulamento abrange, não apenas a atribuição dos apoios municipais à habitação, nas diversas modalidades de apoio disponíveis, mas também a gestão dos recursos habitacionais do Município, designadamente os contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional, os edifícios, espaços de uso comum e equipamentos complementares que integram os empreendimentos habitacionais, os fogos para habitação, os edifícios para reabilitação e os terrenos para construção.

O presente regulamento é composto por quatro partes: I – Disposições comuns; II – Atribuição de Apoios à Habitação; III – Gestão dos Recursos Habitacionais; e IV – Disposições Finais e Acessórias.

Na Parte I, estabelecem-se o objeto, o âmbito de aplicação e as finalidades a prosseguir, assentando-se as definições essenciais para a sua aplicação, incluindo definições gerais e definições especiais relativas a cada modalidade de apoio em presença.

O presente regulamento aplica-se a imóveis do Município e a imóveis de outras entidades públicas ou privadas, quando os mesmos estejam sob gestão do Município, podendo aplicar-se, também, a imóveis do Município sob gestão de outras entidades, nos termos de contrato que confira esses poderes.

Na Parte II, estabelecem-se, em primeiro lugar, as regras relativas à atribuição de apoios habitacionais, compreendendo um conjunto de disposições gerais relativas aos tipos de procedimentos de atribuição aplicáveis – concurso, por classificação, classificação ou por sorteio, e atribuição direta, nas situações excecionais previstas no regulamento – e à própria atribuição, enquanto ato constitutivo da situação jurídica de apoio habitacional. Em segundo lugar, estabelecem-se as regras especiais relativas a cada modalidade de apoio habitacional – arrendamento apoiado, arrendamento acessível, apoio ao arrendamento privado e apoio no acesso à habitação própria ou duradoura.

Destaca-se, pela novidade, o apoio no acesso à habitação própria ou duradoura, o qual pode ter por objeto terrenos para autopromoção, habitações para reabilitação ou habitações para uso do beneficiário. Quando haja obras a realizar pelo beneficiário, o apoio pode ser atribuído por constituição do direito de superfície ou, no caso de reabilitação de fração, também por venda ou venda com reserva de propriedade. Quando não haja obras a realizar, o apoio pode ser conferido por venda ou venda com reserva de propriedade, ou através da constituição do direito real de habitação duradoura previsto no Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro. Além da

extensão das possibilidades de apoio – incluindo a autopromoção, nas modalidades de construção e de reabilitação, que podem ter por objeto um edifício na totalidade, por um conjunto de moradores – preveem-se formas de apoio que confirmam a estabilidade habitacional desejada sem deixarem de preservar a propriedade municipal do imóvel, prevenindo o risco de venda a terceiros e assegurando a aptidão desses imóveis para a satisfação de necessidades de habitação municipal que ocorram no futuro, quando deixem de ser utilizadas pelos beneficiários do apoio.

Na Parte III, é regulada toda a matéria da gestão dos recursos habitacionais, abrangendo os contratos de arrendamento (capítulo I), os edifícios e empreendimentos (capítulo II), os terrenos e fogos destinados à promoção (capítulo III) e, por fim, um capítulo relativo ao acompanhamento e fiscalização.

A regulação dos contratos de arrendamento compreende os contratos de arrendamento apoiado, que se rege pela Lei n.º 81/2019, de 19 de dezembro, e os contratos de arrendamento acessível celebrados pelo Município.

No que respeita à gestão de edifícios e empreendimentos, estabelecem-se deveres de utilização a observar por todos os moradores e utilizadores desses espaços. Trata-se de deveres gerais de interesse público relacionados com a preservação da salubridade, da segurança e da tranquilidade do parque edificado e dos espaços de uso público, distintos dos deveres especiais dos arrendatários relativos ao uso do locado. Preveem-se, também, mecanismos de participação dos moradores na gestão dos edifícios e dos empreendimentos, bem como o estabelecimento de uma carta de direitos e deveres dos moradores, no sentido de promover o envolvimento e a responsabilização dos moradores.

A gestão de recursos para promoção visa a utilização de bens imóveis sob gestão do Município, para criação de soluções habitacionais para terceiros, tendo por objeto terrenos para urbanização ou construção e edifícios para reabilitação. Preveem-se, como modalidades de promoção, a promoção direta pelo Município, isoladamente ou em colaboração com outras entidades públicas, a promoção através da integração no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 2 de setembro, a promoção através de concessão a entidades do setor cooperativo e social ou do setor privado e a promoção através de parceria público-comunitária, acompanhando as soluções inovadoras criadas pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 2 de outubro (regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social). Salvaguarda-se, porém, que a afetação do património municipal objeto de promoção habitacional é feita por constituição do direito de superfície, sempre que se trate de imóveis do domínio privado, ou de concessão dominial, no caso de domínio público disponível, mantendo sempre o património na esfera municipal.

Quanto ao acompanhamento e fiscalização, preveem-se o acompanhamento social e habitacional e o acompanhamento da gestão patrimonial, promovendo a articulação entre a atribuição e a gestão e promoção dos alojamentos objeto dos apoios habitacionais a atribuir.

Definem-se, também, as contraordenações reportadas à violação dos deveres de utilização dos edifícios e empreendimentos, enquanto normas de polícia administrativa – distinta, por isso, da violação do contrato de arrendamento e dos mecanismos de tutela próprios –, bem como os poderes de reposição da legalidade.

Por fim, na Parte IV sobre as disposições finais e acessórias, estabelecem-se disposições relativas à aplicação do regulamento, designadamente prevenindo conflitos de normas entre as suas disposições em matéria de gestão de recursos habitacionais e as demais regras municipais relativas à gestão patrimonial, assegurando o cumprimento do Regulamento Geral de Proteção de Dados, clarificando a competência dos órgãos e dos serviços municipais na aplicação do regulamento, estabelecendo uma permissão genérica de delegação no presidente e subdelegação, nos vereadores e nos dirigentes municipais, das competências conferidas à Câmara Municipal, criando um mecanismo de monitorização e avaliação da sua aplicação, definindo a lei subsidiária nas várias matérias abrangidas e estabelecendo as regras de direito transitório relativas à sua entrada em vigor.

Pela deliberação n.º [redacted] da Câmara Municipal, foi aprovado dar início ao procedimento de alteração do “Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos”, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), tendo sido aberto um período de [redacted] dias para constituição de interessados e apresentação de contributos. Posteriormente, deliberou a Câmara Municipal, em reunião de [redacted] (deliberação n.º [redacted]), aprovar o projeto de Regulamento e submetê-lo a consulta pública, nos termos do artigo 101.º do CPA, o qual decorreu entre [redacted] e [redacted], não tendo/tendo sido apresentados contributos, que mereceram a devida ponderação na versão final do projeto de Regulamento. A versão final foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lagos em [redacted], na sua reunião de [redacted] (deliberação n.º [redacted]).

Parte I

Disposições comuns

Artigo 1.º

Objeto e base legal

1 — O presente regulamento tem por objeto a execução das políticas do Município de Lagos, doravante designado por «Município», no domínio do apoio ao acesso à habitação, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 a 3 do artigo 65.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no n.º 2 do artigo 21.º e na alínea e) do n.º 1 do artigo 31.º da Lei n.º 83/2019, de 2 de setembro, nas alíneas h), i) e m) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todas do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, no n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

2 — O presente regulamento compreende:

- a) A atribuição de apoios à habitação pelo Município, designadamente nas seguintes

modalidades:

- i. Alojamento em regime de arrendamento apoiado, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, através do arrendamento de habitações a agregados familiares ou agregados habitacionais carenciados, com rendas calculadas em função dos seus rendimentos e perfil do agregado;
 - ii. Alojamento em regime de arrendamento acessível, através do arrendamento ou subarrendamento de habitações a agregados familiares ou agregados habitacionais, com rendas de valor inferior ao praticado no mercado, de acordo com os rendimentos dos agregados e a taxa de esforço máxima aplicável;
 - iii. Apoio ao arrendamento privado, mediante a atribuição de uma subvenção mensal não reembolsável destinada ao pagamento da renda mensal no contrato de arrendamento habitacional objeto do mesmo, a fim de permitir eliminar situações de sobrecarga de custos com a habitação dos agregados familiares ou agregados habitacionais elegíveis, de acordo com o intervalo de taxa de esforço aplicável;
 - iv. Apoio no acesso à habitação própria ou duradoura, mediante a atribuição de lotes, terrenos ou habitações para habitação própria ou duradoura dos beneficiários, designadamente em regime de venda, venda com reserva de propriedade, direito de superfície ou direito de habitação duradoura;
- b) A gestão dos recursos habitacionais do Município, designadamente:
- i. Contratos de arrendamento;
 - ii. Habitações;
 - iii. Edifícios, espaços de uso comum e equipamentos complementares às habitações;
 - iv. Terrenos e fogos para promoção de oferta habitacional.

Artigo 2.º **Âmbito de aplicação**

1 — As disposições do presente regulamento relativas à atribuição de contratos de arrendamento em regime de arrendamento apoiado aplicam-se a habitações do Município, designadamente as que se encontrem legalmente vinculadas ao regime do arrendamento apoiado estabelecido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

2 — As disposições do presente regulamento relativas à atribuição de contratos de arrendamento ou subarrendamento acessível aplicam-se a habitações a arrendar ou subarrendar diretamente pelo Município aos agregados familiares ou habitacionais beneficiários, que não se encontrem vinculadas ao regime do arrendamento apoiado.

3 — As disposições do presente regulamento relativas à atribuição de apoio ao arrendamento privado aplicam-se a contratos de arrendamento habitacional de habitações detidas por entidades do terceiro sector ou privadas.

4 — As disposições do presente regulamento relativas à gestão dos recursos habitacionais do Município aplicam-se às habitações, aos edifícios ou empreendimentos habitacionais do Município e aos terrenos com aptidão habitacional decorrente do regime de uso do solo aplicável.

5 — As disposições a que se referem os n.ºs 1, 2 e 4 podem ser aplicadas, com as devidas adaptações e respeitando as normas legais e regulamentares aplicáveis:

- a) A habitações, a terrenos com aptidão habitacional ou a empreendimentos predominantemente destinados à habitação, pertencentes a outras entidades públicas, privadas ou do terceiro sector, no âmbito dos poderes de gestão que sejam atribuídos ao Município, nos termos e nas condições definidas por lei, regulamento ou contrato que confira esses poderes;
- b) A habitações, terrenos com aptidão habitacional, edifícios ou empreendimentos predominantemente destinados à habitação pertencentes ao Município, no âmbito dos poderes de gestão que sejam atribuídos a outra entidade pública, privada ou do terceiro sector, por contrato de concessão ou gestão, ou por ato de delegação, nos termos e nas condições aí estabelecidas, de acordo com a lei ou regulamento aplicável.

Artigo 3.º

Exclusões

1 — Ficam excluídos do âmbito de aplicação do presente regulamento:

- a) As habitações e demais prédios urbanos ou mistos do Município, bem como os imóveis do domínio público municipal ou afetos ao Município, destinados a fins transitórios ou especiais, designadamente a realojamento urgente, à saúde ou assistência social ou a outro fim predominantemente não habitacional;
- b) As habitações e demais prédios urbanos ou mistos do Município, bem como os imóveis do domínio público municipal ou afetos ao Município, que sejam objeto de alienação ou cedência por qualquer título ou de afetação a outras entidades, para fins não habitacionais, sem prejuízo do disposto na alínea b) n.º 5 do artigo anterior.

2 — As habitações e demais prédios urbanos ou mistos e as frações autónomas do Município, bem como os imóveis do domínio público, referidos no número anterior, ficam sujeitos às normas legais e regulamentares aplicáveis à sua gestão, ocupação ou utilização e aos critérios de utilização e gestão a definir pela Câmara Municipal, podendo esta determinar a aplicação subsidiária do presente regulamento a esses imóveis.

