

MUNICÍPIO DE CHAVES**Regulamento n.º 660/2024**

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

Nuno Vaz Ribeiro, Presidente da Câmara Municipal de Chaves, faz público que, por deliberação do executivo camarário tomado em sua reunião ordinária, realizada no pretérito dia 09 de maio de 2024, foi aprovada a elaboração do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, conforme documentos que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

14 de maio de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, Nuno Vaz.

Regulamento Municipal do Direito à Habitação do Município de Chaves**Preâmbulo**

O Direito à habitação é um direito constitucionalmente consagrado. Dispõe o n.º 1, do artigo 65.º, da Constituição da República Portuguesa que, «Todos têm direito, para si, e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.»

Tal direito faz parte dos direitos sociais, encontrando-se igualmente consagrado na Declaração Universal dos Direitos Humanos, das Nações Unidas e na Carta Social Europeia.

Conscientes da crise no setor da habitação e da necessidade de o Estado garantir o direito à Habitação, a Assembleia da República, através da aprovação, da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro), na sua redação atual, estabeleceu o quadro global das bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado, na efetiva garantia desse direito, a todos os cidadãos. Efetivamente, dispõe n.º 1, do artigo 2.º, da supracitada Lei, que todos têm direito a uma habitação, para si, e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, deficiência ou condição de saúde.

Concomitantemente, a Lei de Bases da Habitação realça o papel imprescindível dos Municípios na programação e execução de soluções habitacionais, por forma a garantir o direito a uma habitação condigna. Pelo que, e de acordo com tal diploma legislativo e para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação, nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes, destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

Ora, o Município de Chaves, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e o conhecimento da realidade local, tem noção clara que subsistem carências habitacionais no seu território, pelo que, entende ser necessário priorizar, na sua ação social e política, esta área estratégica de desenvolvimento, coesão social e territorial.

O objetivo principal da Estratégia Local de Habitação (ELH) é promover o direito à habitação para todos, seja para as comunidades vulneráveis, seja para cidadãos de rendimentos intermédios, que não conseguem arrendar casa no mercado livre.

Assim, com base na atualização da Estratégia Local de Habitação (ELH), aprovada em reunião da Câmara Municipal no dia 15 de fevereiro de 2024 e apresentada em Assembleia Municipal na sessão ordinária do dia 28 de fevereiro de 2024, foram definidas diversas medidas com o propósito social e político inequívoco de alargamento do âmbito dos beneficiários da política local de habitação, desde pessoas e agregados familiares, que vivem em grave carência económica e habitacional, até aos agregados de rendimentos intermédios que, por diversos motivos, não estão em condições de aceder ao mercado habitacional.

Para a concretização desta nova geração de políticas habitacionais, o Município de Chaves pretende, de forma gradual, o acesso de todos a uma habitação digna e adequada, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, bem como, garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

Na Estratégia Local de Habitação do Concelho de Chaves, a reabilitação e as novas construções são «peças-chave» do processo, pretendendo-se, assim, quando houver lugar e espaço para tal, modernizar o espaço público, tornando-o mais atrativo nunca descurando, as pessoas e o ambiente.

Em consonância com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A, de 2018, o Município de Chaves, pretende ir ao encontro dos objetivos e instrumentos de atuação da Nova Geração de Políticas de Habitação, traduzida numa política centrada na passagem da oferta pública de habitação para os mais carenciados, para política orientada para o acesso universal a uma habitação adequada, bem como, de uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa, para uma política na qual se privilegia, a reabilitação e o arrendamento.

Ao abrigo deste quadro de desenvolvimento, da Nova Geração de Políticas de Habitação, e conscientes da necessidade urgente do compromisso em criar um parque habitacional público a custos acessíveis, o Município de Chaves, disponibiliza habitações integrantes do seu património, ou sob a sua gestão, para habitação própria e permanente, de agregados habitacionais de classe média, ao abrigo do regime de arrendamento acessível. A prossecução desta política assume uma aposta contínua e dinâmica de captação de mais alojamentos para arrendamento ou subarrendamento, a preços reduzidos, adequados aos rendimentos dos agregados, que não se enquadrando no regime da renda apoiada, não dispõem de rendimentos para suportar as rendas praticadas no mercado livre.

