



**REGULAMENTO GERAL DE ATRIBUIÇÃO E UTILIZAÇÃO DE
HABITAÇÕES SOCIAIS DO MUNICÍPIO DE ODIVELAS**



REGULAMENTO GERAL DE ATRIBUIÇÃO E UTILIZAÇÃO DE HABITAÇÕES SOCIAIS DO MUNICÍPIO DE ODIVELAS

Preâmbulo	3
CAPÍTULO I - Disposições Gerais	4
Artigo 1º Lei habilitante	4
Artigo 2º Âmbito e objeto de aplicação	4
CAPÍTULO II - Atribuição.....	4
SUBCAPÍTULO I – Regime e Exceções.....	4
Artigo 3º Regime e exceções.....	4
Artigo 4º Critérios de atribuição	4
SUBCAPÍTULO II - Condições de acesso.....	5
Artigo 5º Condições de acesso	5
Artigo 6º Impedimentos.....	6
SUBCAPÍTULO III – Procedimento de atribuição	6
Artigo 7º Procedimento	6
Artigo 8º Inscrição.....	6
Artigo 9º Apreciação liminar	7
Artigo 10º Renovação e atualização do pedido	7
Artigo 11º Confirmação das declarações	7
Artigo 12º Validade ou falsidade das declarações	9
Artigo 13º Aplicação da matriz de classificação.....	9
Artigo 14º Publicação das listas	9
Artigo 15º Atribuição da habitação.....	9
CAPÍTULO III – Ocupação e gestão da habitação	10
SUBCAPÍTULO I – Contrato de arrendamento	10
Artigo 16º Forma e conteúdo.....	10
Artigo 17º Duração e renovação do contrato	10
SUBCAPÍTULO II – Gestão da habitação e do arrendamento.....	10
Artigo 18º Valor da renda	10
Artigo 19º Vencimento e pagamento da renda	11
Artigo 20º Atualização, revisão e reavaliação da renda.....	11
Artigo 21º Transmissão da titularidade do direito de arrendamento	12
Artigo 22º Transferência de habitação	12
SUBCAPÍTULO III – Utilização da habitação.....	13
Artigo 23º Destino da habitação	13



Artigo 24º Ocupação efetiva	13
Artigo 25º Pessoas que podem residir na habitação atribuída.....	13
Artigo 26º Alterações do agregado familiar.....	14
Artigo 27º Proibição de cedência e autorização de permanência temporária alargada	14
Artigo 28º Obrigações do arrendatário.....	14
Artigo 29º Acesso à habitação	16
Artigo 30º Obras nas habitações.....	16
Artigo 31º Animais domésticos	16
SUBCAPÍTULO IV – Partes comuns	17
Artigo 32º Partes comuns	17
Artigo 33º Proibições relativas às partes comuns.....	17
Artigo 34º Obrigações dos arrendatários relativas às partes comuns.....	18
Artigo 35º Colocação de antenas e outras estruturas no edifício	18
Artigo 36º Gestão de partes comuns	18
Artigo 37º Constituição da comissão de lote	18
Artigo 38º Competência da comissão de lote.....	19
SUBCAPÍTULO V - Responsabilidade do Município	19
Artigo 39º Compromissos gerais do Município.....	19
Artigo 40º Obras de conservação e reparação	19
CAPÍTULO IV –Cessação do contrato de arrendamento	20
Artigo 41º Causas de cessação do contrato de arrendamento.....	20
Artigo 42º Denúncia e renúncia do contrato de arrendamento.....	20
Artigo 43º Acordo de revogação do contrato de arrendamento.....	20
Artigo 44º Resolução do contrato de arrendamento	20
Artigo 45º Procedimento de cessação do contrato de arrendamento.....	21
Artigo 46º Despejo	21
Artigo 47º Ocupação sem título ou precária.....	21
CAPÍTULO V – Disposições finais	21
Artigo 48º Encaminhamento para a rede social	21
Artigo 49º Aplicação no tempo	22
Artigo 50º Entrada em Vigor	22
ANEXO I MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO	23
ANEXO II PEDIDO DE HABITAÇÃO – FORMULÁRIO	24
ANEXO III FORMULÁRIO DE ATUALIZAÇÃO DO PEDIDO DE HABITAÇÃO.....	30



Preâmbulo

O novo regime do arrendamento apoiado para habitação, aprovado pela Lei nº 81/2014, de 19 dezembro, e recentemente alterado pela Lei nº 32/2016, de 24 agosto, veio introduzir relevantes alterações nesta matéria seja no que concerne aos mecanismos de atribuição das habitações seja quanto às regras de gestão das mesmas.

Sendo certo que a intervenção ao nível do Programa Especial de Realojamento (PER), regulado pelo Decreto-Lei nº 163/93, de 7 de Maio (republicado pelo Decreto-Lei nº 271/2003, de 28 de Outubro) continua a constituir-se como prioridade da política de habitação municipal, a verdade é que o Município de Odivelas tem vindo a confrontar-se com inúmeros pedidos de habitação, diversificados quanto ao tipo de família, que abarca hoje diversos estratos sociais, e quanto aos motivos invocados que abrangem uma panóplia de situações que extravasam a residência em construção abarracada.

De facto, ao longo do tempo, à semelhança do que se verifica noutros Municípios da Área Metropolitana de Lisboa, vem-se observando um contínuo aumento da população residente, nem sempre acompanhado, como seria desejável, de soluções habitacionais em número e diversidade tão abrangentes quanto o necessário, não sendo por isso de excluir que se mantenha o elevado número de pedidos habitacionais junto deste Município.

Se por um lado, uma grande parte da referida população é autónoma e procura as infraestruturas, acessibilidades e qualidade construtiva ao dispor neste “jovem” Município, por outro lado, existe uma considerável parcela que, buscando igualmente uma melhoria nas suas condições de vida, não dispõe de autonomia para sem qualquer apoio poder estabelecer-se devidamente no Concelho.

Tal realidade demonstra a dinâmica da habitação social, situação à qual os municípios têm de responder, com as conhecidas limitações orçamentais e escassez de programas de apoio ao arrendamento, alocando, segundo critérios de equidade, parte das habitações disponíveis em cada momento aos pedidos de habitação de famílias que não estão sinalizadas no âmbito do PER ou outros programas habitacionais.

Deste modo, o presente Regulamento resulta não só do novo enquadramento legal como da experiência acumulada e profunda análise daquele que é o histórico da habitação social no Município de Odivelas.

Afigurando-se assim uma ferramenta adequada e um grande contributo para garantir uma melhor eficiência e eficácia na atribuição e gestão das habitações sociais, na medida em que concentra e sistematiza um conjunto de critérios objetivos, suscetíveis de garantir transparência e rigor no processo de atribuição.

Constitui igualmente um instrumento normativo que estabelece as condições de utilização e manutenção das habitações sociais, procurando promover uma integração positiva e harmoniosa dos agregados familiares nos espaços privativos e comuns.



CAPÍTULO I - Disposições Gerais

Artigo 1º Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, artigo 33º, nº 1, alínea k), da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro e artigo 2º, nºs 4 e 5 da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterado pela Lei nº 32/2016, de 24 agosto.

Artigo 2º Âmbito e objeto de aplicação

1. O presente Regulamento visa estabelecer os princípios gerais e as regras específicas que regem as condições de acesso e critérios de atribuição das habitações detidas a qualquer título pelo Município de Odivelas e que por este sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam bem como as condições relativas à utilização dessas habitações e à manutenção do direito de habitação pelos agregados e respetivos elementos.
2. O âmbito do presente Regulamento no que concerne ao acesso e atribuição de habitações não abrange a população recenseada no PER, na medida em que esta população está sujeita a um regime próprio nesta matéria.