Artigo 4.º

Finalidades

O presente regulamento prossegue as seguintes finalidades:

- a) Assegurar o direito de todos a uma habitação condigna e adequada às necessidades das pessoas e dos agregados familiares ou agregados habitacionais;
- b) Promover a igualdade no acesso à habitação;
- c) Promover a eficiência, a adequação e a transparência nos procedimentos de atribuição de apoios habitacionais do Município;
- d) Promover a integração social;
- e) Promover a participação, a autonomia e a responsabilidade dos moradores na gestão das habitações e dos empreendimentos habitacionais do Município;
- f) Promover a adequação, a qualidade, a conservação e a sustentabilidade das habitações e dos empreendimentos habitacionais do Município;
- g) Promover a oferta de habitação acessível aos rendimentos dos munícipes e o bom aproveitamento dos recursos habitacionais disponíveis, enquanto condição de realização do direito fundamental à habitação e fator de desenvolvimento económico e social;
- h) Promover a preservação dos recursos habitacionais do Município, no sentido de assegurar a capacidade de resposta às necessidades atuais e futuras;
- i) Promover a mobilidade habitacional e a liberdade de escolha do local de residência dos munícipes;
- j) Promover a estabilidade habitacional, o reforço dos laços comunitários e o direito ao lugar.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para aplicação do disposto no presente regulamento, considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário 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, na sua redação atual, designadamente:
 - 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 arrendatário esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - v. Adotados e tutelados pelo arrendatário ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao arrendatário ou a qualquer dos elementos do agregado familiar;
- a) «Agregado habitacional», o conjunto de uma ou mais pessoas que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, residam ou se comprometam residir no alojamento objeto do apoio habitacional, incluindo os respetivos elementos dependentes;
 - b) «Agregado unititulado», o agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente;
 - c) «Alojamento», o objeto de um contrato de arrendamento ou subarrendamento celebrado no âmbito do presente regulamento, podendo consistir numa «habitação» ou numa «parte de habitação», nos termos definidos nas alíneas n) e p);
 - d) «Arrendatário», a pessoa singular que, isoladamente ou em conjunto com outras pessoas singulares, celebre contrato de arrendamento ou subarrendamento habitacional de um alojamento;
 - e) «Candidato», a pessoa que, individualmente ou em conjunto com outros co candidatos do mesmo agregado familiar ou habitacional, apresenta candidatura para atribuição de apoio à habitação, nos termos e nas modalidades previstos no presente regulamento;
 - f) «Candidatura», o pedido apresentado em procedimento de atribuição de apoio habitacional nos termos do presente regulamento, visando o acesso à habitação num alojamento para o agregado familiar ou habitacional indicado pelo candidato ou pelos co-candidatos;
 - g) «Deficiência» ou «incapacidade», a situação da pessoa com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %, devidamente comprovado por atestado médico de incapacidade multiuso;
 - h) «Dependente»,
 - i. No acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado, o elemento do agregado familiar que seja menor ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

- ii. Nas restantes modalidades de apoio previstas no presente regulamento, qualquer membro do agregado habitacional que não seja maior ou emancipado ou que não aufera rendimento mensal bruto superior ao valor da pensão social do regime não contributivo;
- i) «Empreendimento habitacional», o conjunto edificado em que o somatório das áreas brutas habitacionais dos prédios que o constituem corresponde a, pelo menos, metade da sua área bruta total;
- j) «Equipamento complementar», o prédio ou a parte independente de um prédio funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional, afeto a fins de utilização coletiva dos moradores, culturais, desportivos e de apoio social, incluindo os estabelecimentos sociais geridos por serviços municipais, serviços da segurança social ou por outras entidades ao abrigo de acordos de cooperação com a segurança social;
- k) «Espaços de uso comum», as áreas públicas compostas por espaços verdes, estacionamento e áreas de circulação ou lazer adjacentes aos edifícios ou empreendimentos habitacionais, bem como os equipamentos complementares previstos na alínea anterior;
- l) «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;
- m) «Família numerosa», agregado familiar constituído 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;
- n) «Habitação», a unidade autónoma, fechada por paredes separadoras e dotada de saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, destinada a habitação, e as respetivas partes acessórias, podendo corresponder a um prédio urbano, a parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, à parte urbana de um prédio misto ou a uma fração autónoma de edifício em propriedade horizontal;
- o) «Indexante dos apoios sociais» (IAS), criado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, corresponde ao montante pecuniário, fixado anualmente por portaria, que constitui o referencial determinante da fixação, cálculo e atualização dos apoios e outras despesas para a Segurança Social;
- p) «Parte de habitação», o quarto situado no interior de uma habitação, dotado de janela ou marquise para o exterior do edifício, quando envolva o direito de utilização de todos os espaços não afetos ao uso privativo de outros quartos, designadamente da cozinha ou área de preparação de refeições, de instalações sanitárias e de sala comum, desde que o acesso ao exterior da habitação não implique o atravessamento de outros quartos ou de

espaços afetos ao uso privativo daqueles;

- q) «Partes acessórias da habitação», os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afetos ao uso exclusivo de uma habitação, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota-parte em partes comuns do prédio;
- r) «Partes comuns do edifício», as partes comuns dos edifícios constituídos em propriedade horizontal ou todas as áreas pertencentes a edifício não constituído em propriedade horizontal e que não se encontrem expressamente afetas ao uso exclusivo de uma habitação ou de um arrendatário, designadamente:
- i. Áreas de circulação e acesso às habitações, às partes acessórias e ao exterior do edifício que não sirvam exclusivamente uma fração, tais como átrios, patamares, corredores ou escadas;
 - ii. Elevadores e as demais instalações de elevação mecânica, bem como as rampas de acesso de pessoas com mobilidade reduzida;
 - iii. Redes, infraestruturas e instalações técnicas e equipamentos;
 - iv. Recetáculos postais, sem prejuízo da sua utilização privativa pelos moradores das frações a que respeitam;
 - v. Fachadas do edifício, telhados e terraços de cobertura;
 - vi. Elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente, alicerces, pilares e paredes-mestras;
 - vii. Garagens e demais locais de estacionamento, bem como arrecadações, de uso privativo dos moradores do edifício;
 - viii. Pátios, jardins e logradouros de uso privativo dos moradores do edifício;
- s) «Pessoa em situação de sem-abrigo», aquela que, independentemente da sua nacionalidade, origem racial ou étnica, religião, idade, sexo, orientação sexual, condição socioeconómica e condição de saúde física e mental, se encontre:
- i. Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário;
 - ii. Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito;
- t) «Taxa de esforço do agregado», «taxa de esforço» ou «Te», o valor percentual que consubstancia o esforço do agregado familiar ou do agregado habitacional no pagamento da renda, correspondente à relação entre a parte do preço da renda que lhe cabe suportar e o seu rendimento mensal, sendo expresso pela seguinte fórmula:

- i. No caso do arrendamento apoiado, a fórmula estabelecida no artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;
- ii. Nos demais regimes de apoio previstos no presente regulamento, a seguinte fórmula:

$$\langle Te=P/R \rangle$$

em que

"Te" é a Taxa de esforço,

"P" corresponde à quantia mensal a suportar pelo agregado a título de renda, prestação mensal suportada para efeitos de constituição do direito de superfície ou de aquisição do imóvel, incluindo os encargos mensais com os seguros associados, ou prestação mensal do direito de habitação duradoura, consoante o tipo de contrato, e

"R" corresponde ao rendimento mensal do agregado a considerar, de acordo com o regime aplicável ao apoio em questão;

- u) «Taxa de ocupação», a relação entre a tipologia definida nos termos da alínea seguinte e o número de pessoas do agregado habitacional, resultando em «sobreocupação», «ocupação normal» ou «subocupação» quando o número de pessoas for, respetivamente, superior, correspondente ou inferior ao admitido para a tipologia do alojamento, nos termos do presente regulamento;
- v) «Tipologia», o tipo de habitação identificado pela designação 'Tn', em que 'n' representa o número de quartos;
- w) «Unidade residencial», o edifício ou empreendimento habitacional dotado de áreas e equipamentos comuns destinados à socialização ou assistência dos residentes.

Parte II

Atribuição de apoios à habitação

Capítulo I Disposições gerais

Secção I Procedimentos de atribuição

Artigo 6.º

Modalidades de procedimento

A atribuição dos apoios à habitação previstos na alínea a) do n.º 2 do artigo 1.º efetua-se mediante um dos seguintes procedimentos:

- a) Concurso por classificação;

- b) Concurso por inscrição;
- c) Concurso por sorteio;
- d) Atribuição direta.

Artigo 7.º

Condições do procedimento de atribuição

1 — As condições especiais dos procedimentos de atribuição de apoio habitacional, designadamente as relativas à elegibilidade das candidaturas, aos critérios de seleção, fatores de avaliação e à respetiva ponderação, bem como aos prazos e formalidades aplicáveis são estabelecidas:

- a) Nos procedimentos de concurso, no programa do concurso;
- b) Nos procedimentos de atribuição direta, no presente regulamento, incluindo os respetivos anexos e nas deliberações da Câmara Municipal que procedam à sua aplicação.

2 — O programa de concurso é aprovado pela Câmara Municipal, incluindo:

- a) As condições gerais decorrentes da lei e do presente regulamento;
- b) As condições especiais do procedimento, de acordo com a lei e com o presente regulamento;
- c) A minuta tipo do contrato de atribuição do apoio habitacional objeto do procedimento, designadamente do contrato de arrendamento.

3 — A Câmara Municipal pode aprovar modelos de anúncio, de programas de concurso, sem prejuízo dos prazos e formalidades concretos de cada procedimento, ou de contrato de atribuição de apoio habitacional, a indicar no anúncio do concurso, quando aplicáveis.

Artigo 8.º

Notificações e outras comunicações

1 — Os procedimentos de atribuição dos apoios abrangidos pelo presente regulamento realizam-se, preferencialmente, através do sítio eletrónico do Município ou em plataforma eletrónica disponibilizada por aquele.

2 — As comunicações e notificações realizadas no âmbito dos procedimentos de atribuição dos apoios abrangidos pelo presente regulamento realizam-se, preferencialmente, por meios eletrónicos.

3 — Os interessados devem indicar o endereço de correio eletrónico para efeitos de notificação ou, na impossibilidade de recurso a essa via, devem indicar expressamente um representante

poderes bastantes para o efeito ou optar pela notificação postal, aplicando-se esta última na falta de indicação.

4 — Em caso de aplicação da notificação postal prevista no número anterior, as comunicações dos interessados ao Município são efetuadas por correio registado ou através de atendimento presencial.

Artigo 9.º

Registo de pedido de apoio habitacional

1— Os interessados em solicitar apoio habitacional podem efetuar registo no sítio eletrónico do Município, selecionando as modalidades de apoio pretendidas e preenchendo formulário contendo as informações necessárias à identificação do respetivo agregado habitacional.

2 — O registo mencionado no número anterior é utilizado nos procedimentos a que se referem as alíneas a) e d) do artigo 6.º, podendo ser criada base de dados do Município, para fins de acompanhamento das carências habitacionais do concelho, sujeita a parecer prévio e controlo pelo Encarregado de Proteção de Dados (EPD) do Município.

3 — Os interessados prestam o seu consentimento escrito no âmbito da proteção de dados e de acordo com as instruções do EPD do Município, devendo atualizar as informações prestadas no registo de pedido de apoio habitacional, no máximo, a cada dois anos, sob pena do referido registo assumir a situação de «inativo» após o período estipulado.

4 — Sem prejuízo da divulgação geral de acordo com as normas legais aplicáveis, os interessados com registo prévio são ainda notificados:

- a) Da pendência de procedimentos de concurso por inscrição para as modalidades de apoio selecionadas;
- b) Da data de abertura de futuros procedimentos de concurso para as modalidades de apoio habitacional selecionadas e do local onde podem encontrar as informações necessárias à participação nesses procedimentos.

5 — O registo de pedido de apoio habitacional, conforme previsto no n.º 2, inclui a autorização expressa dos interessados para o Município processar informaticamente os dados nele indicados, exclusivamente para os procedimentos de concurso em que os registos sejam utilizados e para o tratamento estatístico de acompanhamento das carências habitacionais do concelho.

6 — O registo de pedido de apoio habitacional caduca automaticamente, sendo arquivado o processo, em decorrência da atribuição de apoio habitacional ao agregado familiar ou habitacional constante no referido registo.

Artigo 10.º

Atribuição direta

1 — A atribuição direta tem por objeto a concessão pontual de apoio habitacional a pessoas ou agregados familiares ou habitacionais determinados e possui natureza excecional, apenas ocorrendo nas seguintes situações, devidamente fundamentadas:

- a) Agregados familiares ou habitacionais em situação de necessidade habitacional urgente, designadamente em resultado de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade, emergência social ou perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, as relativas a risco de ruína ou derrocada da habitação e as relativas a perigo de vida decorrente do agravamento do estado de saúde de pessoas em situação de habitação em condições indignas;
- b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, de ruína de edifícios municipais ou de outras situações de realojamento urgente impostas por lei;

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

3 — É, ainda, aplicável o procedimento de atribuição direta aos seguintes apoios habitacionais:

- a) Apoio ao arrendamento privado, nos termos da secção III do capítulo II;
- b) Apoio habitacional a arrendatários de habitações sob titularidade ou gestão do Município, nos casos e nos termos expressamente previstos no presente regulamento.

4 — O pedido de apoio habitacional a que se reporta a atribuição direta é equiparado a uma candidatura a apoio habitacional, aplicando-se subsidiariamente, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 8.º, 14.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º e 21.º do presente regulamento.

Secção II

Concurso por classificação

Artigo 11.º

Objeto

O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de apoios habitacionais aos candidatos que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação, estabelecidos.

Artigo 12.º

Aplicação subsidiária

O disposto na presente secção aplica-se subsidiariamente, com as devidas adaptações, aos procedimentos de atribuição previstos nas secções seguintes.

Artigo 13.º

Publicidade

1 — Os anúncios dos procedimentos de concurso por classificação e por sorteio são publicitados no sítio eletrónico do Município e por outros meios que sejam considerados adequados, sem prejuízo de serem comunicados eletronicamente aos interessados que tenham procedido ao registo de pedido de apoio habitacional previsto no artigo seguinte do presente regulamento.

2 — Os anúncios a que se refere o número anterior devem conter a informação adaptada a cada concurso, ou outra considerada relevante, nomeadamente:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Modalidade de apoio;
- c) Alojamentos ou imóveis objeto dos apoios a atribuir no âmbito do procedimento;
- d) Datas e prazos do procedimento;
- e) Critérios de acesso e de ponderação e hierarquização das candidaturas ou, no caso de concurso por sorteio, as condições de realização do sorteio;
- f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- h) Documentos a apresentar com a candidatura e modo de apresentação, nos termos do n.º 2 do artigo seguinte.
- 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 (*ligação*) para consulta das minutas contratuais;
- m) Programa do concurso ou modo de consulta do mesmo sem custos, incluindo a disponibilização da sua consulta por meios eletrónicos.