Assim, considerando que a intervenção nos domínios da habitação e da ação social constituem atribuições dos Municípios, conforme resulta do disposto nas alíneas h) e i), do n.º 2, do artigo 23.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual e, no uso da sua competência, conferida pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e pela alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, foi aprovado em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Chaves realizada no dia ..., sob proposta da Câmara Municipal de Chaves realizada em ... e após a realização da consulta pública, o presente Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo da alínea c), do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 65.º, do n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º ambos da Constituição da República Portuguesa, no preceituado nas alíneas h) e i), do n.º 2, do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1, do artigo 25.º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e no disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Objeto do Regulamento

1 – O presente Regulamento visa disciplinar as condições de acesso e de seleção para atribuição, através de procedimento concursal, de atribuição de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município, para arrendamento apoiado e para arrendamento acessível.

2 – O regime da renda apoiada aplica-se a habitações detidas, a qualquer título, pelo Município, que por este sejam arrendadas ou subarrendadas a agregados familiares ou agregados habitacionais carenciados, com rendas calculadas em função dos seus rendimentos.

3 – O regime de renda acessível aplica-se a habitações detidas, a qualquer título, pelo Município, que por este sejam arrendadas ou subarrendadas a agregados familiares ou agregados habitacionais de rendimentos intermédios, com rendas calculadas em função dos seus rendimentos.

Artigo 3.º

Definições

Para efeito do disposto no presente Regulamento, considera-se:

a) Agregado Familiar – O conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e), do n.º 1, do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, bem como, por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;

b) Agregado Familiar Candidato – Agregado Familiar candidato que pretende residir na habitação a atribuir no âmbito do concurso;

c) Agregado familiar carenciado ou Agregado habitacional carenciado – o agregado familiar ou habitacional que aufera um rendimento global líquido igual ou inferior ao limite máximo a definir nas peças do concurso;

d) Dependente – O elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

e) Família monoparental – agregado familiar constituído por um ou mais membros que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau;

f) Deficiente – A pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

g) Emergência social – As situações de vulnerabilidade e desproteção, resultantes de não estarem asseguradas as condições mínimas de sobrevivência e que constitua um perigo real, atual ou iminente, para a integridade física e psíquica, necessitando de intervenção imediata;

h) Fator de Capitação – A percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, na sua redação atual;

i) Indexante dos Apoios Sociais – cuja sigla é IAS, criado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, corresponde ao montante pecuniário, fixado anualmente por portaria, que constitui o referencial determinante da fixação, cálculo e atualização dos apoios e outras despesas para a Segurança Social;

j) Rendimento Mensal Líquido (RML) – O duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido de acordo com o previsto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, na sua redação atual;

k) Rendimento Mensal Corrigido (RMC) – O rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores: 10 % pelo primeiro dependente; 15 % pelo segundo dependente; 20 % por cada um dos outros dependentes; 10 % por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente; 10 % por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos; 20 % em caso de família monoparental; uma percentagem resultante do fator de capitação;

l) Taxa de esforço – percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação e o rendimento mensal líquido do agregado familiar ou habitacional;

m) Sobreocupação – situação em que o número de pessoas que reside numa determina habitação do tipo (Tn) deveria residir numa habitação com tipo superior nos termos previstos no Anexo I;

n) Subocupação – situação em que o número de pessoas que reside numa determina habitação do tipo (Tn) deveria residir numa habitação com tipo inferior nos termos previstos no Anexo I;

o) Tipologia Adequada – Considera-se tipologia adequada, a habitação atribuída em função da dimensão e constituição do agregado familiar, de acordo com o quadro seguinte e para que não se verifiquem situações de subocupação ou sobreocupação.

Composição do agregado familiar (n.º 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

* O tipo de cada habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento: (Ex: T2/3 – dois quartos, três pessoas) – Tabela constante do Anexo II à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, a que se refere o n.º 2, do artigo 15.º, na sua redação atual.

p) Hierarquização da Candidatura – Determinada pela pontuação atribuída a cada candidatura, em resultado da aplicação de critérios estabelecidos de hierarquização e ponderação.