CAPÍTULO II - Atribuição

SUBCAPÍTULO I – Regime e Exceções

Artigo 3º Regime e exceções

1. A atribuição do direito à habitação é realizada mediante a apreciação e consequente classificação dos pedidos apresentados nos termos previsto no presente Regulamento.
2. A referida atribuição poderá, a título excepcional, ser realizada sem precedência do procedimento de atribuição previsto no presente Regulamento por Despacho fundamentado do Presidente da Câmara Municipal, nos seguintes casos:
 - a) Situações de necessidade habitacional urgente ou temporária decorrentes de desastres naturais e calamidades, designadamente inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana;
 - b) Situações de emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica;
 - c) Necessidade de realojamento decorrente de operações urbanísticas, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
 - d) Ruína de edifícios municipais.

Artigo 4º Critérios de atribuição

1. O reconhecimento do direito à habitação tem por base a análise das condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados, não podendo ser condicionado por fatores de discriminação em função de género, etnia, religião ou convicção política.



2. A atribuição ao agregado familiar é realizada de acordo com a ponderação resultante da aplicação da matriz de classificação constante do Anexo I do presente Regulamento.
3. A habitação a atribuir deverá ser adequada à dimensão, estrutura e características do agregado familiar.
4. A tipologia de habitação deve ser adequada à composição do agregado familiar de acordo com a seguinte tabela, de modo a que não se verifique situação de sobreocupação ou subocupação:

Tipologia de Habitação	Número de pessoas no Agregado
T1	1/ 2
T2	2/3/4
T3	4/5/6
T4	6/7/8
T5	9/ +

5. A título excecional, em caso de indisponibilidade de habitações adequadas, poderá ser atribuída uma habitação com tipologia não correspondente ao número de elementos do agregado familiar, desde que a mesma apresente condições de habitabilidade para o acolher, nos seguintes casos:
 - a) Nas situações previstas no número 2 do artigo anterior que justifique o alojamento urgente e prioritário;
 - b) Em casos especiais devidamente fundamentados que, por razões de mobilidade, saúde ou características específicas do agregado, se justifique a atribuição de uma habitação com tipologia diferente.

SUBCAPÍTULO II - Condições de acesso

Artigo 5º Condições de acesso

Podem candidatar-se a uma habitação social todos os cidadãos nacionais e estrangeiros, detentores de título válido de residência permanente no território nacional, residentes no Concelho de Odivelas que não se encontrem em situação de impedimento definido no artigo seguinte e reúnam cumulativamente os requisitos que se seguem:

- a) Residência na área geográfica do concelho há, pelo menos, dois anos;
- b) Residência em local que comprovadamente não reúna o mínimo de condições de habitabilidade;
- c) Situação de grave carência económica, o que se verifica desde que o rendimento mensal corrigido do agregado familiar (RMC), tal como definido no artigo 3º da Lei nº 81/2014, de 24 de agosto seja igual ou inferior aos limites seguintes, fixados em função do rendimento *per capita* do agregado relativamente ao Indexante de Apoios Sociais (IAS):

Composição do Agregado familiar	Fator a aplicar
1 pessoa	2,5
2 pessoas	1,5
3 pessoas	1,25
4 pessoas	1
5 pessoas	0,9
6 pessoas ou mais	0,8



Artigo 6º **Impedimentos**

Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a qualquer título de fração habitacional com localização definida nos termos do Regime do Arrendamento Apoiado;
- b) Seja proprietário de prédio urbano ou rústico com valor patrimonial superior a vinte e quatro vezes o valor do IAS;
- c) Esteja a beneficiar de apoio financeiro público para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;
- d) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- e) Tenha rejeitado realojamento no concelho de Odivelas nos últimos dois anos, por motivos não justificados;
- f) Esteja abrangido por impedimento previsto no artigo 29º, nº 1 da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro.

SUBCAPÍTULO III – Procedimento de atribuição

Artigo 7º **Procedimento**

1. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado nos termos do presente Regulamento é realizada mediante concurso por inscrição.
2. O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Odivelas para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à data, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos no Anexo I.

Artigo 8º **Inscrição**

1. O pedido de habitação realiza-se mediante inscrição do interessado, através da entrega de formulário adequado, acompanhado de Declaração de Compromisso para o efeito, devidamente preenchidos e assinados, cujos respetivos modelos são aprovados pela Câmara Municipal de Odivelas;
2. O formulário e modelo de Declaração encontram-se disponíveis na página oficial do Município de Odivelas em www.cm-odivelas.pt, em suporte digital, e nas instalações da Divisão de Habitação em suporte de papel.
3. Os pedidos de habitação serão identificados pelo respetivo código de registo de entrada para efeitos de elaboração das Listas, definitiva e provisória, referidas no artigo 13º.



Artigo 9º **Apreciação liminar**

1. Aquando da receção do pedido o mesmo será objeto de apreciação liminar tendo em vista a aplicação da matriz de classificação, sendo desde logo liminarmente cancelada a inscrição nas seguintes situações:
 - a) O pedido seja ininteligível;
 - b) O candidato não preencha as condições de acesso previstas no artigo 5º deste Regulamento.
2. O interessado será notificado dos fundamentos da decisão de cancelamento da inscrição nos termos do artigo 112º do Código de Procedimento Administrativo.
3. O pedido de habitação que se mantenha vigente após a apreciação liminar passa a integrar uma lista provisória ordenada de acordo com a aplicação da matriz.

Artigo 10º **Renovação e atualização do pedido**

1. O pedido apresentado nos termos do artigo anterior é válido pelo período de dois anos, findo o qual o interessado é obrigado a renová-lo, através de formulário próprio, aprovado pela Câmara Municipal de Odivelas, sob pena de deserção do procedimento.
2. O interessado está ainda obrigado a informar o Município de Odivelas sempre que se verifiquem alterações supervenientes às declarações constantes do pedido apresentado, designadamente quanto à residência, à composição do agregado familiar, ao valor dos seus rendimentos ou a qualquer situação de impedimento, através de formulário próprio, aprovado pela Câmara Municipal de Odivelas.

Artigo 11º **Confirmação das declarações**

1. Para efeitos de apreciação definitiva do pedido de atribuição de habitação e criação de lista definitiva por aplicação da matriz de classificação, os serviços municipais exigirão ao interessado sempre que existam habitações disponíveis para atribuição, podendo ainda fazê-lo sempre que entendam necessário, a apresentação dos seguintes documentos destinados à confirmação das declarações prestadas:
 - a) Relativamente aos elementos do agregado familiar:
 - i) Exibição do bilhete de identidade ou do cartão do cidadão;
 - ii) Fotocópia da cédula pessoal ou do boletim de nascimento no caso de menores, que não sejam titulares de cartão do cidadão;
 - iii) Fotocópia de título válido de residência permanente no território nacional, se aplicável;
 - iv) Fotocópias do documento de identificação fiscal.
 - b) Documento comprovativo de residência na área geográfica do Município de Odivelas há pelo menos 2 anos;
 - c) Documentos comprovativos da situação socioprofissional de todos os elementos do agregado familiar que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:
 - i) Trabalhadores por conta de outrem devem apresentar o recibo de vencimento atualizado, a última declaração de IRS e a respetiva nota de liquidação;
 - ii) Trabalhadores por contra própria, devem apresentar fotocópia da declaração de IRS, nota de liquidação e declaração dos descontos efetuados emitida pelo Instituto de Solidariedade e Segurança Social (ISSS);