3 — O resultado do procedimento de atribuição é objeto de publicitação no sítio eletrónico do Município e por outros meios que sejam considerados adequados, com reserva dos dados pessoais.

Artigo 14.º

Candidatura

1 — A participação no concurso depende da apresentação de candidatura, que pode ser formalizada pelas seguintes vias:

- a) Diretamente no Gabinete do Município sito no Edifício Paços do Concelho Séc. XXI, na Praça do Município, em Lagos, no horário de funcionamento indicado;
- b) Por carta registada com aviso de receção, remetida para o endereço acima indicado;
- c) Por envio para o endereço eletrónico do Município (expediente.geral@cm-lagos.pt);
- d) Por plataforma eletrónica disponibilizada para o efeito.

2 — O programa do concurso e o respetivo aviso podem determinar a submissão dos documentos que se mostrem necessários para prova das informações constantes do formulário de candidatura, nos termos do anexo I ao presente regulamento, em qualquer fase do procedimento, até 10 dias após notificação da decisão final do mesmo aos candidatos selecionados.

3 — Cada candidatura diz respeito a um agregado familiar ou habitacional, ainda que constituído apenas por uma pessoa, e cada agregado apenas pode corresponder a uma candidatura no âmbito do mesmo procedimento de atribuição, exceto no caso de candidatura por vítima de violência doméstica ou de atribuição de apoio a esta e aos respetivos dependentes nos termos do artigo 10.º.

4 — No âmbito do concurso, cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar ou habitacional, exceto dependentes com guarda partilhada.

5 — De acordo com as regras especiais aplicáveis nos termos dos capítulos seguintes, em função da modalidade de apoio habitacional em causa, a candidatura pode ser apresentada por um candidato em representação dos restantes elementos do agregado familiar ou habitacional ou, conjunta e solidariamente, por todas as pessoas que preencham os requisitos exigíveis à condição de candidato.

6 — Na candidatura, os candidatos podem autorizar a utilização das informações e documentos apresentados no âmbito do registo a que se refere o artigo 9.º, desde que o mesmo se encontre “ativo” e toda a informação dele constante se encontre atualizada, dispensando nova apresentação dos mesmos elementos.

7 — Os candidatos são notificados:

- a) Da submissão com sucesso da candidatura;
- b) Da aceitação da candidatura ou da necessidade de prestação de esclarecimentos, informações ou documentos em falta, indicando-se um prazo para o efeito;

- c) Da rejeição da candidatura e do indeferimento do pedido de apoio;
- d) Da extinção do procedimento de concurso ou de quaisquer alterações às condições nele definidas;
- e) Dos demais atos administrativos praticados e da resposta aos pedidos ou recursos em que sejam interessados, quando o dever de notificação seja imposto por lei.

Artigo 16.º
Rejeição da candidatura

Constituem fundamentos para a rejeição da candidatura, determinando o indeferimento do correspondente pedido de apoio:

- a) O incumprimento dos requisitos de acesso, em função do apoio habitacional aplicável;
- b) Os candidatos encontrarem-se em situação de impedimento, em função das regras aplicáveis ao apoio habitacional a atribuir;
- c) A falta de apresentação dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados nos termos da alínea b) do n.º 7 do artigo 14.º, decorrido o prazo concedido em notificação para o efeito;
- d) A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a verificação da utilização de meio fraudulento;
- e) A falta de prestação do consentimento necessário para acesso do município aos dados dos candidatos e dos demais elementos do respetivo agregado familiar ou habitacional, para fins de informação ou de confirmação das declarações prestadas no âmbito da candidatura, no âmbito do procedimento e da atribuição do apoio habitacional em causa.

Artigo 15.º
Avaliação das candidaturas

1 — As candidaturas admitidas são avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos no programa do concurso, sem prejuízo do disposto no presente regulamento e na lei aplicável ao procedimento.

2 — Em caso de empate na pontuação e/ou em caso de inexistência de habitações em número suficiente para os requerentes com a mesma pontuação, e caso os critérios de desempate estabelecidos no programa de concurso não se mostrem suficientes, o desempate é decidido da seguinte forma:

- a) No arrendamento apoiado, pelo maior grau de vulnerabilidade social das situações em causa, resultante de avaliação técnica fundamentada;
- b) Nas restantes modalidades de apoio, por sorteio.

3 — A lista atualizada das candidaturas admitidas, com o seu posicionamento e a pontuação, é divulgada no sítio do Município na *Internet*, podendo ser consultada a qualquer momento por qualquer candidato nesse procedimento, sem prejuízo de se afixar nos locais adequados para o efeito.

4 — A avaliação das candidaturas é objeto de ata, na qual as deliberações tomadas são registadas, a respetiva fundamentação e o resultado do concurso, indicando as candidaturas objeto de indeferimento ou desistência e, por ordem de pontuação, as selecionadas e as não selecionadas.

Artigo 17.º

Notificação da decisão final

1 — No prazo máximo de 10 dias após a avaliação ou o sorteio, os candidatos são notificados da decisão final do concurso por edital e através do sítio eletrónico do Município.

2 — A notificação a que se refere o número anterior é realizada por ofício no caso dos candidatos selecionados.

3 — A atribuição de apoio habitacional confere ao Município o direito de aceder aos dados dos candidatos selecionados e dos demais elementos do respetivo agregado familiar ou habitacional, para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados e devidamente autorizados, nos termos e de acordo com os requisitos estabelecidos no artigo 70.º e na legislação em vigor.

Artigo 18.º

Desistência ou renúncia ao apoio

1 — Além dos casos de declaração expressa do interessado, considera-se desistência a falta de comparência, nas datas, horas e locais indicados para o efeito:

- a) Nas formalidades previstas no programa do concurso durante as várias fases do procedimento, nas quais seja imprescindível a comparência pessoal;
- b) No ato de celebração do contrato de atribuição do apoio habitacional.

2 — Considera-se, também, desistência a falta de apresentação dos documentos exigíveis nos termos e no prazo previstos no n.º 4 do artigo anterior.

3 — Não constituem desistência nem renúncia ao apoio:

- a) A falta de comparência às formalidades previstas no n.º 1, por motivo justo impedimento comunicado com a antecedência possível, designadamente por razões de saúde ou outras que manifestamente impossibilitem a comparência;
- b) Recusa de celebração do contrato de arrendamento do alojamento objeto do apoio atribuído, por motivo devidamente justificado, nos seguintes casos:

- i. Inadequação manifesta da habitação objeto do apoio atribuído para o agregado habitacional, por motivo relacionado com mobilidade reduzida, incapacidade física ou outras situações de doença crónica de algum dos seus elementos;
- ii. Situações suscetíveis de provocar problemas de extrema gravidade sociofamiliar que se relacionem direta ou indiretamente com a localização da habitação objeto do apoio, ou tenham, como finalidade exclusiva, a salvaguarda e proteção de menores ou vítimas de violência doméstica.

4 — Qualquer candidato pode, até 10 dias após a notificação da atribuição do apoio habitacional, comunicar a desistência do procedimento ou a renúncia ao apoio, determinando, respetivamente, a extinção da candidatura ou a cessação da atribuição do apoio, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

5 — Nas situações previstas na alínea b) do número anterior, os candidatos podem manter a candidatura e a classificação respetiva, para efeitos de atribuição de alojamento adequado às necessidades aí referidas, de acordo com as disponibilidades existentes no âmbito do procedimento em questão e com a classificação da candidatura, desde que comuniquem ao Município a recusa, com a respetiva justificação, no prazo de 20 dias a partir da notificação da atribuição.

Artigo 19.º **Extinção da candidatura**

1 — A candidatura extingue-se nas seguintes situações:

- a) Indeferimento do pedido de apoio;
- b) Desistência ou renúncia;
- c) Celebração do contrato de atribuição do apoio habitacional;
- d) Morte de todos os candidatos nela incluídos, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo seguinte.

2 — A extinção da candidatura por força da alínea b) do número anterior determina a caducidade da atribuição do apoio habitacional que já tenha tido lugar a essa data, aplicando-se o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 20.º **Atualização da lista de classificação**

1 — Nos casos previstos no artigo anterior, é realizada, quando aplicável, a consequente atualização da lista de classificação resultante do reposicionamento das candidaturas admitidas que se encontravam em posição inferior, às quais se aplicam as formalidades subsequentes, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 – Na situação prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo anterior, os demais interessados que integram o agregado habitacional objeto da candidatura e que sejam co-candidatos, ou possam assumir a posição de candidatos, podem comunicar ao Município, no prazo de 20 dias, a adaptação em conformidade da candidatura em questão, procedendo-se à consequente atualização da lista de classificação final, quando aplicável.

3 – A atualização a que se referem os números anteriores é mencionada no resultado final do concurso, indicando-se a data e hora, as candidaturas extintas e a lista atualizada.

Artigo 21.º **Extinção do procedimento**

O procedimento de concurso extingue-se nas seguintes situações:

- a) Deserção, por ausência de candidaturas apresentadas dentro do prazo estabelecido para o efeito;
- b) Extinção de todas as candidaturas apresentadas, caso o programa do concurso não disponha de forma diferente, nomeadamente nos termos da alínea d);
- c) Atribuição dos apoios nele previstos a todas as candidaturas que não tenham sido objeto de extinção;
- d) Termo do prazo de validade do procedimento, indicado no programa do concurso.

Secção III **Concurso por inscrição**

Artigo 22.º **Objeto e regime**

O concurso por inscrição tem por objeto a oferta de apoios habitacionais que são identificados, em cada momento, pelo Município para atribuição aos candidatos que, de entre os que se encontram, à data, inscritos no registo prévio sejam elegíveis e possuam melhor pontuação, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos no programa do concurso.

Artigo 23.º **Listagem**

1 – Para efeito do concurso por inscrição, são considerados os titulares de registo de pedido de habitação e que se encontre na situação «ativo» à data do procedimento, nos termos do artigo 9.º do presente regulamento.

2 – O Município pode exigir, em qualquer fase, a submissão de documentos que atestem informações constantes no registo de pedido de habitação.

3 – Para os efeitos previstos nos números anteriores, o registo de pedido de habitação é

equiparado a uma candidatura a apoio habitacional, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 8.º e 14.º a 21.º do presente regulamento.

Secção IV

Concurso por sorteio

Artigo 24.º

Objeto e modalidades

- 1 — O concurso por sorteio tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de apoios habitacionais aos candidatos que, de entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso estabelecidos e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.
- 2 — O sorteio de candidatos é um ato público e ocorre em data, hora e local publicitados no anúncio.
- 3 — Após o sorteio é publicitada no sítio eletrónico do Município a lista dos números de candidatura selecionados, ordenada de acordo com o resultado do mesmo.
- 4 — Em alternativa ao sorteio simples dos apoios pelo número de candidaturas, e quando não se trate de arrendamento apoiado, o sorteio pode ser precedido de uma prévia pontuação das candidaturas de acordo com os critérios de classificação estabelecidos no programa de concurso, tendo o sorteio por objeto o número total de pontos correspondentes à pontuação de cada uma das candidaturas admitidas, nos termos seguintes:
 - a) A cada candidatura admitida, é atribuído um número de pontos correspondente à aplicação dos critérios de seleção definidos;
 - b) Em cada tiragem de sorteio, cada uma das candidaturas admitidas é representada pelo conjunto dos pontos a que se refere a alínea anterior, sendo o número total de pontos ordenados sequencialmente;
 - c) Em tiragem de sorteio é selecionada a candidatura em cujo conjunto de pontos incidiu o resultado dessa tiragem;
 - d) Havendo mais do que um apoio a sorteio no âmbito do mesmo concurso, é realizada, sucessivamente, uma tiragem para cada apoio a atribuir, excluindo do universo de cada tiragem as candidaturas selecionadas em tiragem precedente.

Secção V

Atribuição do apoio habitacional

Artigo 25.º

Adequação do alojamento

- 1 — Os alojamentos objeto da atribuição dos apoios habitacionais previstos no presente

regulamento devem possuir tipologia adequada à composição do agregado familiar ou habitacional que se pode candidatar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2 — A adequação da habitação é estabelecida pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar ou habitacional, de acordo com o Anexo II ao presente regulamento.

3 — A habitação objeto do apoio habitacional a atribuir deve possuir adequadas condições de salubridade, segurança e conforto.

4 — Quando o agregado familiar ou habitacional integre pessoas com mobilidade reduzida, a habitação objeto do apoio habitacional a atribuir deve ainda possuir as adequadas condições de acessibilidade.

Artigo 26.º

Efetivação da atribuição

1 — A atribuição traduz-se na concessão do apoio habitacional, de acordo com as especificidades estabelecidas na lei e nos capítulos seguintes, consoante a modalidade de apoio a atribuir.

2 — A atribuição do apoio habitacional é formalizada mediante contrato a celebrar entre o Município e os candidatos titulares da candidatura, tendo por objeto o apoio atribuído, o imóvel a que o mesmo se reporta e o agregado familiar ou habitacional constante na candidatura.