CAPÍTULO II

Procedimentos para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado e de arrendamento acessível

Artigo 4.º

Procedimento de atribuição

1 – A atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se através de um dos seguintes procedimentos:

- Concurso por classificação;
- Concurso por inscrição,
- Concurso por sorteio.

2 – A atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível efetua-se através de um dos seguintes procedimentos:

- Concurso por classificação;
- Concurso por sorteio.

3 – A decisão de iniciar os procedimentos, bem como a escolha do procedimento, o seu número e regularidade, constituem decisão discricionária da Câmara Municipal, realizando-se os concursos sempre que a Câmara Municipal considere adequado e necessário.

Artigo 5.º

Concurso por classificação

1 – O Município atribui habitações em arrendamento apoiado, consoante o caso, aos agregados familiares ou agregados habitacionais 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 que venham a ser estabelecidos nas peças do procedimento, os quais estão em conformidade com a matriz de critérios de carência socioeconómica constante do Anexo I.

2 – O Município atribui habitações em regime de arrendamento acessível, a agregados familiares ou agregados habitacionais 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 que venham a ser estabelecidos nas peças do procedimento, de acordo com o segmento de procura de habitação.

Artigo 6.º

Concurso por sorteio

1 – O concurso por sorteio tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso estabelecidos pela entidade locadora e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.

2 – O procedimento de concurso por sorteio para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado ou de habitações em regime de arrendamento acessível tem carácter excecional, devendo a decisão de escolha do procedimento ser devidamente fundamentada.

Artigo 7.º

Sorteio

1 – O sorteio de candidaturas, nos termos do procedimento previstos no artigo anterior, realiza-se num ato público, cuja data, hora e local constará no anúncio.

2 – São considerados, para efeitos do sorteio, todos os agregados familiares ou habitacionais cuja candidatura individual tenha sido admitida ao concurso.

3 – O resultado do concurso é publicitado no sítio eletrónico do Município, mediante lista ordenada por ordem crescente dos resultados.

Artigo 8.º

Concurso por inscrição

1 – O concurso por inscrição tem por objeto a disponibilização continuada de um conjunto das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município, para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram inscritos à data da atribuição da habitação, se encontrem melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação que sejam estabelecidos nas peças do procedimento, em conformidade com a matriz de critérios de carência socioeconómica constante do Anexo II.

2 – O concurso por inscrição é dinâmico e permite, durante a sua vigência, a inscrição de novos candidatos.

Artigo 9.º

Regime excecional

1 – Podem ser atribuídas, sem precedência dos procedimentos previstos nos artigos anteriores, habitações em regime de arrendamento apoiado a indivíduos, agregados familiares ou agregados habitacionais que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente, decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente Regulamento que sejam incompatíveis com a natureza da situação.

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

3 – Podem, ainda, mediante deliberação da Câmara Municipal, ser excecionados dos procedimentos de atribuição previstos nos artigos anteriores, os seguintes casos:

- a) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- b) Ruínas de edifícios municipais;
- c) Habitações a atribuir no âmbito de outros programas ou procedimentos que não os previstos no presente Regulamento.

Artigo 10.º

Publicitação dos concursos

1 – Os anúncios dos concursos são publicitados no sítio eletrónico institucional do Município de Chaves e por outros meios que sejam considerados mais adequados.

2 – Os anúncios a que se refere o número anterior devem conter toda a informação relevante relativa a cada procedimento, designadamente:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas e prazos do procedimento, devendo incluir, no caso de concurso por inscrição, o período de duração do procedimento e o período durante o qual são admitidas inscrições;
- c) Regime do arrendamento, se for o caso;
- d) Requisitos de acesso ao concurso;
- e) Local e horário para obtenção de esclarecimentos;
- f) Modo de apresentação de candidaturas;
- g) Critérios de ponderação e hierarquização das candidaturas ou, no caso de concurso por sorteio, as condições de realização do sorteio;
- h) Modo de divulgação do resultado do concurso;
- i) Forma de consultar a lista de habitações a concurso com localização, identificação, tipologia, dimensão e outras características relevantes, sempre que aplicável, ao tipo de concurso em causa;

3 – A lista final do resultado de cada concurso é publicitada no sítio eletrónico do Município de Chaves e por outros meios considerados adequados.