- iii) Prestadores de serviços sem contabilidade organizada ou declaração de rendimentos (por ex.: empregadas domésticas) devem apresentar declaração que ateste os rendimentos e, sempre que possível, declaração do ISSS mencionando os descontos efetuados;
 - iv) Reformados e pensionistas, a respetiva declaração emitida pela entidade ou organismo que atribui a pensão;
 - v) Desempregados devem apresentar declaração do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP) emitida há menos de 60 dias, bem como declaração atualizada dos descontos efetuados emitida pelo ISSS;
 - vi) Beneficiários de quaisquer subsídios ou apoios sociais devem apresentar documento comprovativo do pagamento do apoio concedido e entidade concedente (por exemplo o Rendimento Social de Inserção);
 - vii) Nas situações em que se verifique a inexistência de qualquer fonte de rendimentos por parte do agregado deve ser apresentado um comprovativo de candidatura a um mecanismo de proteção social;
 - viii) A situação de estudantes, maiores de 18 anos, deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar;
 - ix) Os deficientes com grau de incapacidade igual ou superior a 60% devem comprovar a referida situação mediante atestado médico emitido pelos serviços competentes;
 - x) Os casos de divórcio ou separação judicial devem ser comprovados mediante a apresentação da decisão emitida pela entidade competente relativa ao direito à casa de morada de família assim como a regulação do poder paternal;
 - xi) Certidão emitida há menos de 30 dias pela Autoridade Tributária e Aduaneira onde conste a existência ou inexistência de bens imóveis ou móveis sujeitos a registo em nome do candidato e demais elementos do agregado familiar;
 - xii) Quaisquer outros documentos complementares que os serviços municipais venham eventualmente a considerar relevantes para adequada apreciação do pedido apresentado.
2. O interessado é notificado para apresentar os referidos documentos no prazo de 15 dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, sob pena de deserção do procedimento;
 3. Todavia, se o interessado apresentar apenas parte dos documentos solicitados ou os apresentar com deficiências poderá ainda completar ou aperfeiçoar a instrução do seu pedido no prazo de 10 dias úteis contados da notificação para o efeito, sob pena de deserção do procedimento.
 4. Em caso de não receção da carta expedida nos termos dos números 2 e 3, considera-se regularmente notificado o interessado mediante o envio de segunda notificação para o seu domicílio, ainda que esta não venha a ser reclamada.
 5. Os dados respeitantes ao interessado e respetivo agregado podem ser confirmados a todo o tempo pelo Município de Odivelas, junto de qualquer entidade pública ou privada, nomeadamente nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 31.º e do n.º 2 do artigo 33.º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro.
 6. O Município de Odivelas poderá proceder a todas as diligências que entenda serem pertinentes para aferir da situação habitacional, social e económica do interessado e seu agregado familiar.
 7. Se o interessado não preencher as condições de acesso previstas no artigo 5º deste Regulamento ou na demais legislação aplicável será excluído, podendo tal exclusão ocorrer mesmo depois da apreciação definitiva e até ao momento da celebração do contrato de arrendamento.
 8. Em caso de deserção do procedimento ou exclusão do pedido/candidatura, será garantido ao interessado o exercício do direito de audiência dos interessados no prazo de 10 dias úteis.



Artigo 12º

Validade ou falsidade das declarações

1. A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte do interessado/candidato e agregado familiar no âmbito ou para efeito do procedimento de atribuição de uma habitação, determina a exclusão do pedido/candidatura ou o cancelamento da inscrição, por um período de dois anos, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.
2. O requerente será notificado do cancelamento da inscrição ou da exclusão do pedido/candidatura nos termos do artigo 112º do Código do Procedimento Administrativo.
3. A decisão de cancelamento de inscrição ou de exclusão de pedido/candidatura é sempre precedida de audiência de interessados a exercer em prazo não inferior a 10 dias úteis.

Artigo 13º

Aplicação da matriz de classificação

1. Os pedidos admitidos serão objeto de tratamento, sendo-lhes aplicados os critérios de pontuação e ponderação da matriz que constitui o Anexo I.
2. Todos os pedidos admitidos integrarão uma Lista Provisória a qual é ordenada em função da pontuação ponderada por ordem decrescente.
3. Em caso de empate na classificação serão aplicados os seguintes critérios de prioridade por ordem decrescente:
 - 1º. Agregado com rendimento *per capita* inferior;
 - 2º. Maior número de deficientes no agregado familiar;
 - 3º. Maior número de elementos no agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - 4º. Maior número de menores no agregado familiar;
 - 5º. Maior número de anos de descontos para sistemas públicos de proteção social;
 - 6º. Data de entrada do pedido;
4. Sempre que se encontrem disponíveis habitações para atribuir, será então elaborada uma nova lista, composta por três agregados familiares por cada habitação, em função da tipologia, dentro dos melhores classificados na lista provisória, a qual se converterá em Lista Definitiva mediante a informação recolhida e validada nos termos do artigo 11º, devendo contudo o projeto daquela Lista ser notificado aos interessados para exercício do direito de audiência dos interessados.
5. A Lista Definitiva será homologada por Despacho do Presidente da Câmara ou do Vereador com competência delegada para o efeito.

Artigo 14º

Publicação das listas

As Listas Provisória e Definitiva serão publicadas na internet na página oficial da Câmara Municipal de Odivelas: www.cm-odivelas.pt, respeitando a proteção de dados pessoais.

Artigo 15º

Atribuição da habitação

A atribuição das habitações disponíveis é realizada mediante celebração de contrato de arrendamento apoiado entre o Município de Odivelas e os candidatos melhor classificados na Lista Definitiva.



CAPÍTULO III – Ocupação e gestão da habitação

SUBCAPÍTULO I – Contrato de arrendamento

Artigo 16º

Forma e conteúdo

1. O contrato de arrendamento está sujeito a forma escrita e deve conter as seguintes menções:
 - a) O regime legal do arrendamento;
 - b) A identificação das partes e de todos os elementos do agregado familiar;
 - c) A identificação e localização da habitação arrendada;
 - d) O valor da renda inicial, forma de atualização e revisão da mesma;
 - e) Menção do valor real da renda sem o apoio;
 - f) Menção expressa às causas de resolução do contrato;
 - g) Menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do Regulamento Geral de Atribuição e Utilização de Habitações Sociais do Município de Odivelas e que se obriga ao seu cumprimento, bem como da demais legislação aplicável;
 - h) A data da celebração e prazo de arrendamento;
 - i) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
 - j) Indicação da obrigatoriedade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado com periodicidade anual;
 - k) Menção da existência de Regulamento do condomínio, nos casos aplicáveis.
2. Deve ser anexado ao contrato um documento que descreva o estado geral da habitação.

Artigo 17º

Duração e renovação do contrato

1. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 10 anos.
2. Findo o prazo do arrendamento o contrato renova-se, automaticamente, por igual período;
3. Não obstante o disposto nos números anteriores, o arrendatário pode denunciá-lo nos termos do artigo 43º do presente Regulamento.
4. O Município pode opor-se à renovação, mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima de 240 dias, quando se verifique que o rendimento mensal corrigido do agregado familiar nos três anos que antecedem o termo ou renovação do contrato comporta o pagamento de uma renda mensal de valor superior a duas vezes e meia a renda máxima aplicável.

SUBCAPÍTULO II – Gestão da habitação e do arrendamento

Artigo 18º

Valor da renda

1. A renda corresponde a uma prestação pecuniária mensal, calculada de acordo com o artigo 21º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e demais legislação aplicável.
2. O cálculo da renda nos termos do número anterior poderá ser ajustado em caso de doença crónica mediante dedução ao rendimento mensal do agregado das despesas com medicamentos relacionado com a doença devidamente comprovadas por atestado médico e fotocópia do respetivo recibo.
3. Para determinação do valor da renda em regime de arrendamento apoiado os agregados familiares devem declarar anualmente ou no prazo de 30 dias a contar da solicitação pelo Município de Odivelas, os rendimentos de todos os elementos do agregado.