Artigo 27.º

Cessação da atribuição

A atribuição dos apoios habitacionais previstos no presente regulamento cessa nos seguintes casos:

- a) Caducidade, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 19.º ou decorrente da cessação do contrato de arrendamento ou subarrendamento objeto do apoio;
- b) Anulação administrativa da atribuição, sem prejuízo dos efeitos da nulidade, caso ocorra;
- c) Resolução por incumprimento dos requisitos de atribuição do apoio habitacional;
- d) Cessação do apoio habitacional objeto de atribuição, designadamente em caso de cessação do contrato nos termos do qual foi atribuído ou de extinção do direito ao apoio, nos casos em que o mesmo não é atribuído por contrato.

Capítulo II

Disposições especiais

Secção I

Arrendamento apoiado

Artigo 28.º

Requisitos de acesso e critérios de seleção no arrendamento apoiado

1 — Podem candidatar-se à atribuição de apoio habitacional na modalidade de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais ou cidadãos estrangeiros detentores de título válido de residência no território nacional, maiores ou emancipados, que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 — O programa de concurso pode estabelecer critérios de ponderação e hierarquização específicos, designadamente, em função dos seguintes fatores:

- a) Rendimento mensal corrigido do agregado familiar;
- b) Número de dependentes;
- c) Idade;
- d) Agregados familiares com pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- e) Agregados familiares monoparentais;
- f) Condição social e habitacional do agregado habitacional;
- g) Escolaridade ou formação;
- h) Situação profissional;
- i) Tipo de autorização de residência, no caso de agregados que integrem titulares de autorização de residência;
- j) Situação de emergência e/ou vulnerabilidade social;
- k) Tempo residência no Concelho de Lagos, cuja ponderação deve ser inferior a 50% da classificação final.

3 — Sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, será dada preferência, no âmbito do número anterior, a agregados monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica.

4 — No caso dos agregados habitacionais, os requisitos de acesso previstos no n.º 1 do presente artigo e nas peças do procedimento aplicam-se a todos os elementos do agregado que sejam maiores de idade.

5 — Em função da composição do agregado habitacional, as candidaturas podem ter por objeto

as tipologias de habitação previstas no Anexo II ao presente regulamento.

6 — Sem prejuízo de outros que venham a ser previstos nas peças de procedimento, os parâmetros para regulação do acesso dos agregados habitacionais a habitação em regime de arrendamento apoiado são os previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 29.º

Impedimentos no arrendamento apoiado

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 artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, designadamente:

- a) Ser 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) Estar 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 das situações previstas no artigo 10.º;
- c) Ter beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Estar abrangido por uma das situações previstas no n.º 4.

2 — As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior não obstam à apresentação de candidatura a procedimento de atribuição desde que, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, seja feita prova da sua cessação.

3 — No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por elementos do agregado habitacional, cabe ao Município avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

4 — Está ainda impedido de aceder ao apoio por um período de dois anos:

- a) O candidato que, para efeitos de atribuição a qualquer apoio à habitação do Município, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- b) O arrendatário ou o elemento do agregado habitacional que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

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

Artigo 30.º

Cálculo do rendimento para efeitos de arrendamento apoiado

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo anterior, no cálculo do rendimento do agregado habitacional, para efeitos de atribuição do apoio previsto na presente secção, aplica-se o disposto nas alíneas f) e g) do n.º 1 e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, considerando-se, designadamente:

- a) «Rendimento mensal líquido» (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado habitacional, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
 - i. Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - ii. Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho;
- b) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido a que se refere a alínea anterior, deduzido cumulativamente, de acordo com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, das seguintes quantias:
 - 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 no Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, ao indexante dos

apoios sociais.

Secção II

Arrendamento acessível

Artigo 31.º

Requisitos de acesso e critérios de seleção no arrendamento acessível

1 — Podem candidatar-se à atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível todos os cidadãos nacionais ou cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de residência no território nacional, maiores de 18 anos, que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte e desde que o rendimento anual ílquido do agregado habitacional esteja enquadrado nos limites mínimos e máximos definidos em programa de concurso, dentro dos parâmetros estabelecidos no Anexo III constante ao presente regulamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Em caso de habitação financiada pelo 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, os requisitos de acesso estabelecidos nesse regime legal acrescem aos previstos no número anterior.

3 — O programa de concurso pode, em casos devidamente fundamentados, estabelecer requisitos de acesso ou critérios de seleção e valoração específicos, designadamente, em função dos seguintes fatores:

- a) Local de residência, trabalho ou do estabelecimento de ensino dos elementos do agregado habitacional, no sentido de promover a proximidade aos locais de trabalho e de ensino, ou a preservação dos moradores locais em zonas de maior pressão urbanística;
- b) Idade;
- c) Número de dependentes;
- d) Número de candidatos que integram o agregado habitacional da candidatura;
- e) Agregados habitacionais com pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- f) Trabalhadores em profissões que assegurem a manutenção dos serviços públicos e de atividades económicas essenciais para o concelho de Lagos;
- g) Estudantes que frequentem estabelecimentos de ensino superior localizados na NUT II Algarve, privilegiando a proximidade ao local de ensino;
- h) Situação habitacional dos candidatos nos cinco anos anteriores à data do procedimento, podendo dar-se preferência a situações de falta de habitação própria ou adequada às

- necessidades do agregado habitacional;
- i) Tipo de autorização de residência, no caso de agregados que integrem titulares de autorização de residência;
 - j) Escolaridade ou formação;
 - k) Situação profissional;
 - l) Tempo de residência no concelho de Lagos;
 - m) Rendimento médio mensal do agregado, renda mensal ou taxa de esforço, sem prejuízo dos limites aplicáveis nos termos do presente regulamento.

Artigo 32.º

Impedimentos no arrendamento acessível

1 — Sem prejuízo das exclusões previstas no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, quando se trate de habitação financiada pelo 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, ou de outros regimes aplicados no financiamento das habitações a atribuir, o candidato e o respetivo agregado habitacional estão impedidos de aceder a uma habitação em regime de arrendamento acessível caso se encontrem numa das seguintes situações:

- a) Ser 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 Lagos 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) Estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou ser titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, com exceção de situações de transferência de habitação a pedido do interessado, nos termos do n.º 7, ou, mediante parecer técnico e fundamentado do Município, das situações previstas no n.º 1 do artigo 10.º; ou
- c) Utilizar um alojamento do Município sem título que o habilite para o efeito ou ter sido destinatário de ordem de despejo do mesmo.

2 — As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior não constitui impedimento se os candidatos se comprometerem a apresentar prova da sua cessação até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento acessível, sob pena de caducidade da atribuição.

3 — Estão, também, impedidos de aceder a uma habitação em regime de arrendamento acessível, os agregados habitacionais em que se verifique qualquer das seguintes situações:

- a) Nos cinco anos anteriores à data de início do procedimento, algum dos membros do

agregado habitacional ter alienado, de forma gratuita ou onerosa, habitação suscetível de satisfazer as necessidades do agregado habitacional da candidatura, exceto se por motivo de insolvência;

- b) Algum dos elementos do agregado habitacional possuir bens móveis sujeitos a registo que impliquem uma despesa anual manifestamente superior ao rendimento anual ilíquido do agregado.

4 — Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1 e na alínea a) do número anterior, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou se localiza fora dos concelhos limítrofes de Lagos, ou que o direito relativo ao mesmo é ou foi detido apenas em parte por elementos do agregado habitacional, cabe ao Município avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

5 — Está ainda impedido de aceder ao apoio por um período de dois anos:

- a) O candidato que, para efeitos de atribuição ou manutenção de qualquer apoio à habitação do Município, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- b) O arrendatário incumpridor de anterior contrato de arrendamento ou subarrendamento do Município, que tenha sido objeto de resolução por incumprimento nos últimos dois anos;
- c) O candidato que, para efeitos de atribuição de qualquer apoio à habitação do Município, tenha ocupado imóvel, fração ou espaço municipal sem título, de acordo com o previsto no artigo 66.º do presente regulamento.

6 — Para efeitos de verificação da existência de uma situação de impedimento, o Município pode solicitar a apresentação de documentos ou efetuar oficiosamente as diligências complementares que se mostrem necessárias.

7 — O arrendatário pode apresentar candidatura em concurso para atribuição de novo apoio habitacional, com fundamento numa das situações de inadequação da habitação arrendada:

- a) Motivo de saúde ou mobilidade reduzida, devidamente comprovado, incompatível com as condições da habitação;
- b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade, envolvendo risco para a saúde ou para a segurança de pessoas residentes;
- c) Inadequação da tipologia da habitação arrendada, face à evolução do agregado ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário.

Artigo 33.º

Cálculo do rendimento para efeitos de arrendamento acessível

No cálculo do rendimento do agregado habitacional, para efeitos de atribuição do apoio previsto na presente secção, considera-se:

- a) «Rendimento anual ilíquido do agregado habitacional» (RAI), a soma dos rendimentos previstos no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, auferidos por todos os membros do agregado habitacional, determinados, relativamente a cada um dos mesmos, nos seguintes termos:
 - i. Caso todos os rendimentos do agregado habitacional constem na mesma declaração de IRS e não tenha ocorrido alteração relevante dos rendimentos nos seis meses anteriores à apresentação da candidatura, o rendimento constante na última declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Singulares (declaração de IRS) cuja liquidação se encontre disponível na Autoridade Tributária, nos termos do n.º 5;
 - ii. Caso não exista liquidação de IRS disponível na Autoridade Tributária nos termos do n.º 5, os rendimentos comprovadamente recebidos no ano anterior, sem prejuízo da sublínea seguinte;
 - iii. Caso tenha ocorrido alteração relevante dos rendimentos nos últimos seis meses antes da apresentação da candidatura, a média mensal dos rendimentos comprovadamente auferidos no número de meses completos decorridos nessa situação, multiplicada por 12;
 - iv. Para os efeitos previstos nas sublíneas i. e ii., considera-se a última declaração de IRS respeitante aos dois anos anteriores à apresentação da candidatura, cuja liquidação se encontre disponível na Autoridade Tributária (AT), a qual pode, mediante consentimento expresso dos interessados, ser facultada por esta ao Município através de comunicação eletrónica de dados;
- b) «Rendimento médio mensal do agregado habitacional» (RMM), corresponde a um duodécimo do rendimento anual ilíquido a que se refere a alínea anterior, corrigido de acordo com uma escala de equivalência que atribui uma ponderação de:
 - i. 1,0 ao primeiro adulto não dependente e 0,7 a cada um dos restantes;
 - ii. 0,25 a cada dependente ou 0,5 a cada dependente integrado em agregado unitário;
 - iii. 0,25 a cada pessoa com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, a acrescer à ponderação de dependente ou de adulto não dependente;
 - iv. 0,25 ao adulto não dependente que viva sozinho e tenha idade igual ou superior a 65 anos a acrescer à ponderação de adulto não dependente.

- c) Nos casos previstos no artigo seguinte, acresce ao RMM determinado nos termos da alínea anterior o valor da quantia mensal a que se refere o n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, acrescido dos valores mensais de subsídios ou bolsas de estudo auferidos pelo mesmo, multiplicados por 12.

Artigo 34.º

Estudantes e formandos dependentes

Podem assumir a posição de candidatos a arrendamento ou subarrendamento acessível os estudantes ou formandos que, apesar de não possuírem rendimentos próprios, preencham os requisitos estabelecidos no n.º 1 e 3 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, aplicando-se o disposto no n.º 2 do mesmo artigo.

Secção III

Apoio ao arrendamento privado

Artigo 35.º

Objeto e requisitos de acesso

1 — Podem candidatar-se à obtenção de apoio ao arrendamento privado os cidadãos nacionais ou estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência em território nacional que, sem prejuízo do disposto no número seguinte:

- a) Sejam maiores;
- b) Residam na área geográfica do município de Lagos ininterruptamente há pelo menos um ano ou possuam contrato de trabalho no município com duração mínima de um ano;
- c) Sejam titulares de contrato, ou contrato-promessa, de arrendamento para fins habitacionais, de parte ou da totalidade do alojamento, devidamente declarado no serviço de finanças, com duração superior a seis meses, cuja renda mensal inferior aos limites máximos previstos no Anexo IV ao presente regulamento;
- d) Cujo agregado possua rendimento anual líquido, calculado nos termos do artigo 33.º, seja inferior aos limites máximos estabelecidos no Anexo III ao presente regulamento;

2 — Está impedido de aceder ao apoio económico de incentivo ao arrendamento privado, o agregado, ou qualquer um dos seus elementos, que se encontre em qualquer uma das seguintes situações:

- a) Resida, enquanto arrendatário, proprietário ou titular de outro direito real de gozo, num imóvel em subocupação, nos termos do número seguinte;
- b) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de outro prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinada a habitação, localizado no concelho de Lagos ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado, não implicando habitação em condições

indignas, e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

- c) Esteja a usufruir de outros apoios financeiros públicos para fins habitacionais, sob a forma de subsídio direta ou financiamento reembolsável, sem prejuízo do disposto no n.º 6;
- d) Preste declarações falsas, fraudulentas ou omita informação relevante para efeitos de atribuição da comparticipação económica;
- e) Cuja habitação objeto do apoio seja propriedade de algum parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral.

3 — A tipologia da habitação arrendada deve ser adequada ao respetivo agregado, nas proporções constantes do Anexo II ao presente regulamento, com exceção de habitações arrendadas há mais de 10 anos e sem prejuízo da respetiva avaliação prévia do caso concreto.

4 — São elegíveis para acesso a apoio ao arrendamento privado os agregados cuja taxa de esforço se situe entre 30% e 70%, inclusive, considerando-se como rendimento mensal, para este efeito, 1/12 do rendimento anual líquido calculado nos termos do artigo 33.º.

