



## EDITAL 17/2021

<b>N.º de Registo</b>	8378	<b>Data</b>	22/04/2021	<b>Processo</b>	2019/650.10.105/25
-----------------------	------	-------------	------------	-----------------	--------------------

**Assunto: EDITAL- PROJETO DE REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO, GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL E ALIENAÇÃO DE FOGOS DO MUNICÍPIO DE PORTALEGRE**

Maria Adelaide Franco Lebreiro de Aguiar Marques Teixeira, Presidente da Câmara Municipal de Portalegre e responsável pela direção do procedimento regulamentar torna público, nos termos e para os efeitos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que se encontra em consulta pública, para recolha de sugestões, e durante o prazo de 30 dias úteis a contar da data da publicação no Diário da República, o seguinte Projeto de Regulamento:

### MUNICÍPIO DE PORTALEGRE

### PROJETO DE REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO, GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL E ALIENAÇÃO DE FOGOS DO MUNICÍPIO DE PORTALEGRE

#### NOTA JUSTIFICATIVA

E

#### PONDERAÇÃO DOS CUSTOS E BENEFÍCIOS DAS MEDIDAS PROJETADAS

A Constituição da República Portuguesa consagra no artigo 65.º o direito a uma habitação com dimensão adequada em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar e exige do Estado a definição e execução de uma política de habitação que garanta o exercício daquele direito, estabelecendo um sistema de renda compatível com o rendimento do agregado familiar.

Em cumprimento do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, adiante designado CPA, deve constar na presente nota justificativa uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, a qual se consubstancia na análise e comparação dos diversos interesses em presença, na perspetiva de articulação entre a racionalização dos recursos disponíveis e a maximização da eficácia das atividades dinamizadas.

A fusão de vários regulamentos municipais num único regulamento que simplifica procedimentos, harmoniza conceitos, reforça transparência e a complementaridade de instrumentos de política pública de habitação traduz-se numa racionalização dos recursos municipais e numa simplificação para a população poder aceder a apoios municipais neste âmbito. Esta simplificação e racionalização conduzem a um maior nível de eficiência produtiva reforçada pela desmaterialização administrativa que a aplicação deste Regulamento pressupõe.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

1/42

DI001V01 Pág.



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

No âmbito das atribuições e competências dos Municípios do ordenamento do território, o urbanismo, a habitação e, em geral, a ação social e a promoção do desenvolvimento e ainda nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e para que a atuação pública no domínio da habitação social, seja justa, proporcional e equitativa, respeitando os princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa, torna necessário que o modelo de intervenção municipal, no que respeita a esta matéria seja acompanhado de um corpo de regras estruturado e transparente, que defina nos termos do novo regime do arrendamento apoiado, a gestão da utilização das habitações sociais pelos arrendatários e respetivos agregados.

Nestes termos e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferido pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal de Portalegre elaborou e aprovou o presente Regulamento Municipal de Gestão da Habitação Social em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Portalegre, na sua reunião de 23/12/2020, que nos termos do artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo foi submetido a consulta pública.

O presente Regulamento foi aprovado, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pela Assembleia Municipal de Portalegre na sessão ordinária de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS E CONCEITOS

### Artigo 1.º

#### Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com a alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo DL n.º 4/2015, de 7 de Janeiro e no disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

### Artigo 2.º

#### Objeto

1. O presente regulamento define e estabelece regras e condições aplicáveis à atribuição de habitações municipais, ao regime excecional de atribuição de habitação, à gestão e do Parque de Habitação Social e alienação de fogos para venda do Município de Portalegre.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

2/42

D1001V01 Pág.



2. Para efeitos do disposto no número anterior, são compreendidos no parque habitacional todos os prédios e frações propriedade do Município de Portalegre, cuja ocupação, por determinação municipal, deve ser submetida ao novo regime do arrendamento apoiado para a habitação, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

## Artigo 3.º

### Âmbito de Aplicação

O presente regulamento aplica-se aos candidatos aos concursos de atribuição do direito de arrendamento de habitações em regime de arrendamento apoiado, aos beneficiários do regime excecional de atribuição de habitação e aos arrendatários titulares de cada fogo e respetivos elementos do agregado familiar, de acordo com o contrato de arrendamento em regime de arrendamento apoiado para a habitação, bem como à Divisão da Cultura, Juventude, Desporto, Assuntos Sociais e Educação a quem compete garantir o cumprimento.

## Artigo 4.º

### Conceitos

Para efeitos do presente regulamento considera-se os seguintes conceitos:

- a) «Agregado Familiar»: conjunto de pessoas que residem em economia na habitação arrendada, constituído pelos seguintes elementos:
  - i. O/A candidato/a e 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. Pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos – nomeadamente, derivado de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
- b) Para efeitos da verificação da condição de recursos, consideram-se os seguintes rendimentos do requerente e do seu agregado familiar:
  - i. Rendimentos de trabalho dependente;
  - ii. Rendimentos empresariais e profissionais;
  - iii. Rendimentos de capitais;
  - iv. Rendimentos prediais;
  - v. Pensões;
  - vi. Prestações sociais;
  - vii. Apoios à habitação com caráter de regularidade.
- c) «Alteração da composição do agregado familiar»: quer pelo aumento ou diminuição do número de elementos do agregado familiar, (casamento ou união de facto, nascimento de filhos do titular, ou adoção, falecimento, divórcio ou existência de outra alternativa habitacional por parte de algum elemento do agregado);
- d) «Acordo de regularização de dívida»: acordo a celebrar entre o Município e o arrendatário para pagamento das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros gerais são estabelecidos pelo Município de Portalegre;



- e) «Coabitante»: pessoa, também, designada de morador não pertencente ao agregado familiar do arrendatário titular do fogo que se encontre especialmente autorizada pelo Município a residir temporariamente na habitação;
- f) «Deficiente»: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- g) «Dependente»: elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante de apoios sociais (IAS);
- h) Monoparentalidade: agregado familiar constituído por parente único em linha reta ascendente ou em linha colateral até ao 2.º grau ou equiparado, com dependentes a seu cargo, a viver em comunhão de habitação. (ex: pai ou mãe com filhos/as menores, tio ou tia com sobrinhos/as menores e avô ou avó com netos/as menores). Inclui-se filhos/as maiores de 18 anos quando portadores/as de deficiência. São igualmente incluídos filhos/as maiores com idade inferior a 26 anos a frequentar a escolaridade obrigatória ou estabelecimento de ensino médio ou superior. A condição de Monoparentalidade não é anulada caso existam ascendentes ou outras pessoas em que o/a titular tem direito a complemento por dependência ou apoio à 3.ª pessoa;
- i) «Espaços de utilização comum»: correspondem a todas as áreas que não sejam de uso exclusivo ligado a um titular de arrendamento, designadamente: átrios de entrada, portas existentes nos espaços comuns, corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas do edifício, telhados, instalações elétricas e equipamentos, garagens e outros locais coletivos, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras;
- j) «Fator de capitação»: a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar em função do IAS, de acordo com tabela constante no Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação;
- k) «Habitação Social»: unidade independente dos imóveis que fazem parte do parque habitacional do Município de Portalegre, destinadas ao regime de arrendamento apoiado;
- l) «Indexante de apoios Sociais - IAS»: valor que serve de base ao cálculo das prestações sociais fixado anualmente nos termos da portaria em vigor;
- m) «Renda condicionada - RC»: no regime de renda condicionada a renda inicial dos novos arrendamentos é a que resultar de negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato;
- n) «Renda máxima - RM»: A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicada aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada;
- o) «Renda mínima - RM»: valor abaixo do qual a renda não pode descer, independentemente dos rendimentos do agregado familiar;
- p) «Rendimento mensal líquido»: duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
  - i. Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira e respeitante ao ano

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

4/42

DI001V01 Pág.



anterior; 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, na sua atual redação, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa.
- q) «Rendimento Mensal Corrigido - RMC»: o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
- i. 10% do indexante de apoios sociais pelo primeiro dependente;
  - ii. 15% do indexante de apoios sociais pelo segundo dependente;
  - iii. 20% do indexante de apoios sociais por cada dependente para além do segundo;
  - iv. 10% do indexante de apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber a definição de dependente;
  - v. 10% do indexante de apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
  - vi. 20% do indexante de apoios sociais em caso de família monoparental;
  - vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, ao indexante de apoios sociais.
- r) «Rendimento *per capita*»: calculado com base na seguinte fórmula:  $R = RF - D/N$
- Sendo:
- R - Rendimento *per capita*;
- RF - Rendimento mensal ilíquido do agregado familiar;
- D - Despesas fixas;
- N - Número de elementos do agregado familiar.
- s) «Residência permanente»: local onde o arrendatário titular tem organizada a sua vida familiar, social e a sua economia doméstica;
  - t) «Retribuição mínima mensal garantida - RMMG»: retribuição mínima mensal garantida a todos os trabalhadores, fixada anualmente;
  - u) «Retribuição mínima nacional anual - RMNA»: valor da retribuição mínima mensal garantida, multiplicado por 14 meses;
  - v) «Subocupação»: capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar que nela reside.
  - w) «Sobreocupação»: capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar que nela reside.



- x) «Tipologia adequada»: relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos de dormir, conforme Anexo I do presente regulamento.

## CAPÍTULO II ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL MUNICIPAL

### Artigo 5.º

#### Condição de recurso

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

### Artigo 6.º

#### Regime de atribuição

1. A atribuição do direito ao arrendamento efetua-se por regra, mediante procedimento de concurso por classificação, nos termos da alínea a) do art.º 7.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.
2. A atribuição poderá ser ainda feita mediante concurso por sorteio e por inscrição, nos termos da b) e c) do art.º 7.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.
3. O concurso por classificação tem por objeto a atribuição de fogos habitacionais aos indivíduos ou agregados familiares 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 pela entidade locadora.
4. São estabelecidos como critérios preferenciais a existência de situações de famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos ou vítimas de violência doméstica, de acordo com o previsto no art.º 11.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

### Artigo 7.º

#### Prazo e local para apresentação de candidaturas

O concurso é aberto pelo prazo a definir em reunião de executivo, em data definida por anúncio, que será publicitado no sítio da internet do Município de Portalegre, em [www.cm-portalegre.pt](http://www.cm-portalegre.pt), nos termos do n.º 1 do art.º 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, e afixada nos locais de estilo.

### Artigo 8.º

#### Localização e tipologia dos fogos

O número de habitações a atribuir serão ordenadas por tipologia e constarão no programa de concurso de atribuição do direito de arrendamento de habitações em regime de arrendamento apoiado.