4. Quando o valor da renda resultante da aplicação da respetiva fórmula não corresponda a uma quantia certa em cêntimos será arredondada para a unidade de cêntimos imediatamente superior.
5. O valor da renda apoiada não pode exceder o valor da renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.
6. O valor da renda apoiada não pode ser inferior a 2 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.

Artigo 19º

Vencimento e pagamento da renda

1. A renda vence-se no dia 1 do mês a que respeita podendo o arrendatário fazer cessar a mora através do pagamento até ao oitavo dia subsequente ou no primeiro dia útil após o mesmo quando aquele não o seja.
2. O pagamento é realizado pela forma que venha a ser convencionada no contrato.
3. Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no número anterior o arrendatário poderá fazer cessar a mora pagando até ao dia 23 do mês a que respeita a renda acrescida de uma indemnização de 15% sobre o valor devido.
4. Após o dia 23 do mês a que respeita o arrendatário poderá fazer cessar a mora pagando a renda acrescida de uma indemnização de 50% sobre o valor devido.
5. Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de pagamento da dívida com a duração máxima de 48 meses, salvo casos excecionais e devidamente fundamentados, nos quais a duração poderá ser superior.

Artigo 20º

Atualização, revisão e reavaliação da renda

1. A renda apoiada será objeto de atualização anual de acordo com os coeficientes de atualização legal nos termos do artigo 23º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
2. A primeira atualização pode ser exigida um ano após a vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior.
3. A renda apoiada poderá ser objeto de revisão a todo o tempo, a pedido do arrendatário ou por iniciativa do Município de Odivelas nas situações previstas nas alíneas a) e b) do nº 1 do artigo 23º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
4. O Município deverá reavaliar as circunstâncias que determinam o valor da renda a cada três anos.
5. No âmbito de qualquer dos processos de revisão de renda o arrendatário deverá entregar ao Município de Odivelas os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda no prazo máximo de trinta dias a contar da notificação para o efeito.
6. A apresentação dos elementos indicados no número anterior pode ser dispensada no caso de documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados nos termos legais.
7. A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores será devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município com o respetivo valor.
8. A não atualização ou a não revisão de renda por motivo imputável ao Município de Odivelas impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.



Artigo 21º

Transmissão da titularidade do direito de arrendamento

1. A titularidade do direito de arrendamento só poderá ser objeto de transmissão mediante autorização por escrito do Município, devendo a transmissão ser formalizada pela celebração de aditamento ao contrato de arrendamento.
2. A morte do arrendatário não determina a caducidade do respetivo contrato se no prazo de sessenta dias após a verificação da ocorrência for requerida a transmissão do mesmo a favor das pessoas indicadas no número seguinte sem prejuízo do disposto no número 4.
3. A transmissão da titularidade do direito de arrendamento poderá ser admitida por uma única vez, em caso de morte, de incapacidade ou de ausência do arrendatário por período superior a seis meses sem prévia autorização do Município de Odivelas, exceto no casos previsto no nº2 do artigo 24º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, a favor do cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto ou, na falta ou renúncia de um destes, do parente ou afim mais próximo que resida na habitação há mais de dois anos desde que devidamente autorizado pelo Município de Odivelas.
4. A transmissão da titularidade do arrendamento dependerá sempre do resultado da avaliação da carência económica do agregado, sendo autorizada apenas quando se verifique que o rendimento mensal corrigido do agregado familiar naquela data não comporta o pagamento de uma renda mensal de valor superior a duas vezes e meia a renda máxima aplicável.

Artigo 22º

Transferência de habitação

1. As transferências de um agregado familiar para habitação distinta da atribuída inicialmente pelo Município de Odivelas, no mesmo ou noutro Bairro, podem ser realizadas por iniciativa do Município ou mediante requerimento do arrendatário, sempre em casos devidamente fundamentados.
2. As transferências são decididas por despacho do Presidente da Câmara ou do Vereador com competência delegada para o efeito, mediante proposta técnica dos serviços de habitação municipal devidamente fundamentada, e com indicação da habitação de destino, respetiva tipologia e do valor da renda a aplicar, sendo posteriormente a respetiva decisão notificada aos interessados por escrito.
3. A transferência formaliza -se mediante a outorga de novo contrato de arrendamento entre o Município de Odivelas e o titular do contrato original ou, não sendo possível, com outro membro do agregado familiar definido nos termos do nº 3 do artigo 21º do presente Regulamento.
4. Na prossecução do interesse público o Município de Odivelas pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação nos seguintes casos:
 - a) Casos de força maior, nomeadamente situações de emergência resultante da ocorrência de incêndios, inundações e outras catástrofes naturais, bem como por razões de saúde pública e segurança de pessoas e bens, designadamente risco de ruína em edifícios municipais;
 - b) Mau estado de conservação do locado;
 - c) Desadequação da tipologia, exceto quando haja risco de a transferência agravar doença crónica ou deficiência de um dos elementos do agregado familiar;
 - d) Outras situações previstas na lei.
5. Mediante requerimento fundamentado do arrendatário pode ser admitida a transferência do agregado familiar para outra habitação nos seguintes casos:
 - a) Motivos de saúde comprovados ou mobilidade reduzida incompatível com as condições da habitação;
 - b) Desadequação da tipologia;
 - c) Mau estado de conservação do locado não imputável ao arrendatário;



6. A admissão da transferência prevista no número anterior fica sempre sujeita às seguintes condições:
 - a) Existência de fogos disponíveis para atribuição;
 - b) Inexistência de dívidas de rendas ou de incumprimento de acordo de regularização.
 - c) Inexistência de impedimentos de ordem social comprovados por parecer técnico.
7. Sem prejuízo de se poder atender a outros critérios que se mostrem razoáveis na análise do caso concreto, a transferência deve obedecer preferencialmente à seguinte ordem decrescentes de prioridades:
 - a) Mesmo bloco;
 - b) Mesmo Bairro;
 - c) Mesma Freguesia.
8. Nas transferências promovidas pelo Município, da notificação da decisão final constará sempre o prazo fixado para o cumprimento voluntário da transferência e respetiva desocupação do fogo original pelos interessados sob pena de resolução do contrato de arrendamento.
9. Se os interessados no decurso da instrução do processo de transferência ou depois de notificados do deferimento do pedido de transferência manifestarem a sua recusa da habitação atribuída considera-se ter ocorrido desistência do pedido ficando o Município de Odivelas desobrigado de apreciar novo requerimento com os mesmos fundamentos durante dois anos.

SUBCAPÍTULO III – Utilização da habitação

Artigo 23º

Destino da habitação

1. A habitação municipal destina-se exclusivamente a residência própria e permanente do agregado familiar ao qual foi atribuída;
2. Entende-se como local de residência permanente aquele onde de modo estável e continuado se centra a atividade inerente à vida e economia doméstica do agregado familiar.

Artigo 24º

Ocupação efetiva

1. O agregado familiar destinatário da habitação deverá ocupar aquela no prazo máximo de 15 dias após a entrega da chave, sob pena de caducidade do contrato de arrendamento.
2. O titular do arrendamento assume a responsabilidade por zelar pela não ocupação ilícita e vandalização da habitação desde a data da entrega da chave.

Artigo 25º

Pessoas que podem residir na habitação atribuída

Na habitação atribuída, podem residir para além do arrendatário:

- a) Os elementos que integram o agregado familiar à data da atribuição da habitação;
- b) Pessoa que, por motivos justificados, se encontre autorizada, por escrito, pelo Município de Odivelas a residir no fogo, nomeadamente, pessoa relativamente à qual, por força de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, viva em comunhão de mesa e habitação com o titular do arrendamento e tenha estabelecido com ele uma vivência comum de entreaajuda e partilha de recursos.