5 — A observância dos limites estabelecidos na alínea b) e c) do n.º 1 e nos n.ºs 3 e 4 pode ser dispensada pelo Município, excecionalmente, nos seguintes casos, desde que devidamente fundamentados:

- a) Situações de vulnerabilidade ou emergência social;
- b) Trabalhadores em profissões que assegurem a manutenção dos serviços públicos ou de atividades económicas essenciais para o concelho de Lagos.

6 — Caso esteja a beneficiar de subsídio de renda atribuído por outra entidade, o apoio ao arrendamento privado previsto no presente regulamento pode ser concedido, mediante pedido expresso do requerente, nas seguintes condições:

- a) Se o valor do subsídio atribuído pela outra entidade for inferior, sendo o apoio ao arrendamento privado, neste caso, atribuído apenas pela diferença entre o valor aplicável nos termos do n.º 3 do artigo seguinte e o valor do subsídio atribuído pela outra entidade; ou
- b) Caso o requerente opte pelo apoio ao arrendamento privado previsto no presente regulamento, ficando o pagamento dependente da apresentação de comprovativo da cessação do subsídio atribuído pela outra entidade.

Artigo 36.º **Condições de atribuição**

1 — O apoio ao arrendamento privado é atribuído aos candidatos que reúnam os requisitos de

acesso previstos no artigo anterior, observadas as condições estabelecidas nos números seguintes.

2 — O valor da comparticipação a atribuir pelo Município é determinado em função da taxa de esforço do agregado, correspondendo a um dos escalões previstos no Anexo V ao presente regulamento.

3 — Em casos excecionais, pode ser objeto de comparticipação a caução devida pelo candidato, quando comprovado, mediante parecer técnico prévio e fundamentado, que o agregado se encontra em grave vulnerabilidade e emergência social.

4 — O pagamento da comparticipação está sujeito a apresentação prévia pelo candidato do recibo de comprovativo de pagamento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

5 — Em casos excecionais e devidamente fundamentados, o Município pode antecipar a atribuição do valor da comparticipação da caução.

6 — O beneficiário não pode ceder a habitação arrendada a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

7 — Durante o período de concessão do apoio, os beneficiários devem comunicar ao Município, no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração da composição ou dos rendimentos do agregado habitacional.

Artigo 37.º

Candidatura a apoio ao arrendamento

1 — A candidatura para atribuição de apoio financeiro ao arrendamento nos termos do presente regulamento deve ser instruída com o requerimento de pedido de atribuição de apoio económico ao arrendamento privado, conforme minuta constante no sítio do Município, devidamente preenchido e assinado, acompanhado dos documentos a apresentar nos termos do Anexo I ao presente regulamento.

2 — A candidatura pode ser entregue, a todo o tempo, através dos meios previstos no n.º 1 do artigo 14º, devendo para o efeito, ser preenchido o impresso próprio e anexada a documentação necessária de acordo com o artigo anterior.

3 — Em caso de renovação do pedido, deve ser entregue o requerimento de pedido de atribuição de apoio económico ao arrendamento privado, conforme minuta constante do sítio eletrónico do Município, devidamente preenchido e assinado, acompanhado dos documentos cuja validade tenha caducado.

Artigo 38.º

Análise da candidatura

1 — O Município assegura a análise das candidaturas a apoio ao arrendamento privado e as respetivas propostas de decisão.

2 — Para os efeitos previstos no número anterior, o Município pode solicitar aos candidatos a disponibilização do acesso à habitação objeto da candidatura ou a prestação de informações e entrega de documentos relativos aos requisitos de candidatura.

Artigo 39.º

Indeferimento do pedido de apoio

O apoio ao arrendamento privado é objeto de recusa nos seguintes casos:

- a) Falta dos requisitos estabelecidos no n.º 1 do artigo 35.º;
- b) Falta de apresentação de qualquer dos documentos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 37.º e no n.º 2 do artigo anterior;
- c) Rejeição da candidatura nos termos do artigo 16.º, aplicável com as devidas adaptações, designadamente no caso de recusa da colaboração prevista no n.º 2 do artigo anterior;
- d) A indisponibilidade de verba para o efeito.

Artigo 40.º

Decisão

1 — A decisão sobre a atribuição de apoio ao arrendamento privado é notificada ao candidato no prazo máximo de 30 dias a contar da data da receção da candidatura apresentada nos termos do artigo 37.º.

2 — Os candidatos são notificados por escrito, para o endereço postal ou eletrónico, constante do processo de candidatura, da decisão que recair sobre o pedido de apoio económico.

Artigo 41.º

Duração e renovação

1 — O apoio ao arrendamento privado tem a duração do contrato de arrendamento a que se reporta, com limite máximo de cinco anos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — O apoio ao arrendamento privado pode ser objeto de revisão, a pedido do arrendatário ou por iniciativa do Município, nas situações de:

- a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado habitacional, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
- b) 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 habitacional.

3 — A revisão a que se refere o número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

4 – Para efeitos do pedido de revisão, o beneficiário do apoio deve entregar ao município, no prazo máximo de 30 dias a contar da notificação para o efeito, os documentos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão do apoio, designadamente os relativos à composição e aos rendimentos dos elementos do agregado habitacional.

5 – A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada nos casos em que o Município possa proceder diretamente à consulta dos documentos e o beneficiário do apoio preste o seu consentimento para o efeito, nos termos legais.

6 – O apoio ao arrendamento privado pode ser objeto de renovação, mediante nova candidatura.

Artigo 42.º **Pagamento do apoio**

1 – Em caso de deferimento, o apoio ao arrendamento privado é disponibilizado mensalmente por transferência bancária, para a conta do respetivo beneficiário através do IBAN por este indicado.

2 – Para o pagamento do apoio, o beneficiário deve apresentar ao Município, mensalmente e até ao último dia do mês a que se refere, o recibo comprovativo do pagamento da renda ao senhorio.

Artigo 43.º **Cessação do apoio**

1 – O apoio ao arrendamento privado cessa nas seguintes situações:

- a) Em caso de incumprimento das condições de atribuição aplicáveis, nos termos do artigo 36.º;
- b) No caso de falta injustificada de apresentação do comprovativo do pagamento da renda relativa ao contrato de arrendamento objeto do apoio habitacional durante três meses, consecutivos ou intercalados;
- c) Por decurso do prazo máximo de atribuição do apoio, nos termos do artigo 41.º;
- d) Nos demais casos previstos no artigo 27.º.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o pagamento do apoio pode ser objeto de suspensão em caso de incumprimento do presente regulamento por parte dos beneficiários ou quando ocorra a aprovação de candidatura submetida a outros programas de apoio ao arrendamento, designadamente o Programa Porta 65 e similares.

3 – Nos casos em que os apoios tenham sido concedidos indevidamente com base em falsas

declarações ou na omissão dolosa de informações sobre a situação social, económica e habitacional dos interessados, os mesmos ficam impedidos de concorrer a pedidos no âmbito do presente regulamento por um prazo de 3 anos, contados da data de cancelamento do apoio, devendo os mesmos proceder à restituição dos apoios auferidos.

Secção IV

Apoio no acesso a habitação própria ou duradoura

Artigo 44.º

Objeto dos apoios

1 — Os apoios abrangidos pela presente secção podem ter por objeto:

- a) Lotes ou terrenos, para autopromoção de construção de habitação pelo beneficiário;
- b) Habitações em edifícios de habitação coletiva ou em moradias, para autopromoção de reabilitação e habitação pelo beneficiário;
- c) Habitações em edifícios de habitação coletiva ou em moradias, para habitação do beneficiário.

2 — Os apoios abrangidos pela presente secção destinam-se exclusivamente à habitação permanente do beneficiário e do respetivo agregado habitacional.

Artigo 45.º

Modalidades de apoio

1 — Os apoios abrangidos pela presente secção podem revestir as seguintes modalidades:

- a) No caso previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, a constituição de direito de superfície sobre o prédio objeto do apoio;
- b) No caso previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior:
 - i. Constituição do direito de superfície sobre o prédio ou sobre a fração autónoma objeto do apoio; ou
 - ii. Venda, venda com reserva de propriedade ou constituição de propriedade resolúvel do prédio ou da fração autónoma objeto do apoio;
- c) No caso previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo anterior:
 - i. Venda, venda com reserva de propriedade ou constituição de propriedade resolúvel do prédio ou fração autónoma objeto do apoio; ou
 - ii. Constituição do direito real de habitação duradoura previsto no Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro, sobre o prédio ou fração autónoma objeto do apoio.

2 — A seleção da modalidade de apoio compete à Câmara Municipal, de acordo com o disposto no presente regulamento e nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 46.º

Requisitos de acesso

1 — Para efeitos de acesso ao apoio previsto na presente secção, aplicam-se, com as devidas adaptações, os requisitos de acesso e impedimentos estabelecidos nos artigos 31.º e 32.º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Nos procedimentos de concurso, o programa pode, em casos devidamente fundamentados, estabelecer requisitos de acesso ou critérios de seleção e valoração específicos, designadamente, em função dos seguintes fatores:

- a) Local de residência, trabalho ou do estabelecimento de ensino dos elementos do agregado habitacional, no sentido de promover a proximidade aos locais de trabalho e de ensino, ou a preservação dos moradores locais em zonas de maior pressão urbanística;
- b) Idade;
- c) Número de dependentes;
- d) Capacidade financeira para assegurar a realização das obras de construção ou reabilitação a que haja lugar e para assegurar a regular conservação e manutenção do edifício;
- e) Agregados habitacionais com pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- f) Atividades profissionais desenvolvidas, privilegiando a manutenção dos serviços públicos e das atividades económicas essenciais.

3 — O impedimento previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 32.º não se aplica em caso de venda ou constituição de direito de habitação duradoura sobre habitação arrendada pelo município ou sobre o prédio onde aquela se situa.

Artigo 47.º

Cálculo do rendimento do agregado habitacional

Para os efeitos previstos na presente secção, aplicam-se as regras de cálculo do rendimento do agregado habitacional estabelecidas no artigo 33.º.

Artigo 48.º

Adoção do procedimento de atribuição direta

1 — Sem prejuízo das demais modalidades de procedimento de atribuição aplicáveis, o Município pode adotar a modalidade de atribuição direta prevista na alínea b) do n.º 3 do artigo

10, nas seguintes situações:

- a) Venda, venda com reserva de propriedade, constituição de propriedade resolúvel ou constituição de direito real de habitação duradoura de habitação arrendada pelo Município, a favor do arrendatário ou dos membros do agregado habitacional nela residente;
- b) Constituição do direito de superfície sobre o prédio no qual se situe habitação arrendada, para construção, reconstrução ou reabilitação de habitação destinada ao arrendatário e respetivo agregado habitacional, isoladamente ou em conjunto com outros interessados.

2 — A atribuição direta dos apoios habitacionais previstos na presente secção depende da avaliação, pelo Município, da garantia de cumprimento das condições especiais estabelecidas no artigo seguinte.

Artigo 49.º

Condições especiais da atribuição

1— Sem prejuízo das demais condições e deveres estabelecidos no presente regulamento, a atribuição dos apoios previstos na presente secção obedece às seguintes condições gerais:

- a) Utilização da habitação como residência permanente do beneficiário e do respetivo agregado habitacional;
- b) Proibição de qualquer forma de alienação ou qualquer forma de cedência onerosa a terceiros, durante o período de 25 anos a partir da celebração do contrato de atribuição;
- c) Conservação e manutenção regular da habitação e cumprimento dos deveres relativos à conservação e manutenção regular do edifício, nos termos da lei.

2 — Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 44.º, acrescem as seguintes condições especiais:

- a) Apresentação do projeto de arquitetura aprovado, no caso de obras sujeitas a licença, da comunicação prévia ou, no caso de obras isentas de controlo prévio, do projeto das obras a realizar;
- b) Execução das obras e das demais condições estabelecidas no título da operação urbanística;
- c) Previsão da disponibilidade da verba necessária para a execução das obras, por parte do beneficiário do apoio;
- d) Observância do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 63.º, com as devidas adaptações.

3 — As condições estabelecidas nas alíneas a) e b) no n.º 1 e na alínea b) do número anterior

são inscritas no contrato a celebrar com o beneficiário, enquanto condição resolutiva da venda ou da propriedade resolúvel, ou condição de cumprimento do contrato de direito real habitação duradoura, consoante o caso.

4 — O disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 pode ser dispensado pela Câmara Municipal, mediante pedido prévio fundamentado do beneficiário, em casos de impedimento justificado de utilização da habitação por parte deste ou do respetivo agregado habitacional, designadamente em situações equivalentes às previstas no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil.

5 — No caso previsto no número anterior, a habitação pode ser arrendada ao abrigo do Programa de Apoio ao Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, ou no âmbito de programa de arrendamento acessível do Município.

6 — No caso previsto na alínea c) do n.º 2, a disponibilidade da verba é demonstrada antes da celebração do contrato de atribuição, mediante documento comprovativo da posse dos recursos financeiros necessários para a execução das obras ou indicação das condições previstas para acesso a financiamento, incluindo garantias a constituir, ficando sujeita a análise pelo município.