## Artigo 9.º Requisitos de acesso

Poderão candidatar-se ao concurso os indivíduos que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Ser maior de 18 anos;
- b) Ser cidadão nacional ou cidadão estrangeiro detentor de título válido de permanência em território nacional;
- c) Residir, comprovadamente, no concelho de Portalegre há cinco ou mais anos, exceto as vítimas de violência doméstica, possuidoras de estatuto de vítima, em que o período obrigatório de permanência no concelho de Portalegre é de 1 ano;
- d) Estar recenseado/a no concelho de Portalegre há cinco ou mais anos, com exceção dos casos em que, por motivo da idade do/a candidato/a, tal período não se possa aplicar e das vítimas de violência doméstica, possuidoras de estatuto de vítima, em que o período obrigatório de permanência no concelho de Portalegre é de 1 ano;
- e) Não estar inscrito/a para efeitos fiscais ou de segurança social, com local de residência noutra concelho;
- f) Nenhum dos elementos do agregado familiar seja proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário ou detentor/a de outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho de Portalegre 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;
- g) Nenhum dos elementos do agregado familiar esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo das situações de necessidade habitacional urgente e/ou temporária;
- h) Não ter utilizado, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, meios fraudulentos, prestado culposamente declarações falsas ou omitido dolosamente informação relevante, nos últimos dois anos;
- i) Nenhum dos elementos do agregado familiar tenha cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa, nos últimos dois anos;
- j) Todos os elementos do agregado familiar devem possuir a sua situação regularizada face à Administração Fiscal e Segurança Social, bem como perante o Município de Portalegre e os Serviços Municipalizados de Águas e Transportes;
- k) Em caso de desemprego encontrar-se inscrito/a no Centro de Emprego e Formação Profissional não constar no seu processo qualquer rejeição de oferta de emprego e/ou formação profissional;
- l) Nenhum dos elementos do agregado familiar esteja penalizado no âmbito do R.S.I - Prestação do Rendimento Social de Inserção.

## Artigo 10.º

### Critérios de hierarquização e ponderação das candidaturas

1. Para efeitos da sua hierarquização as candidaturas serão avaliadas segundo os seguintes critérios:
  - a) O escalão de rendimento do respetivo agregado familiar será pontuado de acordo com o seguinte quadro:

Escalão de rendimento (1)	Pontuação
1	5
2	3
3	1

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)



- b) A percentagem do valor dos encargos atuais com a habitação, saúde e educação relativamente ao rendimento mensal do respetivo agregado familiar será pontuada de acordo com o seguinte quadro:

Índice do valor dos encargos	Pontuação
=0%	0
<15%	1
>= 15% e < 25%	2
>= 25% e < 35%	3
>= 35% e < 45%	4
>=45% e < 55%	5
>=55% e < 65%	6
>=65% e < 75%	7
>=75%	8

- c) A pontuação das candidaturas em matéria de composição do agregado familiar como critério preferencial nos termos do art.º 11.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na sua atual redação, será efetuada nos seguintes moldes:

Membros do agregado familiar	Pontuação
Por cada dependente menor	+1
Por cada pessoa c/ mais de 65 anos	+1
Por cada pessoa c/ incapacidade permanente	+1
Vítima de violência doméstica	2
Família monoparental	2

- d) A pontuação das candidaturas em matéria de avaliação das condições de habitabilidade da residência atual será efetuada nos seguintes moldes:

- i. Título de ocupação:

Título de ocupação	Pontuação
Habitação arrendada	1
Habitação emprestada	2
Coabitação	3
Sem habitação <sup>2</sup>	4

<sup>2</sup> Inclui situações de residência em estrutura provisória

- ii. Tipo de alojamento:

Tipo de alojamento	Pontuação
Moradia	1
Apartamento	2
Anexo / Parte não autónoma de moradia ou apartamento, construção inacabada, parte de casa, quarto, pensão, arrecadação ou garagem	3
Instituição	4

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)





Estrutura provisória (barraca, contentor, pré-fabricado, roulotte) ou sem habitação <sup>2</sup>	5
--	---

2 Inclui situações de residência em estrutura provisória

iii. Condições da habitação:

Condições da Habitação	Pontuação
Sem instalações sanitárias	1
Sem cozinha	+1
Sem água canalizada	+1
Sem eletricidade	+1
Sem saneamento	+1
Sem quartos	+1

iv. Índice de ocupação:

Índice de ocupação <sup>4</sup>	Pontuação
Por cada elemento em sobreocupação	+1

4. Proporção de membros do agregado familiar por quarto de dormir

viii. Nível de conservação da habitação:

Nível de Conservação da Habitação <sup>3</sup>	Pontuação
Excelente	1
Bom	2
Médio	3
Mau	4
Péssimo	5

3.A determinar de acordo com o disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro

ix. Ausência de acessibilidade e mobilidade:

Ausência de acessibilidade e mobilidade à/na casa, existindo necessidade da mesma	Pontuação
Pontuar somente quando não há possibilidade técnica de eliminar as barreiras arquitetónicas para facilitar a mobilidade às pessoas com deficiência motora	5

2. Para efeitos de aplicação da alínea b) do n.º 1 serão considerados encargos atuais com saúde e educação do agregado familiar, comprovados com documentos oficiais.
3. Nas situações em que o concorrente não possua habitação, ser-lhe-á atribuída a pontuação máxima, no âmbito de aplicação dos critérios atinentes ao nível de conservação da habitação, índice de ocupação e condições da habitação, previstos na alínea d) do n.º 1.

## Artigo 11.º

### Exclusão do concurso

São excluídos do concurso, em qualquer das fases em que o mesmo se encontre, e sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os/as candidatos/as que:

- a) Prestem declarações falsas ou omitam dolosamente informação relevante;

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)



- b) Omitam dolosamente informação ou usem ou tentem usar de qualquer meio fraudulento.

## Artigo 12.º

### Classificação e hierarquização dos/as candidatos/as

1. A classificação dos concorrentes resulta da aplicação dos critérios e respetiva pontuação constantes do artigo 9.º para a habitação a que concorre.
2. Os concorrentes serão ordenados de acordo com o previsto no número seguinte e por ordem decrescente do somatório dos pontos obtidos.
3. Têm preferência na atribuição da habitação:
  - a) As famílias monoparentais;
  - b) As que integrem menores;
  - c) Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos;
  - d) As vítimas de violência doméstica;
  - e) A pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
4. A habitação será atribuída ao concorrente que se encontre em primeiro lugar na lista de classificação definitiva.
5. Em caso de empate relativo ao primeiro lugar na lista de classificação definitiva a habitação será atribuída ao concorrente cujo agregado familiar apresentar um menor rendimento mensal, per capita, descontados os respetivos encargos com a habitação permanente, saúde e educação.
6. A publicitação das listas de candidatos/as admitidos/as ao concurso efetiva-se nos termos do artigo 56.º do anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, através de inserção de Aviso na página eletrónica do Município, em [www.cm-Portalegre.pt](http://www.cm-Portalegre.pt) bem como da afixação de editais nos lugares de estilo.

## Artigo 13.º

### Constituição da Comissão

1. A comissão de análise e apreciação é composta por 3 elementos, designada pela Câmara Municipal de Portalegre, instalada no Serviço de Assuntos Sociais, da Divisão de Cultura, Juventude, Desporto, Assuntos Sociais e Educação.
2. Os membros da comissão referida no número anterior e dois vogais suplentes, que substituirão os membros da comissão nas suas faltas ou impedimentos, serão indicados pelo órgão executivo no ato de aprovação do Programa de Concurso.

## Artigo 14.º

### Abertura do concurso

1. O concurso de classificação será aberto por deliberação da Câmara Municipal.
2. O anúncio de abertura do concurso será publicitado no sítio da internet do Município de Portalegre e nos locais de estilo.
3. Do anúncio do concurso constará:
  - a) Tipo de procedimento;
  - b) Datas do procedimento;
  - c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
  - d) Regime do arrendamento;
  - e) Critérios de acesso ao concurso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

10/42

DI001V01 Pág.



- 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) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

## Artigo 15.º

### Formalização da candidatura

1. O Programa de Concurso e o requerimento de candidatura em formulário próprio poderão ser solicitados no Serviço de Atendimento do Município de Portalegre, entre as 08:30 e as 16:00 horas.
2. Os interessados poderão igualmente descarregar o Programa de Concurso e o requerimento de candidatura no sítio do Município de Portalegre ([www.cm-portalegre.pt](http://www.cm-portalegre.pt)).
3. Os requerimentos de candidatura são remetidos pelo correio, em envelope fechado, sob registo e com aviso de receção, ou entregues por mão própria pelos candidatos, contra recibo, devendo as mesmas em qualquer dos casos, dar entrada no Serviço de Atendimento do Município de Portalegre, sito na Rua Guilherme Gomes Fernandes, 28, 7300-186 Portalegre.
4. Os requerimentos de candidatura devem ser preenchidos e assinados, e obrigatoriamente acompanhados dos seguintes documentos:
  - a) Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão ou Boletins de Nascimento ou Título de Residência (no caso de cidadãos estrangeiros) de todos os elementos do agregado familiar - caso o concorrente não pretenda entregar fotocópia do cartão de cidadão, ao abrigo do artigo 5.º da Lei n.º 7/2007, de 5 de fevereiro, na sua atual redação, a apresentação da Proposta deverá ser realizada presencialmente;
  - b) Fotocópia do Cartão de Contribuinte de todos os elementos do agregado familiar, caso detenham;
  - c) Atestado de residência e da composição do agregado familiar emitido pela Junta de Freguesia respetiva, atestando residência no concelho há mais de 5 (cinco) anos, exceto as vítimas de violência doméstica, possuidoras de estatuto de vítima, com um período obrigatório de permanência no concelho de Portalegre de 1 ano;
  - d) Comprovativo da situação profissional do/a candidato/a e de cada um dos elementos do agregado familiar:
    - I. Trabalhadores por conta de outrem - Fotocópia dos três últimos recibos de vencimento e da última declaração de IRS com a respetiva nota de liquidação, se devida, ou certidão de não entrega de declaração de rendimentos emitida pelo Serviço de Finanças;
    - II. Trabalhadores por conta própria (independentes) - Fotocópia de todos os recibos emitidos nos últimos três meses e da última declaração de IRS com a respetiva nota de liquidação, se devida, ou certidão de não entrega de declaração de rendimentos emitida pelo Serviço de Finanças;
    - III. Outras situações de trabalho, com rendimentos informais de caráter incerto, temporário ou variável, dos quais não seja possível apresentar documentos comprovativos - Declaração, sob compromisso de honra, com informação do número de horas de trabalho por semana e do valor médio auferido mensalmente;
    - IV. Desempregados - Comprovativo do valor do subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego, se auferido, e comprovativo de inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional;
    - V. Beneficiários do RSI (Rendimento Social de Inserção) - Declaração original do Instituto da Segurança Social com o montante mensal auferido, composição do agregado familiar do/a beneficiário/a e valor dos rendimentos considerados para o cálculo da prestação;

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

11/42

DI001V01 Pág.