CAPÍTULO III

Requisitos de Acesso e impedimentos

SECÇÃO I

Habitação em regime de arrendamento apoiado

Artigo 11.º

Requisitos de acesso

1 – Podem candidatar-se à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado todos os cidadãos nacionais ou cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de residência no território nacional, maiores de 18 anos, que reúnam as seguintes condições de acesso:

a) Residência comprovada no concelho de Chaves, há pelo menos 3 anos, a contar da data de publicação das condições do concurso;

b) Residência permanente e domicílio fiscal no concelho de Chaves de todas as pessoas que fazem parte do agregado familiar ou habitacional;

2 – Os agregados em função da sua composição podem candidatar-se aos tipos de habitação previstos na alínea o) do artigo 3.º

3 – Para efeitos de comprovação do requisito previsto na alínea a) e b), do n.º 1, do presente artigo, deverão ser apresentados todos os documentos que se acharem por convenientes para o efeito, sendo que, o atestado de residência assume natureza de documento obrigatório.

4 – Sem prejuízo de apresentação dos documentos necessários constantes do Anexo III do presente regulamento, e de outros que venham a ser previstos nas peças do procedimento, os parâmetros para regulação do acesso dos agregados familiares ou habitacionais a habitação em regime de arrendamento apoiado são os previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 12.º

Impedimentos

1 – Estão impedidos de aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado o candidato e respetivo agregado familiar ou habitacional que se encontrem numa das seguintes situações:

a) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, seja arrendatário de outra habitação no concelho de Chaves, salvo nos casos em que a habitação a que se candidata se destine a substituir aquela, situação em que deve fazer prova da denúncia do contrato de arrendamento existente, até à data de celebração do novo contrato de arrendamento;

b) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional seja proprietário, usufrutuário ou detentor, a qualquer título, de qualquer bem imóvel em condições de habitabilidade;

c) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, tenha a situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária ou da Segurança Social;

d) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, tenha quaisquer obrigações financeiras perante o Município não regularizadas, ou se encontre em situação de mora ou incumprimento definitivo relativamente a quaisquer obrigações para com o Município, independentemente da sua natureza ou fonte;

e) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, se encontre em situação de irregularidade ou de incumprimento num espaço e/ou habitação detida, a qualquer título, pelo Município;

f) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se comprovarem a cessação dos mesmos até à data da celebração do novo contrato de arrendamento;

g) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional seja titular ou membro de um agregado familiar ou de um agregado habitacional que integre um titular de contrato em regime de arrendamento apoiado ou em regime de arrendamento acessível ou um titular de um contrato de subsídio ao arrendamento habitacional, salvo se comprovarem a cessação desta condição até à celebração do novo contrato de arrendamento.

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

Artigo 13.º

Valor da renda em regime de arrendamento apoiado

O valor da renda mensal a pagar por cada agregado familiar ou habitacional que beneficie do regime de arrendamento apoiado é determinado de acordo com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

SECÇÃO II

Habitação em regime de arrendamento acessível

Artigo 14.º

Requisitos de acesso

1 – Podem candidatar-se à atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível todos os cidadãos nacionais ou cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de residência no território nacional, maiores de 18 anos, que residam no Concelho de Chaves há, pelo menos, 3 anos, e cujo valor do rendimento global do agregado familiar ou agregado habitacional esteja enquadrado nos limites mínimos e máximos a definir nas peças do concurso os quais devem, em qualquer caso, enquadrar-se dentro parâmetros definidos no n.º 1 do Anexo IV.

2 – Os agregados, em função da sua composição, podem candidatar-se aos tipos de habitação previstos no Anexo I.

3 – A Câmara Municipal de Chaves pode, em casos devidamente fundamentados, lançar procedimentos de concurso em que sejam definidos requisitos de acesso específicos distintos dos referidos no n.º 1 do presente artigo, podendo alterar os limites das gamas de rendas acessíveis a praticar por tipologia e/ou consagrar novos requisitos e critérios preferenciais ou de discriminação positiva para determinados segmentos de procura de habitação, tais como:

- a) Concelhos e/ou Freguesias de residência do agregado;
- b) Local de trabalho dos membros do agregado;
- c) Famílias jovens em início de vida ativa;
- d) Famílias monoparentais;
- e) Famílias numerosas;
- f) Famílias unipessoais;
- g) Pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- h) Vítimas de violência doméstica;
- i) Estudantes que frequentem estabelecimentos de ensino superior localizados no concelho.