Artigo 26º **Alterações do agregado familiar**

1. Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo Município de Odiveelas, salvo as modificações a seguir indicadas, as quais devem em todo o caso ser comunicadas, por escrito, para atualização:
 - a) Nascimento de descendentes do titular do arrendamento;
 - b) Constituição do vínculo de adoção, pelo titular do arrendamento;
 - c) Casamento ou constituição do vínculo legal de união de facto do titular do arrendamento;
 - d) Falecimento ou abandono da habitação de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do titular do arrendamento;
 - e) Integração no agregado familiar de pessoas com vínculo legal de assistência com o titular do arrendamento, devidamente comprovada.
2. A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos respetivos documentos comprovativos.
3. A verificação de algumas das situações enunciadas no n.º 1 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia mais adequada à sua nova composição, caso se verifique disponibilidade para o efeito no parque habitacional municipal.
4. Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, considera-se ter existido uma autonomização desses elementos, pelo que os mesmos deverão providenciar por uma alternativa habitacional distinta e deixar de utilizar a habitação.

Artigo 27º **Proibição de cedência e autorização de permanência temporária alargada**

1. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
2. Se a tipologia da habitação se adequar e não existirem rendas em dívida, o Município poderá autorizar, mediante requerimento, escrito e devidamente fundamentado, do arrendatário, a permanência temporária por período alargado mas sem qualquer direito de inscrição, de pessoa estranha ao agregado familiar, a qual fica sujeita a todas as obrigações daquele, relacionadas com a boa utilização da habitação e das partes comuns, sob pena de revogação da autorização.
3. O período de autorização de permanência será fixado por tempo limitado, até ao máximo de seis meses, devidamente fundamentado consoante o motivo que determina a necessidade de permanência da pessoa estranha ao agregado;
4. A autorização referida no número anterior caduca no termo do respetivo prazo, salvo se for objeto de pedido escrito de renovação a apresentar pelo arrendatário com uma antecedência de 10 dias e o mesmo for autorizado por se manter o motivo do pedido originário, sendo certo que a soma dos períodos de permanência não poderá exceder um período global de doze meses, após o que o ocupante deverá abandonar a habitação.

Artigo 28º **Obrigações do arrendatário**

1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no presente Regulamento e bem assim na Lei e no contrato, constituem obrigações do arrendatário as seguintes:
 - a) Pagar a renda nos prazos estipulados para o efeito;



- b) Entregar a declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários sempre que solicitados pelo Município, no âmbito da gestão do parque habitacional municipal;
 - c) Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado no contrato;
 - d) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, não recorrendo a ligações ilegais;
 - e) Manter em bom estado de conservação as infraestruturas da habitação, designadamente a instalação elétrica e as canalizações de água e esgotos, suportando o pagamento das reparações que se tornem necessárias por utilização indevida ou imprudente das mesmas;
 - f) Manter a habitação em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e de conservação;
 - g) Responsabilizar-se por quaisquer danos que provoque na habitação;
 - h) No final da ocupação, restituir a habitação no estado em que a recebeu, designadamente materiais, elementos estruturais, de revestimento, equipamentos, dispositivos e acessórios (por exemplo chaves, portas, vidros, instalações, canalizações) sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização;
 - i) Utilizar a habitação de acordo com a Lei e a ordem pública;
 - j) Manter uma convivência harmoniosa com a vizinhança e demais pessoas com quem eventualmente se relacione no âmbito da utilização da habitação;
 - k) Cumprir o período de silêncio entre as 23h00 de um dia e as 7h00 do dia seguinte, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, bem como respeitar a demais legislação aplicável em matéria de ruído e incomodidade sonora;
 - l) Não alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou outros que, indevidamente, perturbem os demais moradores, devendo os aparelhos de rádio, televisão, reprodutores de som ou eletrodomésticos ser regulados, de modo a que os ruídos não perturbem os demais moradores do prédio, sem prejuízo do dever de cumprir o período de silêncio previsto no presente Regulamento;
 - m) Não sacudir tapetes ou roupa, despejar água, lançar lixo ou detritos de qualquer natureza pela janela ou em áreas para tal não destinadas;
 - n) Não colocar cordas, estendais fixos ou quaisquer outras estruturas fixas nas varandas e fachadas dos edifícios, para além das que existam inicialmente;
 - o) Não colocar roupa a secar fora dos locais apropriados;
 - p) Não fazer fogueiras, nem produzir fumos seja de que modo for, sendo expressamente vedada, nomeadamente, a realização de assados de carvão ou queimadas nas varandas;
 - q) Não exercer na habitação qualquer atividade comercial ou industrial, nem armazenar ou guardar produtos explosivos ou materiais inflamáveis;
 - r) Não afetar a habitação a usos, práticas e atividades ilícitas ou qualificadas pela lei como crime;
 - s) Guardar e transportar o lixo em sacos bem fechados, os quais devem ser colocados nos contentores próprios, de modo a não colocar em causa a higiene e salubridade do prédio, assim como a saúde dos moradores;
 - t) Não colocar nas varandas ou janelas objetos que não estejam devidamente resguardados e seguros quanto à sua possibilidade de queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixo sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;
 - u) Comunicar ao Município a existência de qualquer situação de impedimento de manter o arrendamento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua ocorrência.
2. Os obrigações previstas no presente Regulamento para o arrendatário são extensíveis, na parte aplicável, aos restantes elementos do respetivo agregado familiar e bem assim a terceiros que frequentem o imóvel, sendo o arrendatário responsável, ainda que solidariamente, pelos comportamentos daqueles.



Artigo 29º
Acesso à habitação

1. O arrendatário deve facultar o acesso dos representantes do Município à habitação, desde que aqueles se encontrem devidamente identificados, a fim de permitir o exame do locado;
2. A recusa injustificada de permissão de acesso à habitação para o fim referido no número anterior constitui motivo de cessação do contrato de arrendamento;
3. Em caso de recusa injustificada o Município poderá determinar a entrada coerciva na habitação, nos termos do artigo 180º do Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 30º
Obras nas habitações

1. O arrendatário só pode realizar obras no interior da habitação mediante requerimento, nos termos previstos no presente artigo e desde que as mesmas se encontrem devidamente autorizadas pelo Município, por escrito.
2. Depois de obtida a respetiva autorização, o arrendatário deverá, previamente à realização das obras, comunicar ao Município a data de início dos trabalhos e a duração dos mesmos, os quais poderão ser acompanhados por um representante do Município, ficando o arrendatário sempre obrigado ao cumprimento das regras técnicas de construção e das respetivas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
3. É expressamente proibida a realização das seguintes obras ou trabalhos:
 - a) Que contendam com a finalidade a que se destina a habitação;
 - b) Afetem ou prejudiquem as habitações ou as partes comuns,
 - c) Que alterem o número de divisões e tipologia da habitação;
 - d) Alterem ou afetem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura resistente do imóvel, a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, o seu arranjo estético e ainda a estabilidade e segurança do edifício.
 - e) De ampliação, nomeadamente aquelas de que resulte aumento da área de pavimento, de implantação ou da cércea.
4. As pequenas obras de conservação ou reparação que sejam da responsabilidade do arrendatário, designadamente as que se encontram tipificadas em documento a disponibilizar pelo Município, são realizadas a expensas daquele e antecedidas de requerimento nos termos do número 1.
5. O arrendatário é responsável, a suas expensas e com a maior brevidade possível, pela reparação de quaisquer danos causados nas outras habitações, nas partes comuns do prédio ou na própria habitação, bem como prejuízos para a segurança, estabilidade, salubridade, estética e uniformidade exterior do prédio e das habitações - resultantes de indevida e anormal utilização da habitação de que é titular, por causa que lhe seja imputável.
6. As benfeitorias e obras de conservação realizadas na habitação integram -se no edificado e reverterem para o Município, não conferindo direito a qualquer tipo de compensação ou indemnização em caso de cessação do arrendamento e da utilização da habitação.
7. Caso o arrendatário não realize as obras da sua responsabilidade e o Município proceda às mesmas em sua substituição terá direito de regresso contra aquele pelas despesas por si realizadas com as referidas obras.