- VI. Em caso de desempregados/as que não beneficiem de subsídio de desemprego ou RSI - original da declaração do Instituto da Segurança Social que indique que não é beneficiário/a de qualquer apoio por parte desse organismo e que comprove não estar abrangido em resultado de atividade remunerada, bem como o comprovativo da inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional.
  - VII. Reformados ou Pensionistas - Declaração do rendimento, emitida pelo organismo que atribui a referida pensão.
  - VIII. Subsídios de doença ou outras prestações familiares (abonos de família) - Comprovativo do Instituto da Segurança Social com os respetivos montantes.
- e) No caso de algum elemento do agregado frequentar o ensino superior, apresentar comprovativo de matrícula do estabelecimento de ensino que frequenta e, caso seja bolseiro/a, apresentar declaração emitida pela entidade subsidiária, indicando o valor mensal da bolsa;
  - f) Em caso de menores sob tutela judicial, fotocópia da Sentença Judicial, ou outro documento idóneo do qual conste a decisão da regulação das responsabilidades parentais, com indicação do valor da pensão de alimentos;
  - g) Certidão emitida há menos de um mês pela Autoridade Tributária e Aduaneira onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do/a candidato/a e dos demais elementos do agregado familiar ou Certidão predial do prédio que possui(em) comprovativa de que o prédio não é adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e/ou documento comprovativo (nomeadamente um contrato, um recibo ou uma certidão predial) de que o prédio que possui(em) constitui residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
  - h) Certidão emitida há menos de um mês pela Autoridade Tributária e Aduaneira, comprovativa da inexistência de dívidas em nome do/a candidato/a e dos demais elementos do agregado familiar, maiores de idade;
  - i) Certidão emitida há menos de um mês pelo Instituto de Segurança Social, comprovativa da inexistência de dívidas em nome do/a candidato/a e dos demais elementos do agregado familiar, maiores de idade
  - j) No caso de algum elemento do agregado apresentar grau de incapacidade permanente, cópia de Atestado Médico de Incapacidade Multiusos onde conste o grau de incapacidade;
  - k) No caso de algum elemento do agregado ser portador de deficiência, original da declaração do Instituto da Segurança Social ou de outra Entidade comprovativa do tipo de subsídio auferido e respetivo montante anual;
  - l) No caso de vítimas de violência doméstica, comprovativo referente à atribuição de estatuto de vítima.
  - m) Demonstração de Despesas:
    - I. Fotocópia do contrato de arrendamento de arrendamento e do respetivo recibo de renda;
    - II. Declaração de despesas mensais respeitantes a saúde (despesas de farmácia);
    - III. Declaração de despesas mensais respeitantes a respostas sociais (despesas de Creche, Jardim de Infância, Centro de Dia, Apoio Domiciliário e outras).
5. Se o envio das candidaturas for efetuado pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no n.º 4 do mesmo artigo, os candidatos são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das candidaturas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.
  6. Não serão admitidas as propostas remetidas por correio eletrónico.



7. Os candidatos podem ainda juntar, a título facultativo, todas as informações consideradas relevantes para a apreciação da sua situação real.
8. Presume-se que o agregado auferir rendimento superior ao declarado, quando o mesmo seja incompatível com os bens ou nível de vida ostentado por algum ou alguns dos seus elementos.

## Artigo 16.º

### Candidatos/as excluídos/as

1. A comissão deve propor a exclusão dos/as candidatos/as que não reúnam os requisitos de acesso ao concurso, estabelecidos no artigo 8.º ou que se encontrem, assim como os elementos do seu agregado familiar, numa das situações previstas no artigo 10.º, do presente Regulamento.
2. A comissão deve propor a exclusão das candidaturas cuja composição do agregado familiar não se adequa à tipologia das habitações a concurso.
3. O/A candidato/a será notificado/a da decisão da exclusão da candidatura e respetivos fundamentos, através de carta registada com aviso de receção, nos termos da alínea a) do n.º 1 do art.º 112.º e n.º 1 do 113.º do CPA, sendo-lhe garantido o exercício do direito de audiência prévia de interessados.
4. A competência para a exclusão da candidatura é do/a Presidente da Câmara Municipal de Portalegre.
5. Da exclusão de qualquer concorrente cabe reclamação para a Câmara Municipal a interpor no prazo de 10 dias a contar da data da afixação da lista provisória.

## Artigo 17.º

### Instrução do procedimento

1. Durante a análise técnica das candidaturas poderão ser solicitados esclarecimentos adicionais.
2. Sempre que as candidaturas não tenham sido instruídas nos termos e com os elementos fixados no Programa de Concurso, o/a candidato/a será notificado/a para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, nos termos da alínea a) do n.º 1 do art.º 112.º e n.º 1 do 113.º do CPA, completar e/ou aperfeiçoar o pedido, apresentando os elementos em falta ou suprimindo as formalidades preteridas.
3. No caso do/a candidato/a, após ter sido notificado para a entrega da documentação em falta, não ter procedido ao aperfeiçoamento da candidatura no prazo de 10 (dez) dias úteis, esta será objeto de indeferimento, nos termos do CPA.
4. Para determinação da pontuação a atribuir, no âmbito dos critérios constantes da alínea d) do n.º 1 do art.º 9.º, será efetuada vistoria técnica à habitação permanente do concorrente, durante o prazo de avaliação das candidaturas.
5. Será elaborado pela comissão relatório fundamentado referente a cada uma das candidaturas apresentadas, cujos concorrentes não tenham sido excluídos, com indicação expressa das pontuações e classificação final atribuídas.
6. Após o encerramento das candidaturas e decorridos no máximo 30 dias, será afixada nos locais de estilo e no sítio da internet do Município de Portalegre, a lista provisória de classificação e a lista dos candidatos admitidos e excluídos.
7. Após o prazo atribuído para reclamações e inexistindo qualquer reclamação, a Câmara Municipal procederá, no prazo máximo de 20 dias, à aprovação da lista de classificação definitiva, a qual será afixada, nos 5 dias seguintes, nos locais de estilo e sítio da internet do Município de Portalegre, com indicação dos candidatos definitivamente excluídos.

## Artigo 18.º

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)



## Confirmação e atualização das declarações

1. Os dados constantes do formulário de candidatura podem, a todo o tempo, ser confirmados pelo Município de Portalegre junto de qualquer entidade pública ou privada.
2. Durante a vigência do concurso ou sempre que se verifiquem alterações aos documentos solicitados no n.º 5 do artigo 14.º, é obrigação do/a candidato/a proceder à sua atualização junto do Serviço de Assuntos Sociais do Município de Portalegre.

## Artigo 19.º

### Adequação das tipologias

1. A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, de forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.
2. A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela contante do anexo I.
3. A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

## Artigo 20.º

### Gestão da lista de suplentes

A lista por tipologia composta pelas candidaturas suplentes é utilizada para a afetação das habitações de acordo com a ordenação por classificação, sempre que se verifique a desistência do candidato a quem seja atribuída a habitação, com condições de habitabilidade, apta à atribuição e desde que se mantenham, relativamente aos candidatos/as suplentes o cumprimento das condições de acesso até abertura de novo procedimento de concurso.

## Artigo 21.º

### Exclusão

1. Sem prejuízo dos casos de exclusão liminar das candidaturas, constantes das disposições do Capítulo II, são excluídos/as da lista dos candidatos/a os/as que recusem ou desistam da ocupação da habitação atribuída ou que não a ocupem no prazo que para esse efeito for estipulado.
2. Os/As candidatos/as excluídos/as nos termos do n.º 1 ficam inibidos de participar no próximo concurso de atribuição de fogos, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente.
3. Em caso de exclusão ou de desistência o/a candidato/a é substituído pelo primeiro/a suplente para aquela tipologia.

## CAPÍTULO III

### REGIME EXCECIONAL DE ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO

## Artigo 22.º

### Lei habilitante

A atribuição de frações habitacionais pela Câmara Municipal de Portalegre é regulada pelo regime de arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014 de 19 de Dezembro, na sua atual redação.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)



## Artigo 23.º

### Procedimento de atribuição

O procedimento de atribuição estabelecido, por força do artigo anterior, poderá não ser aplicado quando considerado incompatível com a natureza das situações previstas no art.º 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, na sua atual redação, nomeadamente, situações decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica.

## Artigo 24.º

### Definição de conceitos

Consideram-se os seguintes conceitos:

- a) Desastres naturais: em resultado do impacto de um fenómeno natural extremo ou intenso sobre o sistema social, e que causa danos e prejuízos que excedam a capacidade dos afetados em conviver com o impacto;
- b) Calamidades: desastre ou uma catástrofe que afeta uma grande quantidade de indivíduos;
- c) Vulnerabilidade social: pessoa que está em vulnerabilidade quando apresenta sinais de desnutrição, condições precárias de moradia e saneamento, não possui família, não possui emprego e esses fatores compõe o risco social, ou seja, é um cidadão, mas ele não tem os mesmos direitos e deveres dos outros;
- d) Emergência social: qualquer situação aguda, imprevista, que é estimada como ameaçante e que coloca as pessoas em situação de perigo e desproteção, decorrentes da ausência de condições mínimas de sobrevivência e exigindo uma resposta imediata;
- e) Violência doméstica: qualquer ato, omissão ou conduta que serve para infligir dor física, sexual ou mental, direta ou indiretamente, por meio de enganos, ameaças, coação ou qualquer outro meio.

## Artigo 25.º

### Competências

A competência para acionar a atribuição de habitação nos casos referidos no artigo 22º é do/a Presidente da Câmara Municipal, ou outro membro executivo com competência delegada, na sequência e com base em informação social devidamente fundamentada pelos Serviços da Divisão que tutela a área da habitação social do Município de Portalegre.

## Artigo 26.º

### Definição de habitações

O Município de Portalegre reserva duas habitações que integram o património municipal habitacional, devidamente mobiladas e equipadas para salvaguardar as situações descritas no artigo 22º.