Parte III

Gestão dos recursos habitacionais

Capítulo I

Gestão de contratos de arrendamento

Secção I

Regime, celebração e finalidade do contrato

Artigo 50.º

Regime aplicável ao contrato de arrendamento

1 — Aos contratos de arrendamento habitacional celebrados pelo Município, são aplicáveis as disposições gerais do Código Civil e:

- a) No caso de arrendamento apoiado, o regime estabelecido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, que prevalece, as disposições aplicáveis aos contratos administrativos, bem como das disposições estabelecidas no presente capítulo, no capítulo seguinte e no capítulo IV, e das pertinentes disposições de âmbito geral do presente regulamento;
- b) No caso de arrendamento acessível, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o regime do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio e as disposições estabelecidas no presente capítulo e no capítulo IV, bem como as pertinentes disposições de âmbito geral do presente regulamento.

2 — O Município disponibiliza aos arrendatários informação geral sobre os direitos e deveres decorrentes do regime legal aplicável ao contrato de arrendamento, designadamente através da

minuta-tipo de contrato prevista na alínea c) do n.º 2 do artigo 7.º do presente regulamento.

Artigo 51.º

Celebração do contrato de arrendamento

1 — O contrato de arrendamento é celebrado entre o candidato ou candidatos representantes da candidatura à qual foi atribuída a habitação e o representante devidamente habilitado do Município.

2 — O contrato de arrendamento é celebrado pelo seguinte prazo:

- a) No caso de arrendamento apoiado, pelo prazo e com as renovações estabelecidos nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;
- b) No caso de arrendamento acessível, pelos prazos mínimos estabelecidos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, renovando-se automaticamente por períodos de dois anos, salvo quando as peças do procedimento disponham de forma diversa, designadamente no caso de arrendamento para residência temporária;

3 — No arrendamento acessível, a modalidade de residência temporária prevista no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, pode ser aplicada a outras finalidades de residência temporária previstas nas peças do procedimento de atribuição, designadamente, a estudantes, formandos ou trabalhadores deslocados cuja residência fiscal não se situe no concelho de Lagos.

4 — Para efeitos da renovação prevista na alínea b) no n.º 2, os arrendatários devem, até seis meses antes da data prevista para a renovação, apresentar ao Município os elementos demonstrativos de que o agregado habitacional mantém as condições que determinaram a atribuição do arrendamento, nos termos estabelecidos nos artigos 31.º, 32 e 34.º do presente regulamento.

5 — O contrato de arrendamento é celebrado de acordo com as disposições legais aplicáveis, nos termos do artigo anterior, devendo incluir, obrigatoriamente, as seguintes menções:

- a) O regime de arrendamento;
- b) A identificação do Município;
- c) A identificação do arrendatário e de todos os elementos do agregado habitacional;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo de arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma, quando tenha lugar;

g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda.

6 — No caso de arrendamento apoiado, o contrato de arrendamento deve, também, indicar as obrigações gerais e especiais decorrentes da atribuição do apoio habitacional e as consequências do seu incumprimento, designadamente:

a) A periodicidade da apresentação da declaração de IRS do agregado habitacional;

b) Outros deveres de informação ao Município relativos à manutenção dos pressupostos da atribuição.

7 — No contrato de arrendamento deve, ainda, constar, para efeitos meramente informativos, o valor do apoio concedido, designadamente:

a) No caso de arrendamento apoiado, a diferença entre a renda suportada pelo arrendatário e o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio;

b) No caso de arrendamento acessível, a diferença entre a renda suportada pelo arrendatário e o valor de referência do preço de renda aplicável ao alojamento, nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, multiplicada pelo número de meses de duração do contrato.

8 — As disposições do artigo anterior e dos números anteriores relativas a contratos de arrendamento acessível são aplicáveis, com as devidas adaptações, a contratos de subarrendamento de habitações arrendadas para o efeito pelo Município, sendo o valor do apoio calculado pela diferença entre a renda paga pelo Município no contrato de arrendamento para subarrendamento e a renda suportada pelo arrendatário no contrato de subarrendamento.

Artigo 52.º

Finalidade do contrato

1 — O contrato de arrendamento ou subarrendamento tem por objeto a habitação atribuída e destina-se exclusivamente ao uso do locado para residência permanente do candidato e do respetivo agregado habitacional, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — No caso do arrendamento acessível, podem ser celebrados contratos de arrendamento para habitações ou partes de habitação e compreender as finalidades de residência permanente ou de residência temporária, designadamente de estudantes, formandos ou trabalhadores deslocados cuja residência fiscal não se situe no concelho de Lagos.

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

Artigo 53.º

Ocupação da habitação

1 — O arrendatário deve ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves, salvo motivo de força maior devidamente justificado.

2 — A falta de ocupação efetiva da habitação no prazo referido no número anterior, sem que o arrendatário apresente motivo que o justifique dentro desse prazo, habilita o Município a:

- a) No caso de arrendamento apoiado, proceder às comunicações previstas na alínea a) do n.º 2 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, para os efeitos aí previstos;
- b) No caso de arrendamento acessível, proceder à averiguação de eventual situação de não uso do locado, nos termos do artigo 1072.º do Código Civil, para efeitos de resolução do contrato de arrendamento com fundamento na alínea d) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil.

Secção II

Regimes de renda

Artigo 54.º

Renda apoiada

Nos contratos de arrendamento apoiado, aplica-se o regime de renda apoiada, nos termos estabelecidos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 55.º

Renda acessível

1 — Nos contratos de arrendamento acessível, aplica-se o regime de renda livre, com as especificidades estabelecidas nos números seguintes.

2 — A oferta de habitação com renda acessível deve, como princípio orientador, atender às características dominantes da procura habitacional insatisfeita do mercado, nomeadamente em relação a:

- a) Rendimento mensal dos agregados habitacionais;
 - b) Tipologia habitacional adequada às características dos agregados habitacionais.
- 3 — O valor da renda acessível a pagar mensalmente por cada agregado habitacional é calculado de acordo com a fórmula seguinte considerando a taxa de esforço aplicável nos termos do n.º 1.3 do Anexo III do presente regulamento, estando, em qualquer caso, sujeita aos limites de renda aplicáveis nos termos do mesmo anexo:

$$\text{«Renda acessível} = \text{Te} \times \text{RMM} \text{»}$$

em que

"Te" é a Taxa de esforço do agregado, definida nos termos da alínea t) do artigo 5.º do presente regulamento;

"RMM" corresponde ao rendimento médio mensal do agregado, determinado nos termos da alínea b) do artigo 33.º do presente regulamento.

4 — Nos contratos de arrendamento acessível de alojamentos do Município, pode ser estabelecida a aplicação de disposições do regime de arrendamento apoiado, caso as mesmas sejam especificadas no contrato de arrendamento e não prejudiquem os direitos do arrendatário.

Capítulo II

Gestão de edifícios, espaços de uso comum e equipamentos complementares

Artigo 56.º

Edifícios de habitação coletiva

1 — O Município deve assegurar que os edifícios de habitação coletiva onde existam habitações do Município são objeto de manutenção e conservação regular, sem prejuízo da colaboração dos moradores no uso adequado e manutenção das habitações, edifícios e partes comuns.

2 — Quando não seja proprietária de todas as habitações do edifício, o Município deve assegurar que o mesmo é constituído em propriedade horizontal, promovendo o correto funcionamento do condomínio, e velar pelo cumprimento das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis aos edifícios em propriedade horizontal.

3 — Os contratos de arrendamento de habitações do Município devem estabelecer expressamente o dever de aceitação do regulamento do condomínio pelos arrendatários e do seu cumprimento por estes e por todos os demais elementos dos respetivos agregados habitacionais.

4 — Nos edifícios de habitação coletiva integralmente detidos pelo Município, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 1 e 3.

Artigo 57.º

Deveres de utilização dos edifícios, dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares

1 — Sem prejuízo dos deveres dos beneficiários dos apoios habitacionais estabelecidos na lei, que prevalecem, bem como dos previstos no presente regulamento ou nos contratos de apoio habitacional celebrados com o Município, os utilizadores dos edifícios ou empreendimentos abrangidos pelo presente regulamento devem observar os seguintes deveres:

- a) Utilizar as habitações e as partes comuns de acordo com a finalidade a que se destinam, de modo a evitar deteriorações nos mesmos ou danos a terceiros;
- b) Tratar os demais utilizadores, em especial os moradores dos edifícios, com respeito e

- urbanidade;
- c) Manter a higiene e a salubridade, não colocando nem deixando quaisquer resíduos ou efluentes fora dos locais próprios para o efeito e devidamente acondicionados, de modo a não causarem odores nem atraírem animais;
 - d) Manter a tranquilidade e respeitar os períodos de repouso;
 - e) Não depositar nem manter nas partes comuns coisas móveis de qualquer espécie ou animais, fora dos locais e dos períodos designados para o efeito;
 - f) Não estacionar veículos de qualquer tipo fora dos locais expressamente designados para o efeito;
 - g) Não trazer para as habitações ou partes comuns qualquer produto ou objeto gerador de perigo para pessoas e bens;
 - h) Não realizar obras, pinturas ou escritos, nem colocar quaisquer instalações fixas ou amovíveis, designadamente antenas, telheiros, churrascos ou outras, sem autorização expressa para o efeito do gestor do edifício;
 - i) Guardar e transportar o lixo em sacos bem fechados, os quais devem ser colocados em contentores próprios, de modo a não pôr em perigo a higiene e salubridade do edifício, assim como a saúde dos moradores;
 - j) Não utilizar torneiras ou tomadas de energia elétrica comuns sem autorização expressa para o efeito do gestor do edifício;
 - k) Não aceder à cobertura do edifício sem autorização expressa para o efeito do gestor do edifício;
 - l) Reservar o acesso e manutenção das caixas elétricas ou de outros equipamentos relativos à prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone ou televisão por cabo, às equipas especializadas.
 - m) Não praticar qualquer atividade ilícita nas habitações ou nas partes comuns.

2 – O disposto no n.º 1 aplica-se, com as devidas adaptações, à utilização dos espaços comuns e equipamentos complementares de edifícios ou empreendimentos abrangidos pelo presente regulamento.

3 – O Município elabora, com a participação dos moradores, uma Carta dos Direitos e Deveres dos Moradores, concretizando os direitos e deveres estabelecidos na presente secção e os decorrentes do contrato de arrendamento.

Artigo 58.º Participação dos arrendatários na gestão do edifício

Os arrendatários participam na gestão dos edifícios de habitação coletiva detidos integralmente pelo Município em que se situam as habitações arrendadas, podendo, designadamente:

- a) Solicitar ao Município informações sobre a gestão do edifício, observadas as garantias relativas à proteção de dados pessoais;
- b) Comunicar ao Município situações de insegurança, insalubridade, incumprimento dos deveres estabelecidos no artigo seguinte ou de irregularidade na gestão do edifício ou do condomínio;
- c) Indicar ao Município, no caso de edifícios constituídos em propriedade horizontal, um representante para participar, sem direito a voto, nas reuniões da assembleia de condóminos, devendo este ser convocado para o efeito;
- d) Apresentar ao Município propostas de gestão do edifício e de designação administradores do condomínio.

Artigo 59.º

Participação dos moradores na gestão dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares

Os moradores participam na gestão dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares dos edifícios do Município em que residam, podendo, designadamente:

- a) Solicitar ao Município informações sobre a gestão dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares, observadas as garantias relativas à proteção de dados pessoais;
- b) Relatar ao Município situações de insegurança, insalubridade, avaria ou incumprimento ou, sem prejuízo das competências das autoridades policiais e da Autoridade de Saúde;
- c) Indicar ao Município os seus representantes para acompanhamento da gestão dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares;
- d) Apresentar ao Município sugestões de atividades e propostas de gestão ou de indicadores de monitorização do desempenho dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares;
- e) Realizar, isoladamente ou em parceria com outras entidades, eventos ou atividades de natureza social, desportiva, cultural ou comunitária nos espaços comuns e equipamentos complementares, mediante autorização prévia das entidades gestoras desses espaços;
- f) Exercer, diretamente ou através de pessoa coletiva por estes constituída, a gestão de espaços comuns ou de equipamentos complementares, designadamente assegurando a sua manutenção, limpeza ou o desenvolvimento das atividades próprias dos equipamentos complementares, caso tal faculdade lhes seja atribuída pela Câmara

Municipal nos termos do artigo seguinte.

Capítulo III

Gestão de terrenos e fogos para promoção de oferta habitacional

Artigo 60.º

Finalidade e objeto da promoção

1 — O presente capítulo abrange os seguintes tipos de imóveis, para fins de promoção de oferta habitacional:

- a) Terrenos para urbanização ou construção;
- b) Lotes para construção;
- c) Edifícios para reabilitação.

2 — Incluem-se no número anterior os imóveis da propriedade do Município e os imóveis de outras entidades públicas, privadas ou do terceiro setor, relativamente aos quais o Município possua os poderes de gestão necessários para a operação de promoção habitacional a realizar.

3 — Os imóveis objeto do presente capítulo podem ser do domínio privado ou do domínio público, observando sempre as regras legais aplicáveis à sua gestão, administração e utilização.

4 — Os imóveis objeto de promoção nos termos do presente capítulo devem ser suscetíveis de afetação da maior parte da área bruta de construção à habitação.

5 — A suscetibilidade de uso habitacional a que se refere o número anterior é determinada pelo regime de uso do solo estabelecido no plano municipal de ordenamento do território aplicável, sem prejuízo do disposto nas normas legais de natureza especial que sejam aplicáveis, designadamente o disposto no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, na sua redação atual, e no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, na sua redação atual.