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

Artigo 15.º

Impedimentos

1 – Estão impedidos de aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível o candidato e respetivo agregado familiar ou habitacional que se encontrem em qualquer uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 12.º do presente Regulamento.

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

Artigo 16.º

Limites do preço de renda

1 – O preço de renda mensal de um alojamento a disponibilizar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível deve ser inferior aos seguintes limites:

a) O limite geral de preço de renda por tipologia, a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação;

b) O limite específico de preço de renda por alojamento, a definir nos termos dos números seguintes.

2 – O limite específico de preço de renda aplicável a uma habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa habitação, a calcular nos termos da portaria prevista na alínea a) do número anterior, tendo em consideração, designadamente, os seguintes fatores:

a) Área;

b) Qualidade do alojamento;

c) Certificação energética;

d) Localização;

e) Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, de acordo com a última atualização divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.).

3 – O limite específico de preço de renda aplicável a uma parte de habitação corresponde a 80 % do valor de referência do preço de renda dessa parte de habitação, a calcular nos termos da portaria prevista na alínea a) do n.º 1, tendo em consideração, designadamente, os seguintes fatores:

a) Valor de referência do preço de renda da habitação onde se insere o alojamento

b) Área do quarto;

c) Qualidade do quarto.

4 – Os limites máximos de preço de renda aplicáveis ao alojamento nos termos do presente artigo não incluem as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.

Artigo 17.º

Taxa de esforço e ocupação mínima

1 – Nos contratos de arrendamento a celebrar no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível:

a) O preço de renda mensal deve corresponder a uma taxa de esforço igual ou inferior a 30 % do RMM do agregado familiar, calculado nos termos do artigo anterior, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;

b) A tipologia do alojamento deve observar uma ocupação mínima em função da dimensão do agregado habitacional, nos termos a estabelecer na portaria prevista no n.º 1, do artigo 12.º

Artigo 18.º

Renda acessível

1 – A renda considera-se acessível quando a taxa de esforço do agregado familiar ou do agregado habitacional seja igual ou inferior a 30 % do seu rendimento líquido mensal.

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

- a) Rendimento líquido dos agregados familiares e dos agregados habitacionais;
- b) Tipologia habitacional adequada às características dos agregados familiares e dos agregados habitacionais.

3 – O valor da renda acessível, a pagar mensalmente por cada agregado familiar ou habitacional é calculada, tendo em conta a taxa de esforço aplicável nos termos do Anexo IV, do presente Regulamento, estando, em qualquer caso, sujeita aos limites mínimo e máximo da gama de rendas acessíveis, constantes do mesmo anexo, e de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Renda acessível} = \text{taxa de esforço} \times \text{RML}$$

(conforme definido na alínea o), do n.º 1, do artigo 3.º, do presente Regulamento).

4 – O Anexo IV é sujeito a atualização, através sob proposta da Câmara Municipal, sempre que se manifestem alterações de contexto relevantes, nomeadamente, nos níveis e padrões de carências habitacionais bem como, nos níveis de rendimentos dos cidadãos municipais.

5 – O Anexo IV pode ainda ser atualizado ou revisto, igualmente por sob proposta da Câmara Municipal, na sequência do processo de monitorização e de avaliação da implementação do presente Regulamento. A atualização e a revisão do Anexo IV podem incidir, nomeadamente, sobre os seguintes parâmetros:

- a) Taxas de esforço;
- b) Limites mínimo e máximo de rendimento global dos agregados familiares e habitacionais para acesso a habitação em regime de arrendamento acessível;
- c) Limite mínimo e máximo do valor da renda acessível a pagar mensalmente por cada agregado familiar ou habitacional.

CAPÍTULO IV

Procedimentos de candidatura

Artigo 19.º

Formalização da candidatura

1 – A candidatura deverá ser formulada em requerimento próprio e entregue no serviço municipal competente do Município de Chaves.

2 – Cada agregado familiar ou agregado habitacional só pode efetuar uma candidatura a cada concurso, para uma habitação compatível com os requisitos de acesso.