## Artigo 27.º

### Despesas de consumos

O pagamento dos consumos da água, eletricidade e gás são da responsabilidade do Município de Portalegre.

## Artigo 28.º

### Definição de tempo de permanência

A permanência do ocupante na habitação é autorizada por um período de 30 dias, pelo/a Presidente da Câmara, podendo ser prorrogado o prazo se autorizado pela Câmara Municipal, acompanhado de informação técnica.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.



## Artigo 29.º

### Valor de renda

Pela permanência do ocupante no imóvel, não é cobrado qualquer valor de renda.

## Artigo 30.º

### Condições de acesso

1. O (s) ocupante (s) deve(m) reunir as seguintes condições de acesso:

- a) Não possua(m) condições socioeconómicas e familiares que lhes permitam aceder a outra alternativa habitacional;
- b) Não possua(m) suporte e retaguarda familiares que lhes permita o acolhimento temporário;
- c) Não ser(em) possuidor (es) de outro imóvel com condições de habitabilidade.

## Artigo 31.º

### Registo de ocupação

Aquando da ocupação nas habitações será efetuado o registo em livro, assinado pelo ocupante e pelo/a Presidente da Câmara Municipal, contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares, normas de utilização das habitações, bem como a data da respetiva admissão e termo, conforme o n.º 3 do art.º 18º da Lei n.º 81/2014 de 19 de Dezembro, na sua atual redação.

## Artigo 32.º

### Definição de parcerias

Nas situações de violência doméstica e considerando a celebração do Protocolo a 30 de maio de 2019 para uma Estratégia de Combate à Violência Doméstica e de Género, foram implementadas no distrito de Portalegre duas áreas territoriais de articulação entre os parceiros no terreno e as estruturas de atendimento às vítimas de violência, ficando o NAVVD - Núcleo de Apoio à Vitima de Violência Doméstica com os concelhos de Arronches, Campo Maior, Castelo de Vide, Elvas, Marvão, Monforte e Portalegre, pelo que se estipule que esta resposta de emergência abranja estes Concelhos.

## Artigo 33.º

### Área de abrangência

Nas situações de desastres naturais e calamidades, esta resposta apenas abrangerá o Concelho de Portalegre.

## Artigo 34.º

### Plano de intervenção

Considerando o carácter de temporário e de emergência, deverão os Serviços da Divisão de Assuntos Sociais desenvolver o plano de intervenção em parceria com a(s) ocupante(s) e as entidades intervenientes na situação social que acompanham.

## CAPÍTULO IV

### REGRAS PARA UTILIZAÇÃO E USO DA HABITAÇÃO SOCIAL

## Artigo 35.º

### Destino da habitação

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)





1. Os fogos de habitação social destinam-se, exclusivamente, à habitação permanente do titular e respetivo agregado familiar, conforme contrato de arrendamento, não podendo neles ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial ou outra incompatível com o uso habitacional, não sendo em caso algum admissível a sublocação ou qualquer forma de cedência.
2. O arrendatário titular do fogo é inteiramente responsável pela utilização do mesmo, pelo seu agregado, cabendo-lhes igualmente o dever de fazer cumprir pelos restantes elementos do agregado familiar as normas legais e regulamentares aplicáveis à utilização da habitação e espaços comuns, nomeadamente as constantes do presente regulamento.

## Artigo 36.º

### Requisitos gerais de ocupação

São requisitos cumulativos de ocupação de habitação social do Município de Portalegre:

- a) Cidadãos nacionais e cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional;
- b) O arrendatário e/ou qualquer outro elemento do agregado familiar, não ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- c) O arrendatário e/ou qualquer outro elemento do agregado familiar não esteja a usufruir e/ou não beneficie de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- d) O arrendatário titular do fogo e respetivo agregado familiar, não se encontrem inscritos para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, com outra residência.

## Artigo 37.º

### Ocupação efetiva

O arrendatário e todos os elementos do agregado familiar inscritos deverão ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves.

## Artigo 38.º

### Residência permanente

1. O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional que lhes foi atribuído.
2. O arrendatário deve comunicar ao Município de Portalegre todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos, sendo que, qualquer ausência superior a seis meses tem que ser comunicada e comprovada por escrito.
3. Assume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, quando a habitação se mostre desabitada por período igual ou superior a seis meses, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, em qualquer outro local.

## Artigo 39.º

### Obrigações de conduta nas habitações sociais

1. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo estando interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no presente regulamento.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)



2. Constituem obrigações de todos os arrendatários municipais:
  - a) Pagar a renda no prazo estipulado pela Câmara Municipal;
  - b) Permitir aos Serviços Municipais o acesso à habitação para vistoria ou para realização de obras no mesmo, ou para visita domiciliária;
  - c) Utilizar o fogo habitacional, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
  - d) Não ter condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
  - e) Não produzir ruído, em desrespeito pelo Regulamento Geral de Ruído, que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
  - f) Não utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao parque habitacional social;
  - g) Não depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico, para que durante o seu transporte não ocorram derrames e não ponha em perigo a higiene e saúde pública;
  - h) Não hospedar, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o fogo arrendado;
  - i) Não efetuar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
  - j) Não colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento e arrastamento de detritos sobre as outras habitações e logradouros de uso privado, as partes comuns ou a via pública;
  - k) Não proceder à instalação de antenas exteriores de televisão, rádio ou similares e a furações nas paredes interiores para passagem de cablagem, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
  - l) Promover a instalação de contadores de água e energia elétrica, cujas despesas são da responsabilidade do arrendatário, tais como os respetivos consumos, não recorrendo a quaisquer ligações ilegais;
  - m) Não habitar o fogo sem que o arrendatário mantenha vigentes os contratos referentes às instalações previstas na alínea anterior;
  - n) Não utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície interior e exterior da habitação;
  - o) Não armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos dentro do espaço habitacional, bem como, utilizar velas como fonte de iluminação;
  - p) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarros ou detritos de qualquer natureza, pelas janelas ou varandas e nos espaços comuns ou em áreas que afetem os vizinhos;

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

18/42

DI001V01 Pág.



- q) Não colocar marquises, ou outro tipo de estruturas que possam alterar o arranjo estético do edifício ou alçado como estendais fixos, bem como, não proceder à construção de muros, taipais, telheiros, ou qualquer extensão de superfície habitável, sem autorização expressa por escrito do Município;
- r) Não afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação;
- s) Não conferir ao fogo habitacional um uso diferente do previsto no contrato de arrendamento, nem o destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
- t) Manter e restituir o fogo habitacional nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da sua normal utilização.

## Artigo 40.º

### Animais Domésticos

1. A permanência de animais domésticos nas habitações é admitida, nos termos permitidos por lei e desde que a mesma se coadune com as características do fogo e seja compatível com as normais e desejáveis condições de habitabilidade do mesmo, sendo condições obrigatórias para a sua manutenção:
  - a) Que a permanência do animal doméstico não seja suscetível de provocar incómodo sério para os vizinhos, nem qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade ou condições higiene-sanitárias da mesma;
  - b) Que o animal doméstico se encontre em condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar;
  - c) Que o animal doméstico esteja devidamente registado, desparasitado e vacinado, e sejam cumpridos os demais requisitos veterinários e sanitários nos termos da legislação em vigor.
2. É interdita a permanência de animais nas partes comuns dos edifícios, bem como, a sua circulação sem acompanhamento dos seus responsáveis.
3. Sem prejuízo do disposto no n.º 1, não é permitida a permanência ou detenção no fogo de qualquer animal considerado como perigoso ou potencialmente perigoso, nos termos da legislação em vigor.
4. O arrendatário fica inteiramente responsável, a todos os títulos, pela permanência do animal doméstico na habitação, devendo assegurar que o mesmo não causa quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, respondendo pelos mesmos caso ocorram, não pondo em causa o bem-estar do animal.

## CAPÍTULO V

### ÁREAS DE UTILIZAÇÃO COMUM DOS PRÉDIOS

## Artigo 41.º

### Espaço de utilização Comum

1. Na qualidade de arrendatário de uma fração, cada um usufrui das partes comuns do edifício onde habita.
2. As áreas comuns são constituídas pelo conjunto de todos os espaços de caixa da escada, desde a entrada principal do edifício, até ao patamar que serve os fogos de cada piso.
3. Consideram-se comuns as seguintes partes:

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

19/42

DI001V01 Pág.



- a) Os átrios de entrada, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais inquilinos;
- b) As portas de uso ou acesso comum;
- c) Espaços destinados a caixas de correio;
- d) Fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo;
- e) Os elevadores;
- f) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos aos edifícios;
- g) Outras, não especificadas e equiparadas às anteriores.

## Artigo 42.º

### Deveres dos arrendatários quanto ao espaço de utilização comum

1. Os arrendatários devem utilizar os espaços comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam e fazê-lo de modo a evitar quaisquer deteriorações e danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços, de forma a contribuir para a preservação e valorização dos mesmos.
2. No que respeita aos espaços de utilização comum, os arrendatários devem:
  - a) Utilizar os espaços de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;
  - b) Contribuir de todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização;
  - c) Respeitar rigorosamente os direitos dos restantes moradores;
  - d) Manter as escadas e pátios limpos em condições de higiene e conservação adequadas;
  - e) Limpar as escadas comuns segundo escala de limpeza existente acordada entre moradores;
  - f) Manter a porta do prédio fechada, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura.
3. No espaço de utilização comum, é proibido:
  - a) Deixar permanecer crianças nos vestíbulos, patamares, escadas, corredores e elevadores sem supervisão de um adulto responsável;
  - b) Deixar aberta a porta da entrada comum do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;
  - c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efetuado com o menor ruído possível;
  - d) Adotar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar os espaços comuns e de perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e a comodidade e o bem-estar dos seus residentes;
  - e) Não deixar circular livremente dentro das zonas e áreas comuns, os animais de estimação permitidos no artigo 39.º do presente regulamento, sem o uso de trelas ou similares devidamente acompanhados pela

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

20/42

DI001V01 Pág.



pessoa responsável, bem como, permitir que estes deixem dejetos no espaço comum, devendo neste caso promover imediatamente a sua limpeza;