Artigo 31º
Animais domésticos

1. Só é admitida a permanência de animais domésticos nas habitações sob gestão do Município, nos termos permitidos por Lei, desde que a mesma se coadune com as características da habitação e seja compatível com as condições de habitabilidade deste.



2. A permanência de animais na habitação não pode ser suscetível de provocar incómodo para os vizinhos, qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer risco para a salubridade privada e pública.
3. Não é admitida a permanência ou detenção na habitação de qualquer animal considerado nos termos da Lei como perigoso ou que só por si se demonstre como incompatível com o uso habitacional.
4. Cumprindo o estatuído nos números anteriores, é admitida apenas a permanência de animais domésticos e sua detenção dentro da habitação, sendo proibida a sua manutenção nas partes comuns do edifício assim como a sua circulação sem estarem acompanhados pelos seus responsáveis e sem utilização dos meios de contenção adequados.
5. Os animais domésticos deverão estar devidamente registados, desparasitados e vacinados, cumprindo as exigências veterinárias e sanitárias nos termos da legislação em vigor.

SUBCAPÍTULO IV – Partes comuns

Artigo 32º Partes comuns

1. Para efeitos do presente Regulamento, constituem partes comuns de um edifício multifamiliar, constituído ou não em propriedade horizontal (por frações autónomas), as seguintes:
 - a) Elementos estruturais da construção, paredes e lajes envolventes exteriores e interiores das habitações;
 - b) Cobertura e sótão bem como os respetivos acessos;
 - c) Fachadas e todos os elementos, materiais e cores que conformam física e esteticamente o edifício;
 - d) Átrio de entrada, circulações verticais e horizontais, designadamente escada e elevadores, quando os haja, desde a entrada no edifício até à entrada das habitações;
 - e) Logradouros, canteiros e espaços verdes bem como outros espaços anexos, quando os haja;
 - f) Infraestruturas comuns (colunas montantes, caixas de visita, dispositivos de comando ou de segurança) de redes prediais de águas, esgotos, eletricidade, telecomunicações, incluindo antenas coletivas;
 - g) Equipamento e aparelhagem (armaduras, interruptores, quadro elétricos, betoneiras, armários de contadores e afins) existentes nas partes comuns;
 - h) Outras partes do imóvel ou elementos acessórios (por exemplo contentores de lixo), que sejam identificados e disponibilizados, pelo Município.

Artigo 33º Proibições relativas às partes comuns

1. Sem prejuízo de outras proibições previstas no presente Regulamento, na Lei e no contrato de arrendamento quanto às partes comuns, é vedado:
 - a) Efetuar quaisquer obras ou qualquer tipo de intervenção;
 - b) Aceder à cobertura ou ao telhado, exceto nas situações devidamente autorizadas pelo Município;
 - c) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam e bem assim adotar práticas ilícitas e lesivas da tranquilidade e do ambiente naquelas designadamente:
 - i. Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis, carrinhos de bebé, ou outros similares;
 - ii. Deixar deambular e permanecer animais domésticos pelas escadas ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saiam da habitação,



- devem estar sempre acompanhados de pessoa responsável e com os meios de contenção adequados;
- iii. A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo, exceto em locais apropriados e que estejam providos dos adequados meios de exaustão de fumos e que claramente não prejudiquem os demais moradores;
 - iv. Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação de serviços comuns, designadamente água, gás e telecomunicações;
 - v. Realizar ligações clandestinas às redes de prestação de serviços de água, eletricidade, gás, telecomunicações ou televisão, bem como adulterar as ligações existentes e respetivos contadores ou equipamentos;
 - vi. Depositar lixo ou alimentos destinados a animais nas escadas, corredores, patamares, e outras zonas de uso comum ainda que exteriores;
 - vii. Utilizar indevidamente os lugares destinados ao estacionamento, sendo absolutamente proibido nestes lugares a permanência esporádica ou permanente de tendas, oficinas ou estruturas móveis;
 - viii. Produzir ruído que incomode os vizinhos nos termos previstos no Regulamento Geral do Ruído e demais legislação em vigor;
 - ix. Alterar a localização dos extintores;

Artigo 34º

Obrigações dos arrendatários relativas às partes comuns

Quanto às partes comuns constituem obrigações dos arrendatários, nomeadamente:

- a) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
- b) Manter a porta do edifício fechada, por razões de segurança e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;
- c) Avisar o Município sempre que existam danos no espaço comum do imóvel;
- d) Pagar todos os danos provocados nas partes comuns do prédio por si ou por terceiro pelo qual seja responsável;
- e) Participar na gestão do seu bloco habitacional através da sua presença em reuniões realizadas para o efeito.

Artigo 35º

Colocação de antenas e outras estruturas no edifício

Não é permitida a afixação ou montagem individual de estruturas ou apêndices em qualquer parte exterior ou comum do edifício, designadamente, entre outros, antenas para captação de rádio, televisão, ou qualquer outro meio de comunicação, bem como marquises, estendais e aparelhos de ar condicionado.

Artigo 36º

Gestão de partes comuns

1. Nos prédios em que o Município seja proprietário da totalidade das frações, a gestão e administração das partes comuns compete àquele coadjuvado, sempre que possível, por uma Comissão de Lote.
2. Nos prédios onde o Município é apenas proprietário de algumas frações deve ser constituído o condomínio nos termos legais e aquele cumprir as respetivas obrigações enquanto condómino.

Artigo 37º

Constituição da comissão de lote

1. Nos lotes municipais é recomendável que os arrendatários constituam uma comissão de lote composta por dois moradores, residentes neste caso em habitações distintas.



2. Os membros da Comissão de Lote são eleitos por maioria simples em reunião de moradores, por um período de um ano, preferencialmente com caráter rotativo que opera do último piso para o mais inferior e da direita para a esquerda.
3. As reuniões de moradores devem ser consubstanciadas em ata, assinadas por todos os presentes, sendo distribuída uma cópia a cada arrendatário do edifício.

Artigo 38º

Competência da comissão de lote

Compete à Comissão de Lote:

- a) Representar os moradores e mediar o relacionamento entre estes e o Município;
- b) Zelar pela limpeza, conservação e manutenção das zonas comuns, podendo designadamente efetuar pequenas reparações e pinturas, substituição de lâmpadas e de aparelhagem elétrica, substituição ou reparação de fechaduras, de molas e de vidros;
- c) Convocar as reuniões e elaborar as respetivas atas;
- d) Avisar o Município sempre que existam habitações desocupadas.

SUBCAPÍTULO V - Responsabilidade do Município

Artigo 39º

Compromissos gerais do Município

Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Regulamento e bem assim na Lei e no contrato, constituem ainda compromissos do Município os seguintes:

- a) Promover a gestão eficiente e eficaz do parque habitacional em geral e de cada fração em particular;
- b) Promover a gestão interessada e participada dos moradores;
- c) Prestar aos arrendatários e candidatos a arrendamento público as informações e esclarecimentos de que careçam;
- d) Apoiar os arrendatários com vista a assegurarem a adequada utilização das habitações e as boas práticas de vizinhança;
- e) Assegurar a intervenção atempada ou urgente motivada por situações de anomalia graves quer para os arrendatários quer para o bem comum;
- f) Manter canais de informação ao público sobre a política municipal de habitação e da habitação municipal, através do portal municipal e de outras formas;
- g) Promover a troca intermunicipal de informação e a partilha de boas práticas com vista à gestão coordenada que assegure a melhoria do serviço público e previna a eventual utilização indevida da habitação ou arrendamento de fins sociais;
- h) Suportar ou compartilhar os custos com a manutenção periódica dos equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente, antenas, campainhas, intercomunicadores, sistemas de bombagem, central de incêndio, cisternas, entre outros desta natureza que existam ou possam vir a ser instalados nos diferentes conjuntos habitacionais;
- i) Promover a constituição de Condomínio nos termos legais;
- j) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, designadamente apoiando a constituição e manutenção de Comissão de Lote.