3 – Após a formalização da candidatura, o candidato é notificado de que a mesma foi submetida com sucesso e do prazo disponível para proceder a qualquer alteração que se julgue necessária.

4 – Os candidatos são convidados a corrigir as deficiências existentes nas candidaturas apresentadas e que não possam ser oficiosamente supridas, sendo fixado um prazo para o efeito, sob pena de exclusão da candidatura.

5 – Os documentos submetidos numa candidatura são automaticamente considerados para candidaturas subsequentes, sendo apenas, no caso de concursos por classificação ou sorteio, sujeita a confirmação ou atualização pelo candidato, na medida do necessário.

6 – A candidatura manter-se-á válida pelo prazo de um ano ou, no caso de concurso por inscrição, durante o prazo do concurso ou durante o prazo previsto nas peças do procedimento, se diferente.

7 – O disposto no número anterior não obsta à apresentação de uma nova candidatura, caso em que a primeira candidatura ficará sem efeito.

8 – No caso específico do concurso por inscrição, o Município, sempre que pretenda afetar habitações a um concurso, procede à divulgação antecipada da data programada para a extração da lista de candidaturas registadas até àquela data.

9 – As falsas declarações, do candidato e demais elementos do agregado familiar ou habitacional, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento bastante de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 20.º

Pontuação das candidaturas no concurso

1 – Nas candidaturas apresentadas no âmbito do regime do arrendamento apoiado em que o procedimento adotado seja o concurso por classificação ou o concurso por inscrição, a pontuação das candidaturas é determinada pela aplicação da matriz constante do Anexo II ao presente Regulamento.

2 – Nas candidaturas apresentadas no âmbito do regime do arrendamento acessível, em que o procedimento adotado seja o concurso por classificação, são aplicados os critérios de hierarquização e de ponderação que venham a ser estabelecidos nas peças do procedimento, de acordo com o segmento de procura de habitação.

3 – No caso do concurso por inscrição, a base para afetação das habitações é a lista de candidaturas, extraída na data e ordenada por ordem decrescente de pontuação.

4 – Em caso de empate na pontuação e/ou em caso de inexistência de habitações em número suficiente para os requerentes com a mesma pontuação, o desempate é decidido de acordo com os seguintes critérios, pela ordem seguinte:

- a) O agregado incluir um elemento vítima de violência doméstica;
- b) O número de deficientes no agregado;
- c) Sorteio.

5 – O Anexo I pode ser sujeito a atualização ou revisão, sob proposta da Câmara Municipal, sempre que se manifestem alterações relevantes nos níveis e padrões de carências habitacionais, ou na sequência do processo de monitorização e de avaliação da implementação do presente Regulamento.

Artigo 21.º

Análise de candidatura

1 – Os candidatos classificados, os candidatos sorteados e os classificados selecionados por inscrição, nos termos dos artigos anteriores, são notificados para procederem à submissão ou atualização dos documentos referidos no Anexo III procedendo-se à validação dos mesmos e à verificação da existência de impedimentos e do cumprimento dos requisitos de acesso, tendo por referência a data de submissão da candidatura.

2 – Para efeitos de apreciação das candidaturas, o Município pode efetuar, oficiosamente, as diligências complementares que se mostrem necessárias, ou solicitar a apresentação dos documentos comprovativos das declarações prestadas.

3 – Na situação de exclusão ou desistência de um candidato, notifica-se o candidato seguinte de acordo com a lista ordenada que resultou do concurso, sucessivamente, até se apurar o candidato que reúna as condições que permitam a afetação do apoio.

4 – Os candidatos sem afetação de verba ou habitação por indisponibilidade continuam na lista ordenada até à extinção do concurso.

Artigo 22.º

Indeferimento de Candidatura

1 – Constituem fundamento para o indeferimento de Candidatura:

- a) Incumprimento de algum dos requisitos de acesso previstos nos artigos 11.º ou 14.º, consoante o caso, e nas peças do concurso;
- b) Verificação de algum dos impedimentos previstos nos artigos 12.º e 15.º, consoante o caso;
- c) No preenchimento íntegro do formulário de candidatura em língua portuguesa;
- d) A não apresentação, dentro do prazo fixado nas peças do procedimento, ou a sua entrega parcial ou incompleta, dos documentos previstos no Anexo III ao presente Regulamento e de outros documentos que tenham sido previstos nas peças do concurso;
- e) Apresentação de documentos inválidos ou caducados;
- f) Apresentação de documentos total ou parcialmente incoerentes ou discrepantes com os dados apresentados no formulário de candidatura;
- g) Prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte do candidato;

2 – A Câmara Municipal poderá estabelecer nas peças do procedimento outros fundamentos de indeferimento da candidatura, além daqueles referidos no n.º 1 do presente artigo.