- f) Desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral de Ruído, fazendo ruídos que incomodem os vizinhos, nomeadamente no período de descanso definido entre as 23h00 e as 07h00, sendo que deverá ser tido em conta a situação de alguns inquilinos que trabalhem em horário noturno sendo o seu período de descanso diurno;
  - g) Fumar nos espaços comuns;
  - h) Retirar ou alterar a localização dos extintores;
  - i) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns;
  - j) Efetuar quaisquer obras;
  - k) Ocupar os espaços comuns, com mobiliário ou equipamentos, nomeadamente: bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis e outros similares, qualquer tipo de reboque, carrinhos de bebé e/ou estendais de roupa;
  - l) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão e queimadas de lixo;
  - m) Depositar lixo nas escadas, corredores, elevadores, pátios e outras zonas comuns, ainda que exteriores, mas sim e apenas nos locais para o efeito destinados;
  - n) Violar ou abrir as caixas relativas às prestações de serviços (água, eletricidade, gás, telefone, etc.);
  - o) Ocupar os espaços comuns dos edifícios com objetos pessoais e familiares, sendo permitido vasos com plantas, desde que não interfira com a circulação das pessoas;
  - p) Alterar a programação do temporizador da luz de escada, bem como, fixar a mesma através da introdução de objetos nos interruptores de modo a que a luz fique acesa de forma contínua.
4. Relativamente à utilização dos elevadores:
- a) Não podem ser retidos nos patamares;
  - b) Não é permitida a utilização dos elevadores por crianças com idade inferior a 10 anos, salvo quando acompanhadas por adultos;
  - c) Por razões de segurança, é expressamente proibido fumar dentro dos elevadores;
  - d) É vedado o transporte a pessoas e coisas que ultrapassem a capacidade de carga ou que possam danificar ou sujar os elevadores;
  - e) É proibido o acesso à casa das máquinas;
  - f) Sempre que sujem os elevadores deverão proceder imediatamente à sua limpeza;
  - g) Sempre que danifiquem os elevadores, deverão ressarcir o Município de Portalegre pelos danos causados.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

21/42

DI001V01 Pág.



## Artigo 43.º

### Espaços exteriores

1. Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe são anexos ou afetos, designadamente, jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento, devendo ser tratados com cuidado e asseio.
2. No que respeita aos jardins, é proibido:
  - a) O corte de flores;
  - b) O acesso, aos mesmos, sem ser pelas zonas destinadas e para o efeito preparadas;
  - c) Deixar dejetos de animais de estimação;
  - d) Despejar lixo, detritos ou depositar bens particulares.
3. É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os arrendatários sujeitos à legislação em vigor.

## Artigo 44.º

### Relações de vizinhança

1. É expressamente proibido aos arrendatários municipais a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo aos vizinhos, designadamente:
  - a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contração com a legislação e regulamentação aplicável;
  - b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais arrendatários, em contração com a legislação e regulamentação aplicável;
  - c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos arrendatários, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
  - d) Provocar fumos, vapores ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
  - e) Provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do edifício ou o bem-estar dos restantes moradores, sem prejuízo do disposto na alínea f) do n.º 3 do artigo 41.º do presente regulamento.
2. Os litígios entre moradores e conflitos de vizinhança que ocorram nos edifícios do Parque Habitacional Social do Município deverão ser resolvidos pelas entidades e autoridades competentes para o efeito.

## Artigo 45.º

### Gestão do espaço de utilização comum

A administração e gestão do espaço de utilização comum compete, em articulação com os representantes eleitos em reunião de moradores, ao Município de Portalegre.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

22/42

DI001V01 Pág.



## Artigo 46.º

### Eleição dos representantes do prédio/piso

1. Os representantes do prédio e/ou piso são eleitos, de entre os arrendatários dos respetivos blocos ou por piso para o exercício do cargo, em assembleia de arrendatários, em local a definir pelo Município de Portalegre, na qual estarão representantes desta.
2. O mandato de cada representante terá a duração de um ano, só podendo ser dispensado oficiosamente mediante requerimento do próprio, manifestando desinteresse pelas suas funções ou por solicitação expressa dos arrendatários ao Município de Portalegre.
3. Em sede de reunião de arrendatários, no final de cada mandato será feita a avaliação, que coincidirá com a eleição de novos representantes, podendo o representante ser reeleito.
4. As reuniões de arrendatários deverão ocorrer anualmente, podendo em qualquer altura ocorrer reunião extraordinária, sempre que se justifique.

## Artigo 47.º

### Funções do representante do Prédio/Piso

São funções do representante do prédio/piso o seguinte:

- a) Zelar pelo uso dos espaços ou objetos comuns e pela prestação dos serviços de interesse coletivo;
- b) Representar um conjunto de arrendatários perante o Município de Portalegre ou representantes deste;
- c) Colaborar com Município no âmbito da gestão do parque habitação social deste;
- d) Dar conhecimento ao Município de todos os atos relevantes relacionados com a gestão e administração do prédio/piso;
- e) Esclarecer os arrendatários sobre os direitos e informá-los sobre os deveres descritos no presente regulamento.

## Artigo 48.º

### Condomínios

1. O presente regulamento aplica-se igualmente aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado para habitação, residentes em frações de propriedade do Município inseridos em condomínios.
2. A Câmara Municipal de Portalegre poderá delegar um representante, com poderes para participar nas reuniões de assembleia de condóminos, por norma efetuadas anualmente.

## CAPÍTULO VI

### RENDA EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

## Artigo 49.º

### Arrendamento apoiado

O regime de renda, em vigor para o parque de habitação social do Município de Portalegre, é calculado e definido pelo regime de arrendamento apoiado, em conformidade com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, ou regime legal que lhe vier a suceder.

## Artigo 50.º

### Renda em regime de arrendamento apoiado

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)



1. As habitações sociais do Município estão sujeitas ao pagamento de uma renda calculada nos termos do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, ou regime legal que lhe vier a suceder, através da fórmula legalmente imposta.
2. Para determinação da renda, os agregados residentes terão que apresentar obrigatoriamente, os documentos comprovativos da sua condição socioeconómica.
3. O procedimento a que se refere o número anterior, é efetuado no Serviço de Atendimento ou na Divisão da Cultura, Juventude, Desporto, Assuntos Sociais, Educação e Turismo, devendo apresentar os documentos solicitados.
4. A renda mínima não pode ser de valor inferior a 1% do indexante de apoios sociais (IAS) vigente em cada ano.
5. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada, calculada de acordo com regime da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, e legislação complementar.
6. Em caso de ausência total de rendimentos, aplica-se o valor da renda mínima, devendo o Município proceder ao encaminhamento da situação para as entidades de assistência e ação social competentes.

## Artigo 51.º

### Atualização e revisão da renda

1. A atualização da renda é efetuada, anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização da renda para cada ano, a qual será comunicada ao arrendatário por carta registada, com antecedência mínima de 30 dias.
2. Há lugar a revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:
  - a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município de Portalegre no prazo de 30 dias a contar da ocorrência;
  - b) Surgimento de situações de incapacidade permanente igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
3. A revisão da renda a pedido do arrendatário depende da apresentação, por este, de um requerimento da revisão de renda devidamente instruído com os documentos que fundamentem e justificam a pretensão.
4. A revisão decorrente das situações enunciadas na alínea b) do n.º 2 implica a aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de novembro, na redação atual.
5. A revisão da renda por iniciativa do Município de Portalegre com os fundamentos indicados no n.º 2 pode ocorrer a todo o tempo.
6. A reavaliação pelo Município de Portalegre das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se anualmente, devendo o arrendatário apresentar, a declaração de rendimentos do agregado familiar e outros elementos que o Município possa vir a solicitar e que se mostrem necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.
7. Sem prejuízo de outras consequências legal ou contratualmente previstas, o Município de Portalegre aplicará a renda máxima prevista no n.º 5 do artigo anterior e artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 29 de dezembro, quando o arrendatário não apresente os elementos solicitados no número anterior, ou os apresente de forma insuficiente e incompleta, depois de ter sido notificado, por escrito, para corrigir ou completar a informação prestada.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

24/42





8. A aplicação da renda máxima, com fundamento nas circunstâncias previstas no número anterior, será mantida até à data da apresentação completa dos elementos exigidos, se aqueles não vierem a ser entregues no prazo fixado na interpelação dirigida pelo Município de Portalegre.
9. A decisão de aplicação da renda máxima, bem como a respetiva fundamentação, será notificada por escrito ao arrendatário no termo do prazo fixado no n.º 6 deste artigo.
10. A renda atualizada ou revista nos termos referidos é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município de Portalegre com o respetivo valor.

## Artigo 52.º

### Pagamento da renda

1. A renda vence-se no 1.º dia útil de cada mês, devendo ser paga até ao dia 8 do mês a que respeita.
2. A renda deverá ser paga na tesouraria do Município de Portalegre, sita na Rua Guilherme Gomes Fernandes n.º 28, 7300-168 Portalegre ou através de outra forma de pagamento, por esta admitida.
3. Decorrido o prazo definido no n.º 1, os arrendatários titulares do fogo encontram-se em situação de incumprimento do pagamento da renda.

## Artigo 53.º

### Indemnização moratória

1. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, os arrendatários constituem-se em mora e Município de Portalegre tem direito a exigir, além das rendas uma indemnização igual:
  - a) A 15% do valor da renda até ao termo do mês a que diz respeito;
  - b) A 20% do valor da renda se a mesma for liquidada após o mês a que diz respeito.
2. O incumprimento do estabelecido no número anterior, correspondente a mora igual ou superior a três meses de atraso no pagamento das rendas, confere à Câmara Municipal de Portalegre o direito à resolução do contrato, com o conseqüente despejo, sem prejuízo da cobrança das rendas vencidas, vincendas e respetiva indemnização.

## Artigo 54.º

### Incumprimento do dever de pagamento das rendas

1. A falta de pagamento das rendas, acrescidas da percentagem que for devida, poderá determinar a resolução do contrato de arrendamento após comunicação ao arrendatário, nos termos legais.
2. Os arrendatários que apresentem rendas em dívida poderão regularizar os pagamentos através de um acordo de liquidação de dívida.
3. No caso de incumprimento do disposto nos números anteriores, poderá a Câmara Municipal deliberar sobre a atualização do mesmo acordo ou acionar outros mecanismos legais.

## Artigo 55.º

### Confirmação das declarações

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

25/42



Os dados constantes na ficha social do processo de cada agregado familiar podem, a todo o tempo, ser confirmados junto de qualquer entidade pública ou privada, através de visita domiciliária ou com pedido de documentos comprovativos da situação socioeconómica.