Artigo 40º

Obras de conservação e reparação

1. Compete ao Município realizar as obras de conservação dos edifícios abrangidos pelo presente Regulamento, no que concerne a estruturas, partes comuns, coberturas e fachadas, bem como executar os trabalhos de reparação que neste âmbito se afigurem necessários, ou compartilhar nas referidas obras relativas às partes comuns caso os edifícios estejam constituídos em propriedade horizontal e existir mais do que um proprietário.



2. Cabe, ainda, ao Município realizar obras de conservação ou reparação no interior das habitações, que se afigurem como necessárias ao nível das infraestruturas.
3. Ficam excecionadas do âmbito de aplicação do presente artigo todas as reparações ou obras de conservação resultantes de uma utilização ou conduta indevida ou negligente por parte do arrendatário, bem como de atos praticados pelos seus familiares ou terceiros pelos quais seja responsável.
4. Previamente à realização das obras previstas no presente artigo, o Município comunicará ao arrendatário e à Administração de Condomínio, ou aos restantes moradores quando aquela não exista, a natureza das mesmas e a data da sua realização com a devida antecedência.

CAPÍTULO IV – Cessação do contrato de arrendamento

Artigo 41º

Causas de cessação do contrato de arrendamento

Constituem causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado as seguintes:

- a) A denúncia e a renúncia pelo arrendatário;
- b) A revogação por acordo das partes;
- c) A resolução pelo Município;
- d) A caducidade por decurso do prazo ou por morte do arrendatário sem prejuízo do disposto no artigo 21º;
- e) Outras causas previstas na Lei.

Artigo 42º

Denúncia e renúncia do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento apoiado pode ser denunciado pelo arrendatário a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio por escrito com a antecedência mínima de 30 dias relativamente ao termo pretendido do contrato.
2. O contrato de arrendamento apoiado pode ser objeto de renúncia pelo arrendatário nos termos previstos no artigo 26º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro ou do regime legal que lhe vier a suceder.

Artigo 43º

Acordo de revogação do contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento apoiado pode ser revogado por mútuo acordo das partes, por escrito, a todo tempo.

Artigo 44º

Resolução do contrato de arrendamento

Além de outras causas de resolução previstas na lei geral, constitui causa de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município o incumprimento pelo arrendatário de qualquer das obrigações e deveres previstos nos artigos 28º, 29º e 33º do presente Regulamento;



Artigo 45º

Procedimento de cessação do contrato de arrendamento

1. A cessação do arrendamento apoiado e consequente desocupação da habitação é determinada mediante comunicação do Município ao arrendatário, pela forma prevista no artigo 34º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro ou do regime legal que lhe vier a suceder, onde fundamentadamente se invoquem as respetivas causas consagradas no presente Regulamento e na Lei.
2. Para efeitos da cessação do arrendamento apoiado deve ser sempre garantida a audiência prévia dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
3. Das decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores cabe recurso para os tribunais administrativos nos termos gerais de direito.

Artigo 46º

Despejo

1. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município, cabe a esta entidade decidir e promover o despejo através dos procedimentos previstos na Lei;
2. As decisões relativas ao despejo são competência da Câmara Municipal de Odivelas, com possibilidade de delegação no Presidente da Câmara e subdelegação deste no Vereador que tutele o pelouro da habitação municipal.
3. Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.

Artigo 47º

Ocupação sem título ou precária

1. São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações detidas a qualquer título pelo Município de Odivelas por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.
2. No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação feita, para o efeito, pelo Município, da qual deve constar o fundamento da obrigação de entrega da habitação.
3. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar à desocupação coerciva através dos procedimentos previstos na Lei, sendo aplicável quanto à competência da decisão de desocupação o previsto no nº 2 do artigo anterior.

CAPÍTULO V – Disposições finais

Artigo 48º

Encaminhamento para a rede social

Todas as situações consideradas socialmente graves que sejam do conhecimento do Município 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 49º
Aplicação no tempo

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

Artigo 50º
Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no quinto dia após a sua publicação em Diário da República.



ANEXO I
MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO
(a que se refere o artigo 13º)

Categories	Variáveis / Descrição	Pontuação	Ponderação
Tipos de Alojamento de Origem	Sem Alojamento	10	2
	Estruturas provisórias (incluindo barracas), Carros, Roulottes, etc.	6	
	Partes de casa, pensões, quartos.	2	
	Edificações (casa arrendada, emprestada, municipal) ou outros tipos de alojamento	0	
Motivos do Pedido de Habitação	Falta de Habitação	10	2
	Falta de condições de habitabilidade, higiene, e/ou salubridade no alojamento (Em ruínas, falta de saneamento básico, sem serviços de água e/ou luz)	6	
	Desadequação do alojamento face a condições especiais do requerente e/ou elemento do agregado (limitações físicas, deficiência, etc.)	2	
	Outros motivos (sobrelotação, etc.)	0	
Tipos de Família	Família Monoparental com menor(s) e/ou dependente(s)	5	1
	Família sem núcleo (composta por 1 só pessoa com idade igual ou superior a 65 anos) ou Nuclear (composta só por casal com idades iguais ou superiores a 65 anos)	4	
	Família Nuclear com 3 ou mais descendentes /ascendentes	3	
	Família Nuclear com 2 (descendentes /ascendentes	2	
	Família Nuclear com 1 descendentes /ascendentes	1	
	Outro tipo de famílias	0	
Elementos com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%	2 ou mais elementos	4	1
	1 elemento	2	
	Sem elementos	0	
Rendimento <i>Per Capita</i> em função do IAS	≤ 20 %	5	1,5
	> 20 % ≤ 40%	4	
	> 40% ≤ 60%	3	
	60% ≤ 80%	2	
	> 80% ≤ 100%	1	
Nº anos de descontos para sistemas públicos de Proteção social	Superior a 15 anos	10	2
	Entre 10 e 15 anos	8	
	Entre 5 e 10 anos	6	
	Até 5 anos	4	
	Sem descontos	0	
Tempo de residência em Odivelas	Mais de 20 anos	10	0,5
	Entre 15 e 19 anos	6	
	Entre 10 e 14 anos	4	
	Entre 5 e 9 anos	2	



ANEXO II PEDIDO DE HABITAÇÃO – FORMULÁRIO



Departamento de Obras Municipais, Habitação e Transportes
Divisão de Habitação / Setor de Intervenção na Habitação Social

PEDIDO DE HABITAÇÃO – FORMULÁRIO

PH N.º _____

Data: ____ / ____ / ____

IDENTIFICAÇÃO

Nome: _____

Morada: _____

Código Postal: _____ Freguesia: _____ Concelho: _____

Tempo na atual residência (anos/meses): _____ Contato telefónico: _____

1 - TIPOLOGIA FAMILIAR

1.1- Nuclear sem filhos

1.2- Nuclear com filhos

1.3- Monoparental

1.4- Alargada (pais, filhos, avós, tios, primos, amigos ...)