3 – O candidato é notificado da intenção de indeferimento da candidatura para efeitos de exercício de audiência prévia, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 23.º

Desistência

1 – Considera-se desistência do candidato a ocorrência de uma das seguintes situações:

- a) Comunicação de desistência por via eletrónica, através do sítio eletrónico do Município, até à celebração do contrato, ou por qualquer outro meio de comunicação;
- b) Falta de comparência nas datas, horas e locais indicados para as várias fases do procedimento de candidatura ou celebração de contrato, por razões que sejam imputáveis ao candidato;
- c) Recusa da habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado ou em regime de arrendamento acessível.

2 – Excecionam-se do disposto na alínea c) do número anterior, as seguintes situações, devidamente fundamentadas:

- a) Problemas de saúde relacionados com mobilidade reduzida, incapacidade física e outras situações de doença crónica impeditivas, desde que exista implicação direta com as condições da habitação atribuída;
- b) Situações suscetíveis de provocar problemas de extrema gravidade sociofamiliar que se relacionem direta ou indiretamente com a localização da habitação e/ou tenham, como finalidade exclusiva, a salvaguarda e proteção de menores ou vítimas de violência doméstica.

3 – Nas situações previstas no número anterior, deverá, sempre que possível, ser atribuída uma habitação adequada às mesmas.

CAPÍTULO V

Atribuição e celebração dos contratos

Artigo 24.º

Adequação da habitação

1 – A habitação a atribuir em regime de arrendamento apoiado e em regime de arrendamento acessível deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar ou habitacional, por 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 ou habitacional de acordo com a tabela constante do Anexo I ao presente Regulamento.

3 – A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantido a acessibilidade.

Artigo 25.º

Atribuição da habitação e celebração do contrato de arrendamento apoiado e de arrendamento acessível

1 – A atribuição das habitações concretiza-se com a celebração do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, celebrado nos termos do disposto no Código Civil e ao abrigo do Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, na sequência da sua afetação, nos termos do presente Regulamento.

2 – Os candidatos são notificados para a assinatura do contrato promessa de arrendamento ou contrato de arrendamento, de acordo com as minutas definidas e publicitadas para cada concurso.

3 – Na data de celebração do contrato promessa de arrendamento pode ser devido o pagamento de sinal, antecipação de pagamento de renda ou, em alternativa, a subscrição de seguro de arrendamento, nos termos que estiverem definidos na respetiva minuta de contrato-promessa de arrendamento e minuta de contrato de arrendamento.

4 – Do contrato de arrendamento constam obrigatoriamente as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do Município;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar ou habitacional;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo de arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de pagamento da renda;
- 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 dois anos.

5 – Do contrato de arrendamento deve, ainda, constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

6 – A atribuição da habitação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o beneficiário não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração do contrato.

CAPÍTULO VI

Das obrigações e das regras aplicáveis

Artigo 26.º

Fim das habitações

1 – As habitações arrendadas por pessoas/agregados que beneficiem de habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado e em regime de arrendamento acessível, atribuídos no âmbito do presente Regulamento, destinam-se exclusivamente à habitação própria e permanente do respetivo agregado familiar ou habitacional.

2 – É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato e, bem assim, a sua exploração comercial, ou para outros fins, seja por que meio for.

SECÇÃO I

Da execução dos contratos de arrendamento apoiado e de arrendamento acessível

Artigo 27.º

Duração do Contrato de Arrendamento Apoiado

O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo renovar-se por igual período se o arrendatário demonstrar que mantém as condições que determinaram a atribuição do arrendamento apoiado previstas no presente Regulamento.