## CAPÍTULO VII CONTRATO DE ARRENDAMENTO

### Artigo 56.º

#### Celebração do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, e contém, pelo menos, as seguintes menções:
  - a) O regime legal do arrendamento;
  - b) A identificação do senhorio;
  - c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
  - 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;
  - g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
  - h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
  - i) O valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.
2. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por um prazo de 10 anos, renovável automaticamente, por igual período, nos termos do art.º 19º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.
3. Qualquer das partes se pode opor à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência mínima de 240 dias, no caso de oposição do senhorio, e de 120 dias, no caso de oposição do arrendatário, relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

### Artigo 57.º

#### Cessação de contrato

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, renúncia, caducidade ou denúncia, nos termos constantes da legislação aplicável.

### Artigo 58.º

#### Resolução de contrato

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

26/42

DI001V01 Pág.



1. Constituem causas de resolução de contrato, para além das consignadas no presente regulamento e no Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), no Código Civil e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, ou regime geral que lhe vier a suceder, os seguintes factos:
  - a) O incumprimento das obrigações impostas pelos artigos 38.º e 39.º do presente regulamento;
  - b) O incumprimento reiterado do disposto no artigo 43.º do presente regulamento;
  - c) A falta de pagamento de renda nos termos e prazos previstos e fixados no artigo 51.º deste regulamento, podendo o despejo suspender-se, caso, antes da sua execução, o arrendatário apresente documento comprovativo do seu pagamento;
  - d) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no artigo 41.º do presente regulamento, apesar de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo para a integral reposição da situação;
  - e) A não-aceitação da renda atualizada nos termos do artigo 50.º deste regulamento, apesar de regularmente comunicada ao arrendatário;
  - f) A recusa, depois de notificados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações, que tenham sido realizadas, sem o consentimento da Câmara Municipal Portalegre e em infração ao disposto deste regulamento;
  - g) A recusa, depois de notificados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por responsabilidade do agregado familiar ou do próprio, ou em indemnizar o Município de Portalegre pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
  - h) A ocupação ilegal de habitações, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal de Portalegre, sendo que neste caso há lugar a despejo;
  - i) A prestação intencional de declarações falsas ou a omissão de informações que tenham contribuído para atualização do processo e do respetivo cálculo do valor da renda;
  - j) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada;
  - k) Incumprimento, após terminado o prazo indicado na notificação, no sentido de despejo de pessoas que não estejam previamente autorizadas pela Câmara Municipal de Portalegre a coabitar com o arrendatário;
  - l) Subarrendar ou ceder, total ou parcialmente, a habitação arrendada;
  - m) Utilizar a habitação para práticas ilícitas, imorais ou desonestas.
2. Em situações de ocupação abusiva, a Câmara Municipal Portalegre, executará, com carácter de urgência, a desocupação e o despejo dos fogos municipais sociais que se apresentem abusivamente ocupados por pessoas e bens.

## Artigo 59.º

### Renúncia de contrato

1. O não uso da habitação por parte do arrendatário ou do seu agregado familiar, por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contato pessoal por parte do Município, constitui

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

27/42

D1001V01 Pág.



renúncia ao contrato de arrendamento, com exceção dos seguintes casos limitados por um período até dois anos:

- a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
  - b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;
  - c) Detenção em estabelecimento prisional;
  - d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade a 60%, incluindo a familiares.
2. A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses, a contar da primeira tentativa de contacto pessoal e confere o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor, os bens móveis nele existentes se após o decurso de um prazo de 30 dias, sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

## CAPÍTULO VIII DOS ARRENDATÁRIOS

### Artigo 60.º Direitos dos arrendatários

Constituem direitos dos arrendatários:

- a) O usufruto e utilização da habitação e das zonas comuns, estas entendidas como espaços que não sejam de uso exclusivo de um único morador;
- b) Requerer a alteração do valor da renda, devendo para o efeito apresentar todos os comprovativos necessários solicitados pelo Município de Portalegre;
- c) Solicitar transferência de habitação ou transmissão de direito ao arrendamento nas condições estipuladas nos Capítulos IX e X do presente regulamento;
- d) Exercer o direito de preferência em caso de venda pelo Município de Portalegre, da fração por si habitada;
- e) Requerer à Câmara Municipal Portalegre a realização de obras de conservação quando se tornem necessárias ao nível estrutural, de modo para assegurar o conforto e comodidade, desde que estas não se fiquem a dever a utilização descuidada ou incorreta da habitação, de acordo com a prioridade e disponibilidade do serviço;
- f) Apresentar sugestões que visem a melhoria do funcionamento dos serviços do Município de Portalegre, no que concerne à gestão do parque habitacional social e ao aumento da qualidade de vida do bairro em que estas se inserem;
- g) Constituir associação de moradores, nos termos da legislação em vigor.

### Artigo 61.º Deveres dos arrendatários

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

28/42

DI001V01 Pág.



Constituem deveres dos arrendatários:

- a) Comprovar trianualmente a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pelo Município de Portalegre;
- b) Conservar em bom estado as redes de águas, esgotos e gás, sendo também da sua responsabilidade as obras de conservação determinadas no artigo 64.º do presente regulamento;
- c) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes das áreas comuns, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos moradores pela Câmara Municipal, desde que, o mesmo contribua para a correta manutenção dessas zonas;
- d) Comunicar ao Município de Portalegre, por escrito, quaisquer deficiências detetadas na habitação;
- e) Indemnizar o Município de Portalegre no montante por ele despendido na recuperação da habitação, por má utilização.

## Artigo 62.º

### Apoio técnico-social

O Município de Portalegre disponibilizará o apoio técnico-social aos arrendatários, através de um acompanhamento integrado às famílias, privilegiado pela proximidade estabelecida com os moradores, que visa contribuir para a capacitação e autonomização dos agregados familiares.

## CAPÍTULO IX

### VISTORIAS E OBRAS NAS HABITAÇÕES SOCIAIS

## Artigo 63.º

### Acesso ao fogo municipal

1. Os arrendatários municipais deverão permitir o acesso às habitações, aos representantes do Município de Portalegre, quando notificados, em data e hora a acordar entre as partes.
2. A recusa reiterada e injustificada de permitir o acesso às habitações municipais para os efeitos previstos no artigo anterior, confere incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, podendo constituir motivo para resolução de contrato de arrendamento apoiado.

## Artigo 64.º

### Vistoria do fogo municipal

1. O Município de Portalegre pode a todo o tempo, ordenar uma vistoria técnica aos fogos habitacionais dos quais é proprietário.
2. A realização da vistoria referida no número anterior tem como objetivo:
  - a) Fiscalizar o cumprimento, das obrigações impostas na legislação aplicável e no presente regulamento, aos arrendatários municipais;
  - b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, com especial atenção ao grau de zelo dedicado ao mesmo pelos arrendatários;
  - c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de decisões municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir defeitos no fogo ou nos fogos contíguos ou adjacentes, proceder à

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

29/42

DI001V01 Pág.



elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação, restauro ou com vista à elaboração de candidaturas.

3. O arrendatário será previamente notificado da realização da vistoria por qualquer meio legalmente admissível.
4. Da vistoria realizada no fogo habitacional será lavrado um relatório com a descrição sucinta das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizado.

## Artigo 65.º

### Obras de manutenção e conservação

1. O arrendatário responderá pelas obras de manutenção e conservação que derivam de utilização normal do fogo, assim como, pelas obras necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade do fogo habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.
2. O arrendatário responderá também pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável, ou a algum elemento do seu agregado familiar.
3. Compete a todos os arrendatários, a realização de todas as obras independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão dos ocupantes e/ou visitantes do fogo habitacional.
4. Compete ao arrendatário a manutenção e reparação, nos quais se incluem tomadas, interruptores, lâmpadas, estores, torneiras, vidros, peças sanitárias, pinturas interiores, bichas, fechaduras, autoclismo, manutenção do revestimento dos pavimentos, reparação de rodapés, entupimentos e outros da mesma natureza, ficando por sua conta as reparações que se tornem necessárias.
5. O arrendatário só poderá executar obras no interior da habitação com o prévio consentimento da Câmara Municipal de Portalegre, e desde que:
  - a) Não contendam com a finalidade a que a habitação se destina nos termos previstos neste Regulamento;
  - b) Sejam executadas com a observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
  - c) Não modifiquem ou alterem a estrutura das frações ou de parte destas, tais como a abertura de janelas e orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores e exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações;
  - d) Não afetem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns, ou alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e ainda a estabilidade e segurança do edifício, a linha arquitetónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio, incluindo as respetivas fachadas.

## Artigo 66.º

### Deveres do Município

1. São deveres gerais do Município de Portalegre no âmbito da gestão do parque de habitação social:
  - a) Gerir o património habitacional municipal numa ótica de sustentabilidade e interesse público e assegurar, nos termos legais aplicáveis, as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional social em regime de arrendamento apoiado;

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

30/42

DI001V01 Pág.



- b) Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade das habitações municipais, nos termos da lei;
  - c) Assegurar que o arrendatário do fogo assuma a limpeza, manutenção e conservação dos espaços comuns;
  - d) Promover a capacitação do arrendatário titular fogo e moradores dos fogos de habitação social municipal para a participação na gestão do edificado;
  - e) Apoiar as iniciativas dos munícipes e das comunidades locais tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais;
  - f) Suportar os custos com a manutenção periódica dos elevadores e outros equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente, antenas, campainhas, sistemas de bombagem, central de incêndio, cisternas, entre outros desta natureza que existam ou possam vir a ser instalados nos diferentes conjuntos habitacionais;
  - g) Proceder à verificação periódica das condições de recursos dos agregados familiares para o arrendamento, nos termos da lei e do presente regulamento.
2. Ficam a cargo do Município de Portalegre as obras de conservação, manutenção e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional social municipal, designadamente:
- a) Elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados na áreas comuns e de utilização coletiva;
  - b) Suportar os custos de manutenção elencados na aliena f) do número anterior.
3. Ficam ainda a cargo do Município de Portalegre as obras no interior das habitações, desde que a causa não seja a má e imprudente utilização por parte do arrendatário ou elemento do agregado familiar, no que respeita à substituição de móveis de cozinha, janelas, portas interiores e exteriores, rodapés e pavimentos e bichas que de algum modo possam causar graves infiltrações.