1.5- Unipessoal

1.6- Reconstituída

1.7- Outra

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Qual? _____

2 - COMPOSIÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR

Parentesco	Nome	Estado Civil	Data de Nascimento	Natural.	Nacional.	Título de Residência Válido (1) (sim/não)

(1) Só para pessoas estrangeiras



3 – Existe alguém no agregado com alguma deficiência? Sim Não

3.1 – Se respondeu Sim, diga qual o grau de incapacidade (%): _____

3.2 – Esse tipo de deficiência está comprovado? Sim Não

4 – CONDIÇÃO PERANTE O TRABALHO

Parentesco	Exerce Profissão	Desempregado	Doméstica	Estudante	Trabalhador/ Estudante	Reformado	Incapacitado p/ trabalho

5 - SITUAÇÃO NA PROFISSÃO

Parentesco	Trabalhador por contra de outrem	Trabalhador por contra própria	Outra	Profissão



6 - RENDIMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR

6.1 Total dos rendimentos anuais do agregado (rendimentos líquidos): _____

6.2 Proveniência dos rendimentos (indicar os respetivos valores em cada item)

Parentesco	Rendimento Trabalho	Subsidio Desemprego	RSI	Pensão de Invalidez	Pensão de Reforma	Abono de Família	Pensão de Alimentos	Outra

7 - NÍVEL DE INSTRUÇÃO

Parentesco	Sem Instrução	1ºCiclo	2º Ciclo	3ºCiclo	Ensino Secundário	Ensino Superior	Outra



8 - MOTIVO DO PEDIDO DE HABITAÇÃO

- 8.1- Renda elevada
- 8.2- Habitação degradada
- 8.3- Sobrelotação
- 8.4- Despejo por falta de pagamento de renda/prestação bancária
- 8.5- Fim de contrato de arrendamento
- 8.6- Construção sem condições de segurança
- 8.7- Desalojamento por força maior (ex. fogo, inundação)
- 8.8- Rutura familiar/confito familiar (ex. separação, violência)
- 8.9- Perda de emprego/desemprego
- 8.10- Outro

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
Qual? _____

9 - SITUAÇÃO HABITACIONAL

9.1 Regime de Ocupação

- 9.1.1- Arrendatário
- 9.1.2- Habitação cedida por familiares
- 9.1.3- Habitação cedida por amigos
- 9.1.4- Subarrendamento
- 9.1.5- Proprietário com hipoteca bancária
- 9.1.6- Proprietário sem hipoteca bancária
- 9.1.7- Outro

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
Qual? _____

9.2 Tipo de Habitação

- 9.2.1- Abarracada
- 9.2.2- Anexo
- 9.2.3- Apartamento
- 9.2.4- Moradia
- 9.2.5- Quarto
- 9.2.6- Outro

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
Qual? _____

9.3 Tipologia

- 9.3.1- T1
- 9.3.2- T2
- 9.3.3- T3
- 9.3.4- Outra

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
Qual? _____



9.4 Condições de habitabilidade

9.4.1- Sobrelotação

9.4.2- Degradação do fogo

9.4.3- Ausência de saneamento básico

9.4.4- Existência de barreiras arquitetónicas

9.4.5- Outras

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Quais? _____

9.5 Situação Contratual

9.5.1- Contrato de hipoteca bancária

9.5.2- Situação em ação judicial

9.5.3- Arrendamento com contrato

9.5.4- Arrendamento sem contrato

9.5.5- Outra

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Valor da renda? _____

Valor da renda? _____

Qual? _____

10 – DADOS PATRIMONIAIS

10.1 – É proprietário/usufrutuário/arrendatário de fração habitacional apoiada pelo Regime de Arrendamento Apoiado?

Sim Não

10.1.1 – Se respondeu **Sim**, qual a localização da habitação (concelho): _____

10.2 – É proprietário de algum prédio urbano ou rústico?

Sim Não

10.2.1 - Se respondeu **Sim**,

Em que concelho se localiza? _____ Qual o valor (euros)? _____

10.3 – É proprietário de algum veículo sujeito a registo (automóvel, motociclo, barco, etc.)?

Sim Não

10.3.1 - Se respondeu **Sim**, qual o seu valor (euros)? _____



11 – OUTROS DADOS

11.1 – Recebe algum apoio financeiro público para fins habitacionais? Sim Não

11.2 – É titular de uma habitação pública? Sim Não

11.3 – É cônjuge ou unido de facto de um titular de habitação pública? Sim Não

11.4 – Já alguma vez beneficiou de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de algum programa de realojamento? Sim Não

11.5 – Já recusou um realojamento no concelho de Odivelas nos últimos 12 meses? Sim Não

11.5.1 – Se respondeu **Sim**, qual a razão? _____

11.6 – Indique há quanto tempo faz descontos para sistemas públicos de proteção social:

11.6.1- Há 0-5 anos

11.6.2- Há 6-10 anos

11.6.3 - Há 11-15 anos

11.6.4 - Há mais de 15 anos

11.6.5- Nunca fez descontos

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

OBSERVAÇÕES

Declaro, sob compromisso de honra, que todas as informações acima assinaladas correspondem à verdade, estando ciente que as falsas declarações implicam a exclusão do presente concurso, bem como a penalização de não poder candidatar-me a qualquer outro concurso de habitação promovido pela Câmara Municipal de Odivelas, no prazo de 2 anos, conforme definido no artigo 12º do Regulamento Geral de Atribuição e Utilização de Habitações Sociais do Município de Odivelas, documento do qual já tomei conhecimento.

Declaro ainda que, autorizo o tratamento informático das informações acima referidas, ficando a Câmara Municipal de Odivelas autorizada a realizar as diligências que julgue necessárias para as comprovar.

Por ser verdade, vai a presente declaração ser por mim assinada.

Assinatura (conforme documento de identificação):



ANEXO III
FORMULÁRIO DE ATUALIZAÇÃO DO PEDIDO DE HABITAÇÃO



Departamento de Obras Municipais, Habitação e Transportes
Divisão de Habitação / Setor de Intervenção na Habitação Social

FORMULÁRIO DE ATUALIZAÇÃO DO PEDIDO DE HABITAÇÃO

PH N.º _____

Data: ____ / ____ / ____

IDENTIFICAÇÃO

Nome: _____

Morada: _____

Código Postal: _____ Freguesia: _____ Concelho: _____

Tempo na atual residência (anos/meses): _____ Contato telefónico: _____

1– Em relação ao seu Pedido de Habitação, houve alterações face às informações prestadas? Sim Não

1.1 – Se respondeu **Sim**, assinale com um (X) o tipo de alterações que se verificaram e **especifique** essas alterações:

(X)	Tipo de alterações	Especifique as alterações
<input type="radio"/>	Morada	
<input type="radio"/>	Composição do agregado familiar	
<input type="radio"/>	Situação perante o trabalho/profissão	
<input type="radio"/>	Rendimentos do agregado familiar	
<input type="radio"/>	Motivo do pedido de habitação	
<input type="radio"/>	Situação Habitacional	
<input type="radio"/>	Dados Patrimoniais	
<input type="radio"/>	Outros dados	



2 – Se indicou que houve alterações na composição seu agregado familiar, preencha o quadro seguinte:

2.1 – NOVA COMPOSIÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR

Parentesco	Nome	Estado Civil	Data de Nascimento	Natural.	Nacional.	Título de Residência Válido (1) (sim/não)

(1) Só para pessoas estrangeiras

OBSERVAÇÕES

Declaro, sob compromisso de honra, que todas as informações acima assinaladas correspondem à verdade, estando ciente que as falsas declarações implicam a exclusão do presente concurso, bem como a penalização de não poder candidatar-me a qualquer outro concurso de habitação promovido pela Câmara Municipal de Odivelas, no prazo de 2 anos, conforme definido no artigo 12º do Regulamento Geral de Atribuição e Utilização de Habitações Sociais do Município de Odivelas, documento do qual já tomei conhecimento.

Declaro ainda que, autorizo o tratamento informático das informações acima referidas, ficando a Câmara Municipal de Odivelas autorizada a realizar as diligências que julgue necessárias para as comprovar.

Por ser verdade, vai a presente declaração ser por mim assinada.

Assinatura (conforme documento de identificação):