6 — A identificação dos imóveis a promover no âmbito do presente capítulo compete à Câmara Municipal, sem prejuízo das competências da assembleia municipal em matéria de alinação de bens imóveis e das disposições legais relativas à afetação de património público para promoção de habitação acessível.

7 — Não se incluem no âmbito do presente capítulo os imóveis objeto de apoio no acesso a habitação própria ou duradoura em regime de autopromoção de construção, nos termos na alínea a) do n.º 1 do artigo 44.º, sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 49.º.

Artigo 61.º

Modalidades de promoção

1 — A promoção prevista no presente capítulo pode ser efetuada ao abrigo das seguintes modalidades:

- a) Promoção direta do Município, isoladamente ou em colaboração com outras entidades públicas;
- b) Promoção através da integração no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 2 de setembro, na sua redação atual;
- c) Promoção através de concessão a entidades do setor cooperativo e social ou do setor privado;
- d) Promoção através de parceria público-comunitária.

2 — A afetação do património municipal objeto de promoção habitacional nos termos do presente capítulo é efetuada ao abrigo de título jurídico adequado, nos termos da lei.

3 — A seleção da modalidade de promoção compete à Câmara Municipal.

Artigo 62.º

Seleção da entidade parceira

1 — A seleção da entidade parceira da promoção compete à Câmara Municipal, sendo sempre devidamente fundamentada na sua necessidade, adequação e eficiência, tendo presentes os resultados esperados em matéria de superação das dificuldades de acesso à habitação verificadas e as alternativas ao dispor do Município para atingir os mesmos resultados.

2 — Nos casos previstos nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo anterior, a seleção da entidade copromotora é feita por concurso público, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

Artigo 63.º

Condições gerais de promoção

1 — A promoção habitacional prevista no presente capítulo observa as regras legais e regulamentares imperativas aplicáveis e as condições estabelecidas pela Câmara Municipal no âmbito da decisão de seleção da modalidade de promoção, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Por deliberação da Câmara Municipal, designadamente no âmbito de programa municipal de arrendamento acessível, podem ser estabelecidas regras ou condições gerais e específicas aplicáveis à promoção.

3 — Caso não se disponha de outro modo, nos termos dos números anteriores, aplicam-se os seguintes prazos máximos para disponibilização de habitação, em função do tipo de intervenção necessária no imóvel:

- a) 18 meses, quando não há intervenção ou só há necessidade de obras de reabilitação ligeira, isto é, aquelas que se centram na execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos e em que não é necessária, por regra, a

reparação de elementos estruturais ou a substituição ou transformação de soluções construtivas e espaciais existentes, e que apenas impliquem a execução de obras de conservação e de alteração, conforme definição constante no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual;

- b) 36 meses, no caso de necessidade de obras de reabilitação média ou profunda, isto é, todas as obras de reabilitação que não estejam incluídas na alínea anterior, ou obras de construção, tal como definidas no artigo 2.º do RJUE;
- c) 60 meses, quando as obras impliquem procedimento prévio de alteração de um Plano Municipal de Ordenamento do Território ou obras que impliquem operação de loteamento, como tal definidas no artigo 2.º do RJUE.

4 — Os edifícios a disponibilizar devem destinar-se maioritariamente à habitação, através de habitações ou unidades residenciais, para residência permanente ou temporária, nos termos previstos no presente regulamento, podendo incluir equipamentos complementares.

5 — As habitações a promover ao abrigo do presente capítulo podem ser objeto de atribuição de apoio habitacional ao abrigo dos seguintes regimes:

- a) Arrendamento acessível, nos termos previstos no presente regulamento ou em programa municipal de arrendamento acessível;
- b) Programa de Apoio ao Arrendamento, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio;
- c) Regime de arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;
- d) Regime de renda condicionada, estabelecido pela Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro;
- e) Regime de propriedade resolúvel, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 167/93, de 7 de maio;
- f) Direito real de habitação duradoura, regulado pelo Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro;
- g) Outros regimes legalmente aplicáveis em função da natureza do imóvel ou da sua afetação, assegurando nesse caso uma acessibilidade de custo em termos equivalentes aos previstos para o arrendamento.

6 — Nos casos previstos nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 61.º, e na falta de prazo especial aplicável nos termos da lei, a afetação das habitações para os fins previstos no número anterior deve manter-se pelo prazo mínimo de 25 anos a partir da data da conclusão das obras.

7 — Sem prejuízo do regime aplicável nos termos do n.º 2 do artigo 61.º a cedência dos imóveis para promoção habitacional é efetuada sob condição resolutive do cumprimento do prazo e da afetação do uso referidos nos números anteriores.

Capítulo IV **Acompanhamento e fiscalização**

Artigo 64.º

Execução das tarefas de acompanhamento e fiscalização

1 — O Município assegura, sempre que necessário, através dos serviços municipais para o efeito competentes:

- a) O acompanhamento da gestão social e habitacional dos recursos objeto do presente regulamento sob gestão municipal e a fiscalização da sua utilização, a fim de promover a boa gestão dos mesmos, bem como o direito à habitação e à qualidade de vida dos moradores;
- b) O acompanhamento e fiscalização da gestão patrimonial relativa aos apoios previstos na secção IV do capítulo II da parte II e à promoção habitacional a que se refere o capítulo anterior;

2 — No exercício das atividades de acompanhamento e fiscalização, os serviços referidos nos números anteriores são coadjuvados, quando tal se revele necessário, pela Polícia Municipal e pelas demais autoridades policiais, no âmbito das respetivas atribuições.

Artigo 65.º

Objeto da fiscalização

1 — A fiscalização incide na verificação do cumprimento do presente regulamento e das normas legais e regulamentares aplicáveis no âmbito da execução dos apoios habitacionais e da utilização dos recursos habitacionais abrangidos, incluindo o pedido de informações aos beneficiários de apoio habitacional e a realização de inspeções e vistorias, nos termos legalmente estabelecidos.

2 — Quando os factos apurados constituam indícios de violação dos contratos de arrendamento ou de atribuição de apoio habitacional, o serviço municipal competente promove a adoção das medidas daí decorrentes, onde se incluem, quando admitidas por lei, a aplicação das penalidades contratuais, a resolução do contrato e o exercício da responsabilidade contratual.

3 — Quando os factos apurados constituam indícios de prática de contraordenação, crime ou infração disciplinar, o serviço municipal competente elabora:

- a) Auto de notícia para instauração do procedimento contraordenacional devido, e, se for o caso,
- b) Propostas de participação a dirigir às entidades competentes para a averiguação da

responsabilidade criminal ou disciplinar.

4 — Quando os factos apurados constituam indícios de violação de regras relativas ao controlo público de atividades, designadamente de direito do urbanismo ou ambiental, o serviço municipal competente elabora, também:

- a) Proposta de instauração de procedimento de reposição da legalidade urbanística ou do cumprimento das normas violadas, e, se for o caso,
- b) Proposta de participação a dirigir às entidades do Estado competentes para a instauração de procedimento contraordenacional ou de reposição da legalidade.

Artigo 66.º

Ocupação sem título

1 — O Município executará a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa dos imóveis, frações e espaços municipais que se apresentem ocupados sem título por quaisquer pessoas e bens.

2 — São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, por quem não detenha contrato de arrendamento, documento de atribuição da mesma ou autorização concedida pelo Município que permitam a ocupação.

3 — Quando verifique situações de ocupação sem título de habitações, designadamente, através dos seus serviços de fiscalização, o Município notifica o ocupante para, no prazo não inferior a 3 dias úteis, desocupar o local e entregá-lo livre de pessoas e bens, nos termos do artigo 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

4 — A notificação referida no número anterior deve, para além do prazo, conter o fundamento da obrigação de entrega do imóvel, fração ou espaço municipal ocupado indevidamente.

5 — Caso o ocupante não proceda, voluntariamente, à desocupação e entrega do imóvel, há lugar a despejo, nos termos da lei, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6 — O disposto nos números 2 a 5 não exclui a aplicação dos demais meios de restituição da posse de bens imóveis do domínio privado ou do domínio público do Município previstos na lei.

Artigo 67.º

Contraordenações

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, disciplinar ou criminal que seja aplicável pela prática dos mesmos factos, constitui contraordenação punível com coima graduada entre 20,00 € e 100,00 €, a violação dos deveres de utilização dos edifícios, dos espaços de uso comum e dos equipamentos complementares, estabelecidos no artigo 57.º.

2 — A tentativa e a negligência são puníveis, nos termos da lei.

3 — Quando os factos acima referidos sejam praticados pelos arrendatários ou outros beneficiários dos apoios habitacionais previstos no presente regulamento, ou por membros dos respetivos agregados habitacionais, a instauração do procedimento contraordenacional previsto no presente artigo não afasta a responsabilidade por incumprimento do contrato de arrendamento ou outro contrato de atribuição do apoio habitacional, quando tenha lugar, nem obsta ao exercício dos meios decorrentes do incumprimento contratual.

4 — O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o Município, mesmo nos casos em que venham a ser cobradas em juízo, sem prejuízo das receitas afetas por lei a outras entidades.

Artigo 68.º **Reposição da legalidade**

1 — Sempre que a contraordenação resulte de omissão de cumprimento de um dever, o pagamento da coima não dispensa o infrator do cumprimento devido, sempre que este ainda seja possível.

2 — A atuação voluntária do arguido no sentido de cumprir o dever violado e corrigir a situação decorrente da violação é valorada positivamente, enquanto circunstância atenuante ou excludente da responsabilidade contraordenacional, salvo em caso de reincidência.

Parte IV **Disposições finais e acessórias**

Artigo 69.º **Regime aplicável à gestão patrimonial**

1 — A gestão patrimonial dos imóveis abrangidos pelo presente regulamento rege-se pelas normas legais e regulamentares próprias, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — As disposições especiais do presente regulamento relativas à gestão patrimonial dos imóveis a ele sujeitos prevalecem sobre quaisquer outras disposições regulamentares do Município em sentido contrário.

Artigo 70.º **Proteção de dados pessoais**

1 — O Município 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 — A obrigação estabelecida no número anterior 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 deve 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 aos dados da vida privada do titular e dos respetivos membros que compõem o agregado é a atribuição dos apoios à habitação previstos na Parte II, a gestão dos recursos habitacionais previstos na Parte III, incluindo a gestão dos contratos de arrendamento, a gestão dos edifícios e espaços de uso comum, a gestão dos terrenos e fogos para promoção de habitação e a atividade de fiscalização, bem como a análise desses dados para adequação da oferta à procura e planeamento das políticas de habitação do Município de Lagos, não podendo ser tratados posteriormente de uma forma incompatível com as finalidades para os quais foram recolhidos.

5 — Os dados pessoais objeto de tratamento pelo Município são os seguintes:

- a) Dados dos candidatos: 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, rendimentos auferidos, dados relativos à fiscalização, ao incumprimento do presente regulamento e à aplicação das sanções daí decorrentes, 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;
- b) Dados dos demais membros dos agregados habitacionais: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, grau de parentesco, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, dados relativos à fiscalização, ao incumprimento do presente regulamento e à aplicação das sanções daí decorrentes, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60 %, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela.

6 — 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 públicas, do terceiro sector ou privadas gestoras de imóveis em arrendamento acessível, devidamente identificadas e apenas para a prossecução dos mesmos fins.

7 — O Município 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.

8 — Os dados pessoais objeto de tratamento serão conservados pelo Município, sendo utilizados unicamente com a finalidade de planejar, gerir e executar o acesso ao direito à habitação, a atribuição de habitação e subsídio municipal ao arrendamento acessível.

9 — O Município 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.

10 — Os interessados podem, a todo o tempo, aceder à informação sobre o tratamento dos seus dados ou solicitar a sua retificação ou a sua eliminação.

11 — 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, e demais legislação aplicável.

12 — 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.

13 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o Município pode, e no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e no âmbito desse regime, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à AT e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), informação sobre a composição e os rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública ou através de envio de ficheiro, com referência aos números de identificação fiscal dos arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar.

Artigo 71.º

Competência, delegação e subdelegação

1 — Na falta de designação do órgão ou serviço competente, as competências para a tomada das decisões do Município previstas no presente regulamento são exercidas pelo órgão municipal competente nos termos da lei, sem prejuízo do disposto no número seguinte, e as competências relativas a tarefas de execução são atribuídas ao serviço municipal competente nos termos da orgânica do Município.

2 — As competências da Câmara Municipal relativas à aplicação do presente regulamento podem ser delegadas no presidente e subdelegadas nos vereadores e nos dirigentes municipais, nos termos da lei, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 — Compete ao presidente da Câmara Municipal, com possibilidade de delegar em vereador, determinar a instauração dos processos de contraordenação, designar o instrutor e aplicar as coimas.

Artigo 72.º

Resolução alternativa de litígios

1 — O Município deve privilegiar a utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para a resolução de quaisquer litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade do presente regulamento, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.

2 — O Município pode, igualmente, promover a disponibilização de meios de resolução alternativa de conflitos, de adesão voluntária, para resolução de litígios entre os arrendatários ou moradores dos edifícios de habitação sob gestão do Município, sem prejuízo do direito de acesso à justiça dos visados e da intervenção das autoridades policiais, sempre que necessária

3 — Os meios voluntários de resolução alternativa de litígios referidos no número anterior podem envolver a participação de representantes dos moradores.