## Artigo 67.º

### Benfeitorias

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

## CAPÍTULO X

### TRANSFERÊNCIA DE HABITAÇÃO

## Artigo 68.º

### Transferência a pedido do arrendatário

1. O pedido ou proposta de transferência e/ou permuta, será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.
2. Só serão considerados e deferidos os pedidos de transferência e/ou permuta de habitação do arrendatário quando:
  - a) Transferência de fogos de tipologia idêntica - somente justificável em casos de doença grave ou crónica e deficiências, clinicamente comprovadas, incompatíveis com as condições da habitação;
  - b) Não existam rendas em atraso;
  - c) As condições de habitabilidade do fogo onde habitam sejam consideradas inadequadas, por degradação do edificado;
  - d) Quando a tipologia for desadequada ao número de elementos do agregado familiar.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

31/42

DI001V01 Pág.



3. Na prossecução do interesse público, a Câmara Municipal pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação em caso de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína.
4. Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, pode a Câmara Municipal promover a transferência do agregado familiar, provisoriamente, enquanto decorrem as obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado familiar, salvo nas situações em que este se opuser.
5. Nas situações de requalificação urbanística que não incluam habitação, deve ser acordado com o agregado familiar o local de realojamento, tendo em conta a situação familiar, nomeadamente o local de trabalho e estudo dos seus membros ou a necessidade de acesso a instituições de saúde, por razões de tratamentos específicos.
6. Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pelo Município de Portalegre, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos dois anos subseqüentes aquela decisão.

## Artigo 69.º

### Transferência por iniciativa do Município

Existindo subocupação ou sobreocupação da habitação arrendada, a Câmara Municipal pode determinar, sempre que exista tipologia adequada disponível, a transferência do arrendatário e respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada, nos seguintes casos:

- a) Transferência de fogos de tipologia superior para tipologia inferior - quando a dimensão do agregado familiar justificar a opção pretendida;
- b) Transferência de fogos de tipologia inferior para superior - quando existir um aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção e ainda em situações que existam crianças de sexo diferente, com diferença de idades igual ou superior a sete anos.

## CAPÍTULO XI TRANSMISSÃO

## Artigo 70.º

### Transmissão da titularidade de ocupação do fogo

1. A titularidade da ocupação do fogo só poderá ser objeto de transmissão mediante deliberação da Câmara Municipal de Portalegre.
2. A transmissão da titularidade do fogo só é admitida nas seguintes situações:
  - a) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da situação de união de facto;
  - b) Morte do arrendatário;
  - c) Ausência permanente e definitiva do arrendatário, bem como a sua incapacidade.
3. A transmissão da titularidade da ocupação do fogo implica a transmissão de todos os direitos, obrigações e competências a ela inerentes, e é formalizada através da elaboração de novo contrato de arrendamento.
4. O direito à transmissão da titularidade da ocupação do fogo, não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

32/42

DI001V01 Pág.





5. A transmissão da titularidade da ocupação do fogo ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão e os requisitos de manutenção da habitação, nos termos do presente regulamento.
6. Para efeitos do previsto no presente artigo, os interessados deverão apresentar ao Município de Portalegre os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de 3 (três) meses a contar da verificação do facto.

## Artigo 71.º

Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da união de facto

1. Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino do fogo, enquanto casa de morada de família, é decidido por sentença judicial.
2. O arrendatário deverá fazer prova junto do Município de Portalegre da decisão de transmissão da casa de morada de família homologada pelo juiz ou pelo Conservador do Registo Civil.

## Artigo 72.º

Transmissão por morte

1. O direito de ocupação do fogo não caduca por morte:
  - a) Do arrendatário primitivo quando em contratos de arrendamento anteriores a 28/06/2006, lhe sobreviva:
    - i. Cônjuge com residência no locado;
    - ii. Pessoa com quem ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
    - iii. Ascendente no 1.º grau (entenda-se, o pai ou a mãe) que com ele convivesse há mais de três anos;
    - iv. Filho ou enteado, com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimentos de ensino médio ou superior;
    - v. Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
    - vi. Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA.
  - b) Do arrendatário quando em contratos de arrendamento posteriores a 28/06/2006, lhe sobreviva:
    - i. Cônjuge com residência no locado;
    - ii. Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;
    - iii. Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.
2. Por morte do arrendatário, a transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente, deve ser comunicada ao senhorio, com cópia dos documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência sob pena de caducidade do contrato.
3. Para efeito do previsto nos números anteriores, havendo várias pessoas com direito à transmissão em igualdade de circunstâncias, a titularidade do fogo transmite-se para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho, desde que faça parte do agregado familiar em conformidade com o contrato de arrendamento.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

33/42

DI001V01 Pág.



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

## Artigo 73.º

### Ausência permanente e definitiva ou incapacidade do arrendatário

A ausência permanente e definitiva do arrendatário, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão da titularidade do fogo, nos mesmos termos indicados para a transmissão por morte.

## Artigo 74.º

### Alteração do agregado familiar

1. Apenas o arrendatário e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional atribuído.
2. Qualquer alteração na composição do agregado familiar terá de ser previamente apreciada e autorizada pela Câmara Municipal, salvo as modificações a seguir indicadas, que em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas e comprovadas para atualização automática:
  - a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
  - b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar excluindo o arrendatário;
  - c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada.
3. A comunicação que menciona o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.
4. A verificação de algumas das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado familiar, caso se verifique disponibilidade no parque habitacional.
5. Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, considera-se ter existido uma autonomização desses elementos, pelo que os mesmos deverão prever uma alternativa habitacional distinta e deixar de utilizar a habitação.

## Artigo 75.º

### Coabitações

1. As coabitações só serão permitidas desde que expressamente autorizadas pelo Município de Portalegre e em casos devidamente fundamentados por escrito, se não conduzir à sobrelotação do fogo arrendado, e desde que exista relação de parentesco devidamente comprovada com o arrendatário.
2. Os rendimentos do coabitante não são tidos em consideração para efeitos de cálculo do valor da renda, sem prejuízo da obrigatoriedade da sua entrega.
3. O coabitante não poderá permanecer na habitação por um período igual ou superior a seis meses sendo que este, não terá qualquer direito sobre a habitação, devendo ser comunicado aos respetivos serviços, qual o período de duração da estadia e em que termos irá permanecer.

## Artigo 76.º

### Locação ou hospedagem

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

34/42

DI001V01 Pág.



1. Os arrendatários ou qualquer elemento do agregado familiar estão proibidos de sublocar, total ou parcialmente, os fogos destinados à habitação em regime de arrendamento apoiado.
2. É ainda, expressamente proibido aos arrendatários permitir a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pelo Município de Portalegre.

## CAPÍTULO XII DO DESPEJO

### Artigo 77.º Finalidade

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento das habitações sociais propriedade do Município de Portalegre, sempre que se verifique incumprimento do contrato de arrendamento pela ocorrência de qualquer causa enunciada no artigo 57.º e 58.º do presente regulamento, verificando-se assim fundamento para a resolução do mesmo.

### Artigo 78.º Decisão de despejo

1. O órgão com competência para determinar o despejo é a Câmara Municipal.
2. Voluntariamente o arrendatário dispõe de 90 (noventa) dias para desocupar a habitação, livre de pessoas e bens devendo para o efeito entregar as respetivas chaves no Município de Portalegre, sendo para tal notificado.
3. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, nos termos do número anterior, há lugar a despejo nos termos do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.
4. Quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 (sessenta) dias, podendo o senhorio deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

### Artigo 79.º Procedimento de despejo

1. A comunicação da resolução do contrato e cessação da utilização realiza-se através de notificação ao arrendatário, efetuada por carta registada com aviso de receção, ou por contacto pessoal, nos termos do art.º 112.º do CPA.
2. A comunicação referida no número anterior deve conter, pelo menos, a fundamentação da decisão de resolução do contrato de arrendamento, a menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, bem como, o prazo concedido para esse efeito e as consequências da sua inobservância, com recurso a prévia audiência de interessados.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

35/42

DI001V01 Pág.



3. A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da legislação em vigor, decorridos noventa dias a contar da data da receção da notificação.
4. Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação, nos termos previstos nos números anteriores, a Câmara Municipal poderá acionar todas as medidas que considerar adequadas nos termos legais aplicáveis.

## CAPÍTULO XIII ALIENAÇÃO DOS FOGOS

### Artigo 80.º

#### Alienação

1. O presente Regulamento estabelece os princípios gerais e os critérios específicos de alienação dos imóveis que integram o parque habitacional social do Município de Portalegre nos artigos seguintes.
2. Para efeitos do número anterior, consideram-se abrangidos pelo presente Regulamento os imóveis objeto de contrato de arrendamento apoiado.
3. São excluídos do âmbito de aplicação do presente Regulamento, os imóveis que se encontrem onerados, até que se mostrem extintos os respetivos ónus.
4. Apenas são autorizadas as alienações de imóveis com 50 (cinquenta) ou mais anos de construção aos respetivos arrendatários e com 10 (dez) anos de arrendamento, cumulativamente.
5. Nos imóveis de habitação social que tenham sido reabilitados, através de cofinanciamento comunitário, só poderão ser alienados após 15 (quinze) anos a contar da data do pagamento final ou nos termos do regime aplicável.

### Artigo 81.º

#### Alienação direta

1. A alienação de imóveis objeto de contrato de arrendamento apoiado é feita no regime da alienação direta, destinando-se a habitação própria e permanente dos seus adquirentes.
2. A alienação é formalizada mediante a celebração de escritura pública ou documento particular autenticado, nos termos da legislação aplicável.
3. A alienação deve assumir uma das seguintes modalidades:
  - a) Sem reserva de propriedade, em que o preço é pago na sua totalidade no ato de escritura pública, transmitindo-se a propriedade plena do imóvel;
  - b) Com reserva de propriedade, concretizada mediante a celebração de escritura pública, sujeito a condição suspensiva, em que o preço de venda é fracionado.
4. A condição suspensiva prevista na alínea b), do número anterior, implica que a propriedade fique reservada a favor do Município de Portalegre até ao cumprimento total das obrigações da outra parte, referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel.
5. O Município de Portalegre reserva-se o direito de não alienar qualquer imóvel abrangido pelo presente Regulamento por razões de interesse público.

### Artigo 82.º

#### Início do procedimento

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

36/42

DI001V01 Pág.



O procedimento de alienação é iniciado a requerimento dos interessados, seguido de comunicação pelo Município do preço estimado e condições de venda, a remeter por via postal, desde que os interessados reúnam cumulativamente os requisitos descritos no artigo 83.º do presente Regulamento.