Artigo 73.º

Monitorização e avaliação

1 — A execução do presente regulamento é objeto de monitorização e de avaliação pelo Município, diretamente ou com recurso a contratação de serviços.

2 — A avaliação da execução do presente regulamento pode ser realizada com o apoio de outras entidades públicas e do terceiro sector e com a participação das organizações de moradores e dos cidadãos.

3 — O exercício de monitorização e de avaliação da execução do presente regulamento visa a produção de informação que, por um lado, suporte iniciativas de atualização ou revisão e que, por outro lado, forneça evidências à população e entidades interessadas sobre os resultados da sua execução.

Artigo 74.º

Anexos

Os Anexos ao presente regulamento podem ser objeto de alteração ou revisão por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, quando tal se mostre necessário em função da evolução do contexto económico ou social, na sequência da avaliação da execução do presente regulamento, sem prejuízo dos limites de tipologia aplicáveis ou dos demais limites ou requisitos aplicáveis por lei.

Artigo 75.º

Dúvidas e omissões

1 — As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente regulamento são

resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

2— No caso de alteração de normas legais ou de regulamentos do Governo aplicáveis imperativamente, consideram-se automaticamente alteradas, em conformidade, as normas do presente regulamento que àquelas se reportam, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3— No caso previsto no número anterior, a Câmara Municipal emite declaração de interpretação das normas em causa ou, se o resultado da interpretação se revelar contraditório, excessivamente complexo ou inadequado, deve promover a alteração do presente regulamento.

Artigo 76.º

Disponibilidade orçamental

A atribuição ou renovação dos apoios habitacionais previstos no presente regulamento depende da sua previsão e disponibilidade orçamental para o efeito, nos termos a definir no orçamento municipal, sem prejuízo da continuidade dos apoios já atribuídos até à sua cessação, nos termos previstos no presente regulamento ou nas normas legais e regulamentares aplicáveis ao apoio em questão.

Artigo 77.º

Direito subsidiário

Sem prejuízo das normas legais imperativas, aplicam-se subsidiariamente, nos aspetos não previstos no presente regulamento, as seguintes disposições:

- a) No que respeita à atribuição, celebração e gestão de contratos de arrendamento apoiado, as disposições da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo da sua prevalência sobre as disposições do presente regulamento;
- b) No que respeita à atribuição e celebração de contratos no âmbito do arrendamento acessível, o regime do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, com as devidas adaptações;
- c) No que respeita à celebração e execução de contratos de compra e venda, venda com reserva de propriedade, constituição de propriedade resolúvel e constituição do direito real de habitação duradoura, as normas do Código Civil pertinentes, o Decreto-Lei n.º 167/93, de 7 de maio, e o Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro;
- d) No que respeita à aplicação de sanções contraordenacionais, o Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual;
- e) O Código do Procedimento Administrativo e as demais normas aplicáveis à atividade administrativa.
- f) No que respeita à promoção habitacional, em todos os aspetos não definidos nos termos do artigo 87.º, com as devidas adaptações, as regras relativas à promoção

habitacional do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, na Portaria n.º 290/2020, de 17 de dezembro, e na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual;

- g) No que respeita à atribuição de apoios habitacionais, à gestão dos recursos habitacionais, à fiscalização e às demais matérias relacionadas com a atividade do Município, as regras aplicáveis à atuação dos órgãos das autarquias locais e o Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 78.º
Norma transitória

1 — As disposições do presente regulamento aplicam-se, sem prejuízo do disposto nos números seguintes:

- a) A todos os procedimentos nele abrangidos que se iniciem após a data da sua entrada em vigor;
- b) À execução dos contratos de arrendamento apoiado existentes à data da sua entrada em vigor.

2 — Até à implementação do aplicativo informático que permita a formalização da candidatura, os procedimentos previstos no presente regulamento são tramitados em papel junto do serviço municipal competente, sendo as notificações e comunicações efetuadas por via postal ou pessoal.

3 — O disposto no número anterior cessa mediante aviso a publicar pelo Município, após validação das condições técnicas para a implementação dos procedimentos por via eletrónica.

Artigo 79.º
Revogação

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são revogados todos os atos normativos do Município incompatíveis com o presente regulamento, nomeadamente o Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento Privado (Regulamento n.º 19/2020), publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 6, Parte H, de 6 de janeiro de 2020.

Artigo 80.º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no 20.º dia após a sua publicação no Diário da República.

Anexo I

Documentos comprovativos

(a que se referem os artigos 14.º, n.º 1, e 37.º, n.º 1)

- A. No programa do procedimento, pode ser exigida, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º, a apresentação dos seguintes documentos, em função do tipo de apoio em questão e das circunstâncias específicas do procedimento:

1 – Documentos referentes a todos os elementos do agregado habitacional:

- a) Cópia do cartão de cidadão, ou documento de identificação, e do documento de identificação fiscal;
- b) Cópia da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possuam outro documento de identificação;
- c) Cópia de título válido de permanência em território nacional, no caso de cidadãos nacionais de países fora da União Europeia.

2 – Declaração de IRS, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança do último ano fiscal, de todos os elementos do agregado. Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção passada pelas Finanças;

3 – Todos os elementos do agregado habitacional consoante as suas situações profissionais deverão apresentar os seguintes documentos:

- a) Trabalhadores Dependentes — Recibo de vencimento indicando o vencimento mensal ilíquido, emitido há menos de um mês;
- b) Trabalhadores Independentes — Faturação dos últimos três meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica da faturação apresentada;
- c) Bolseiros — Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês, salvo no caso em que a entidade subsidiária seja o Município, situação na qual os serviços anotarão tal facto no processo.

4 – 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 de abono de família com ou sem deficiência, prestação social para a inclusão, subsídio de educação especial, prestação do rendimento social de inserção, entre outras;

5 – Em caso de desemprego declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, no qual se comprove a sua inscrição e ateste a situação de desemprego e devem

apresentar uma declaração atualizada emitida pela Segurança Social comprovativa da existência ou não de valores de subsídio de desemprego e /ou declaração emitida pelo IEFP relativa a bolsa de formação no caso de frequência de curso;

6 – Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado deve ser apresentada uma declaração de ausência de rendimentos, emitida pela Segurança Social, ou um comprovativo de candidatura a um mecanismo de proteção social, designadamente, ao Rendimento Social de Inserção, ou em caso de situação de penalização relativa a essa medida, comprovativo de tal facto, emitido pela Segurança Social;

7 – A qualidade de estudante deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar ou documento comprovativo da matrícula em estabelecimento de ensino;

8 – Relativamente a cada membro do agregado habitacional portador de deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 %, atestado médico de incapacidade multiuso.

9 – Relativamente à existência de problemas de saúde crónicos, quando tal condição esteja prevista enquanto fator de classificação no programa do procedimento, declaração médica emitida pelos serviços competentes ou documento equivalente;

10 – Relativamente a situações de divórcio ou separação, apresentação da decisão judicial ou equivalente relativa ao direito à casa de morada da família, assim como regulação das obrigações parentais (nos casos em que existam filhos menores) e partilha de bens.

11 – Certidão emitida há menos de 6 meses pelo Serviço de Finanças, relativa ao candidato e demais elementos do agregado habitacional, para efeitos de prova de direitos de propriedade, ou outros, sobre prédios urbanos;

12 – Documentos que comprovem a situação habitacional invocada, designadamente:

- a) 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, dos términos do prazo para permanência, inferior a um ano, em alojamento temporário ou estabelecimento prisional, de alojamento em ruína iminente;
- b) Em caso de alojamento sem condições de habitabilidade, comprovativos do nível de degradação, para efeitos de confirmação pelos serviços municipais competentes, nomeadamente em termos de vistorias de conservação ao abrigo do RJUE;
- c) Em caso de candidato em situação de sem-abrigo, declaração da instituição onde está referenciado como tal;
- d) 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;
- e) Em caso de residência em pensão, parte de casa ou quarto arrendado, recibo de pagamento ou de renda ou declaração emitida pelo senhorio acompanhada de comprovativo da situação de proprietário ou arrendatário da habitação;

f) Em caso de pernoitar num veículo automóvel, certificado de matrícula do veículo e identificação do respetivo local de estacionamento.

13 – Para efeitos de comprovação de residência ou trabalho no âmbito do regime de arrendamento apoiado, declaração da Junta de Freguesia da área de residência a atestar o tempo de residência no concelho e a composição do agregado e a cópia do contrato de trabalho.

B. Na candidatura a apoio ao arrendamento privado a que se refere o artigo 37.º, devem ser apresentados os seguintes documentos:

1 – Os documentos previstos nos n.ºs 1 a 11 da parte anterior;

2 – Cópia do contrato de arrendamento com declaração comprovativa de que a habitação se encontra inscrita no serviço de finanças ou do contrato-promessa de arrendamento;

3 – Certidão emitida pela Autoridade Tributária comprovativa de que o candidato e restantes ocupantes, além da habitação arrendada que vincula a apoio económico, não são proprietários, usufrutuários ou arrendatários de prédio urbano ou de fração autónoma destinados a habitação, localizados no concelho ou em concelho limítrofe;

4 – IBAN da conta bancária do candidato para a qual deve ser transferido o apoio económico;

5 – Caso os candidatos sejam titulares de candidatura anterior a outro programa de apoio ao arrendamento habitacional, designadamente o Programa Porta 65 ou afim, devem apresentar, também, documento que ateste a situação da referida candidatura;

6 – Declaração de compromisso, de acordo com o seguinte modelo:

«*modelo da declaração*»;

Anexo II

Adequação da tipologia

(a que se referem os artigos 25.º, n.º 2, 28.º, n.º 5, e 35.º, n.º 3)

Composição do agregado habitacional (número de pessoas)	Tipologia da habitação (1)	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9	T5/9	T6

(1) Na expressão "Tn"/"n1", "Tn" significa a tipologia da habitação, definida pelo número de quartos de dormir, e "n1" significa a capacidade máxima de alojamento admitida, em número de pessoas (exemplo: T2/3 — dois quartos, três pessoas).

- a) Caso faça parte integrante do agregado habitacional uma pessoa com certificado para adoção de crianças, emitido por entidade competente nos termos da lei, contabiliza-se mais um membro para efeitos do apuramento do número de pessoas do agregado habitacional;
- b) Contabiliza-se mais um membro para efeitos do apuramento do número de pessoas do agregado habitacional os nascituros com mais de 3 (três) meses de gestação, em mulheres grávidas que façam parte do agregado habitacional, desde que devidamente atestado por

declaração médica e exame comprovativo;

- c) No caso de apoio ao arrendamento privado, pode admitir-se tipologia superior à aplicável nos termos do presente quadro, desde que o valor de renda respeite os limites referentes a àquela tipologia, nos termos do Anexo IV.

Anexo III

Parâmetros aplicáveis ao acesso a habitação em regime de arrendamento acessível

(a que se referem os artigos 31.º, n.º 1, 35.º, n.º 1, alínea d), e 55.º, n.º 3)

1. Os parâmetros para regulação do acesso dos agregados habitacionais a habitação em regime de arrendamento acessível, são os seguintes:
 - a) Valor mínimo do rendimento anual ilíquido do agregado habitacional;
 - b) Valor máximo do rendimento anual ilíquido do agregado habitacional;
 - c) Taxa de esforço aplicável;
 - d) Tipologia habitacional elegível em função do número de pessoas do agregado habitacional;
 - e) Limites de renda aplicáveis.
- 1.1. O valor mínimo do rendimento anual ilíquido do agregado habitacional é definido nas peças de procedimento do concurso.
- 1.2. O valor máximo do rendimento anual ilíquido do agregado habitacional é:
 - a) Para agregados compostos apenas por uma pessoa: até 35 000 € (trinta e cinco mil euros);
 - b) Para agregados compostos por duas pessoas: até 45 000 € (quarenta e cinco mil euros);
 - c) Para agregados compostos por mais de duas pessoas: o valor referido na alínea anterior, acrescido de 5 000 € (cinco mil euros) por cada pessoa adicional.
- 1.3. A taxa de esforço máxima aplicável ao agregado habitacional, nos termos da alínea t) do artigo 5.º, é 30 %.
- 1.4. A tipologia habitacional elegível em função do número de pessoas do agregado habitacional, é a constante do Anexo II;
- 1.5. Os limites de renda aplicáveis são os seguintes:
 - a) O limite máximo, correspondente ao valor aplicável ao alojamento nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual;
 - b) O programa de concurso pode estabelecer um limite mínimo de renda, em casos devidamente justificados.

Anexo IV

Valor máximo de renda admitido para apoio ao arrendamento privado

(a que se refere o artigo 35.º, n.º 1, alínea c))

Tipologia	Valor (1)
T0	400 €
T1	600 €
T2	775 €
T3	925 €
T4	1 025 €
T5	1 125 €

(1) Sujeito a atualização automática, em conformidade com a Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

Anexo V
Escalões de comparticipação para apoio ao arrendamento privado

(a que se refere o artigo 36.º, n.º 2)

Escalão	Taxa de esforço	Valor de comparticipação em função da taxa de esforço (percentagem sobre a renda e/ou caução)
1.º	$\geq 51 \% \text{ Te} \leq 70 \%$	35 %
2.º	$\geq 40 \% \text{ Te} \leq 50 \%$	25 %
3.º	$\geq 30 \% \text{ Te} \leq 39 \%$	15 %