## Artigo 83.º

### Adquirentes

1. Podem requerer a alienação de imóvel que integra o parque habitacional social do Município de Portalegre, pela seguinte ordem de preferência:
  - a) O titular do contrato de arrendamento apoiado;
  - b) A pedido do titular do contrato de arrendamento apoiado, o cônjuge ou quem com ele viva em regime de união de facto, os descendentes ou afins em linha reta, todos com residência efetiva no imóvel há pelo menos cinco anos, sempre com reserva de usufruto vitalício a favor daquele e outros eventualmente indicados pelo mesmo.
2. A alienação deve obedecer à ordem de preferência prevista no número anterior.

## Artigo 84.º

### Requisitos de acesso

1. A apreciação do requerimento e a concretização da alienação do imóvel está sujeita ao preenchimento dos seguintes requisitos cumulativos:
  - a) Contrato de arrendamento apoiado em vigor há pelo menos 10 (dez) anos;
  - b) Cumprimento pontual da obrigação de pagamento da renda nos 12 meses que antecedem o pedido, podendo o procedimento ser suspenso em caso verificação de mora no pagamento de renda posterior ao início do procedimento;
  - c) Qualquer dos interessados não ser titular de alternativa habitacional ou de imóvel com capacidade edificatória no concelho ou concelhos limítrofes, devendo a prova ser feita pelo interessado;
  - d) Residência em fogo de tipologia adequada ao seu agregado familiar;
  - e) Ter a situação fiscal e as contribuições para a segurança social regularizadas;
  - f) Inexistência de impedimento de ordem social consubstanciado em parecer técnico fundamentado.
2. O ónus da prova referente à comprovação dos requisitos referidos nas alíneas c) e e) recai sobre o candidato à aquisição.

## Artigo 85.º

### Preço da venda

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3, o preço de venda é determinado pela aplicação da seguinte fórmula que resulta dos artigos 38.º a 46.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação em vigor, conjugada com um Fator de Ocupação Habitacional:

$PV = (Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv) \times Fo$  em que:

PV = Preço de Venda;

Vc = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = coeficiente de afetação;

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

37/42



Cl = coeficiente de localização;  
Cq = coeficiente de qualidade e conforto;  
Cv = coeficiente de vetustez;  
Fo = fator de ocupação habitacional.

2. O Fator de Ocupação habitacional corresponde a uma redução em função do número total de anos de ocupação do fogo pelo adquirente, nos termos da tabela seguinte:

Anos de ocupação	Fator de ocupação
Entre 5 e 10 anos .....	0,85
Entre 11 e 15 anos .....	0,80
Entre 16 e 20 anos .....	0,75
Entre 21 e 25 anos .....	0,70
Mais de 25 anos .....	0,65

3. O preço de venda dos imóveis construídos ao abrigo de programas de financiamento ou outra legislação aplicável, designadamente, a custos controlados, é determinado de acordo com o disposto na respetiva legislação, bem como nos respetivos contratos de financiamento.
4. O preço de venda é arredondado para a unidade de euro imediatamente superior.
5. O preço de venda manter-se-á inalterado desde a data de aprovação da alienação pelo órgão competente, até ao limite máximo de seis meses após a data de disponibilização pelo Município ao interessado de toda a documentação necessária à formalização da alienação.

## Artigo 86.º

### Preço de venda na alienação com reserva de propriedade

O preço de venda na alienação com reserva de propriedade, é calculado segundo a fórmula prevista no artigo anterior, podendo ser fracionado até 300 prestações mensais, sem juros, a pedido e de acordo com a condição de recursos do adquirente.

## Artigo 87.º

### Alienação com reserva de propriedade

1. As prestações mensais resultantes do fracionamento do valor da venda são pagas até ao dia 8 (oito) de cada mês, por débito direto ou pagamento na Tesouraria do Município, nos termos convencionados no contrato de compra e venda.
2. A qualquer momento, o adquirente pode amortizar o pagamento total ou parcial do preço em falta, antecipando, sem encargos adicionais, o termo da condição suspensiva do contrato de compra e venda.
3. O adquirente constitui-se em mora com o incumprimento de 3 prestações seguidas ou 5 interpoladas, podendo pôr fim à situação oferecendo ao Município o pagamento em atraso, no prazo de 30 dias, após notificação para o efeito.
4. O incumprimento não regularizado, nos termos do número anterior, determina a resolução do contrato e a perda a favor do Município das quantias já entregues, implicando a desocupação da fração, após procedimento administrativo para o efeito, salvo o disposto no número seguinte.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

38/42

DI001V01 Pág.



5. Ocorrendo mora no cumprimento das prestações por motivo de morte, invalidez, desemprego ou outro fundamento atendível por parte do adquirente ou de algum dos membros do seu agregado familiar residente, o Município procederá à resolução do contrato, podendo manter-se o agregado na mesma habitação municipal mediante celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada.
6. O arrendatário que celebre contrato de arrendamento apoiado, ao abrigo do número anterior, pode adquirir posteriormente a respetiva fração por alienação direta, ficando interdita a alienação com reserva de propriedade.
7. Em caso de morte, os herdeiros podem amortizar o pagamento total do preço de venda em falta e respetivos juros ou suceder na posição do primitivo adquirente.
8. Cabe ao adquirente efetuar todos os pagamentos referentes a impostos, taxas e licenças respeitantes à fração adquirida e executar as obras de conservação ordinárias ou extraordinárias no interior da habitação, sendo responsável perante terceiros por danos comprovadamente provocados pela fração adquirida no interior das respetivas habitações.
9. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços, relativos à habitação, são responsabilidade do adquirente.
10. As despesas referentes à administração, mera conservação e fruição das partes comuns do edifício e o pagamento dos serviços de interesse comum, são da responsabilidade do adquirente, assumindo as obrigações do condomínio.
11. Para o efeito do disposto no n.º 4 do presente artigo, o adquirente também se constitui em mora pelo incumprimento dos encargos referidos no número anterior quando interpelado pelo Município não regularize a dívida ao condomínio no prazo de 30 dias.
12. O adquirente obriga-se a fazer e manter atualizado um seguro multirriscos na habitação a favor do Município, nos termos da legislação aplicável.
13. Cumpridas todas as obrigações assumidas pelo adquirente, a certidão comprovativa é título suficiente para o cancelamento da cláusula de reserva de propriedade na respetiva conservatória.

## Artigo 88.º

### Processo de venda

A alienação é realizada de forma direta aos interessados que preencham os requisitos previstos no artigo 83.º, mediante deliberação da Câmara Municipal.

## Artigo 89.º

### Ónus

1. Os imóveis alienados ficam sujeitos a um regime de inalienabilidade e de impossibilidade de oneração, arrendamento ou cedência a qualquer título, durante um período de 10 (dez) anos subsequente à aquisição, sendo que tal regime cessa quando esteja em causa a execução de dívidas relacionadas com a sua compra e de que aquelas frações sejam garantia ou outro regime de inalienabilidade decorrer de legislação aplicável.
2. No caso de alienação com reserva de propriedade, o prazo de inalienabilidade é de 10 (dez) anos, contados da data de cessação da reserva de propriedade.
3. O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo e cessa automaticamente ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente, ou pelo decurso do prazo, salvo se outro regime decorrer da legislação aplicável.

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718

telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

39/42

DI001V01 Pág.



## Artigo 90.º

### Preferência

O Município de Portalegre goza do direito de preferência em todas as transmissões futuras dos fogos abrangidos pelo presente Regulamento, sujeito a registo, sendo o preço máximo de aquisição calculado nos termos do artigo 84.º, com aplicação do fator de ocupação fixado à data da aquisição originária.

## CAPÍTULO XIV DISPOSIÇÕES FINAIS

## Artigo 91.º

### Notificações

1. Todas as notificações efetuadas entre o Município de Portalegre e os seus arrendatários regem-se pelo estipulado nos números 1 a 8 do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, podendo ser efetuadas por via postal ou pessoalmente.
2. As notificações que envolvam a cessação do contrato de arrendamento serão simultaneamente, realizadas nos termos do CPA.

## Artigo 92.º

### Declarações

1. A prestação de falsas declarações pelos arrendatários municipais é punível nos termos da lei penal.
2. Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos arrendatários municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

## Artigo 93.º

### Encaminhamento para a rede social

Todas as situações consideradas socialmente graves que sejam do conhecimento do Município de Portalegre no âmbito do presente Regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, serão objeto de encaminhamento para as entidades da rede social.

## Artigo 94.º

### Aplicação no tempo

O presente Regulamento aplica-se a todos os títulos de ocupação de fogos de habitação vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como, às demais ocupações de habitações sociais propriedade do Município de Portalegre que nessa data subsistam.

## Artigo 95.º

### Dúvidas e Omissões

Em tudo o que não estiver disposto no presente Regulamento, aplicar-se-á as disposições previstas da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, e demais legislação aplicável.

## Artigo 96.º

### Interpretação e preenchimento de lacunas

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

Rua Guilherme Gomes Fernandes, nº 28 – 7300-186 PORTALEGRE | NIPC 501 143 718  
telef (+351) 245 307 400/401 | fax (+351) 245 307 470

[municipio@cm-portalegre.pt](mailto:municipio@cm-portalegre.pt)

40/42

D1001V01 Pág.





Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e os casos omissos ao presente Regulamento são resolvidos por deliberação da Câmara Municipal de Portalegre.

## Artigo 97.º

### Alteração e revisão

O presente regulamento poderá ser objeto de revisão ou alteração sempre que as condições assim o exigirem ou Câmara Municipal assim entender como necessário.

## Artigo 98.º

### Revogação

Ficam expressamente revogadas todas as disposições regulamentares vigentes e incompatíveis com o presente Regulamento.

## Artigo 99.º

### Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República, nos termos do art.º 139.º do CPA, devendo ser publicado também na página eletrónica do Município e nos locais de estilo habituais e aplica-se quer aos processos iniciados, após a sua entrada em vigor, quer aos processos que, embora impulsionados em momento anterior, não tenham sido ainda objeto de decisão, expressa ou tácita.



## Anexo I

### Adequação da tipologia

Composição do agregado familiar

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

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

A Presidente da Câmara

[Assinatura Qualificada]  
MARIA ADELAIDE FRANCO  
LEBREIRO DE AGUIAR  
MARQUES TEIXEIRA

Digitally signed by [Assinatura  
Qualificada] MARIA ADELAIDE  
FRANCO LEBREIRO DE AGUIAR  
MARQUES TEIXEIRA  
Date: 2021.04.22 11:15:15 +01:00

Maria Adelaide de Aguiar Marques Teixeira\*

(\*Por competência própria e pelo despacho n.º 15549, de 12 de julho de 2019)