Artigo 28.º

Duração do Contrato de Arrendamento Acessível

Salvo quando as peças do procedimento disponham de forma diversa, o contrato de arrendamento acessível é celebrado pelo prazo de 6 (seis) anos, podendo renovar-se por períodos de 2 (dois) anos, se o arrendatário demonstrar que mantém as condições que determinaram a atribuição de habitação em regime de arrendamento acessível previstas no presente Regulamento.

Artigo 29.º

Vencimento e pagamento da renda

1 – Salvo convenção em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes, no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

2 – O pagamento da renda deve ser efetuado nos serviços de tesouraria do Município de Chaves ou no lugar e pela forma estabelecidos no contrato de arrendamento até ao dia 8 de cada mês.

Artigo 30.º

Mora do arrendatário

1 – Caso o pagamento não seja feito até ao prazo de pagamento referido no n.º 2 do artigo anterior, o Município tem o direito de exigir o valor da renda acrescido de 50 % sobre o respetivo montante, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2 – Constituindo-se o arrendatário em mora no pagamento de rendas, durante três ou mais meses, poderá ser determinada a resolução do contrato e efetuada a correspondente notificação ao arrendatário, nos termos legais.

3 – Em alternativa à resolução do contrato, o Município poderá autorizar a celebração de um acordo de regularização da dívida, nos casos em que comprovadamente, por razões económicas, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

Artigo 31.º

Atualização de rendas

1 – As rendas são atualizadas anualmente pela aplicação dos coeficientes de atualização vigentes, nos termos do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, podendo a primeira atualização ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, mediante comunicação por escrito do Município ao arrendatário, com uma antecedência mínima de 30 dias.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário, ou por iniciativa do Município, nas situações de:

a) Alteração da composição ou dos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

3 – A revisão da renda prevista no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

4 – A reavaliação pelo Município das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se com uma periodicidade de dois anos.

5 – No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao Município os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

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

Artigo 32.º

Obrigações do arrendatário

1 – Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato de arrendamento, cabe ao arrendatário:

a) Efetuar as comunicações e prestar ao Município as informações obrigatórias nos termos da lei, designadamente, as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar ou habitacional;

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 2 do presente artigo, comunicados e comprovados por escrito junto do Município;

c) Avisar imediatamente o Município sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município;

e) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, decorrentes da realização de obras não autorizadas ou da não realização de obras exigíveis;

2 – O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário desde que seja comprovadamente motivado por uma das seguintes situações:

- 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 igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

Artigo 33.º

Resolução pelo Município

1 – Sem prejuízo das causas de resolução previstas na lei, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento pelo Município:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no n.º 1 do artigo anterior;
- b) O conhecimento pelo Município da existência de uma das situações de impedimento previstas nos artigos 12.º e 15.º do presente Regulamento;
- c) O incumprimento do disposto no artigo 31.º do presente Regulamento;
- d) A prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- e) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar ou habitacional, sem autorização prévia do Município.

2 – Nos casos previstos nas alíneas do número anterior e no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo Município opera por comunicação desta, ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 34.º

Cessação do contrato por renúncia

1 – Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar ou habitacional por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do Município, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 30.º, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Tenham sido realizadas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar ou habitacional, consoante for o caso, por representante e/ou trabalhador do Município devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Tenha sido afixado edital na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado.

3 – A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o Município tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar ou habitacional, consoante for o caso;

b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;

c) O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar ou habitacional dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 – A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a), do n.º 2, do presente artigo e confere ao Município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Artigo 35.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo Município, subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o Município tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais.

Artigo 36.º

Reafetação de habitações

Verificando-se que, após a extinção do respetivo concurso, existem habitações disponíveis por cessação do contrato de arrendamento, por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, estas serão objeto de um novo concurso.

CAPÍTULO VII

Disposições Complementares, Finais e Transitórias

Artigo 37.º

Sanções

Fica impedido de aceder à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado e em regime de arrendamento acessível, por um período de dois anos:

a) O candidato ou arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado ou arrendamento acessível, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar ou habitacional que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

Artigo 38.º**Proteção de dados pessoais**

1 – O Município aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, medidas técnicas e organizativas adequadas para assegurar que, por defeito, só sejam tratados os dados pessoais que forem estritamente necessários para cada finalidade específica, incluindo as garantias necessárias para cumprimento dos requisitos previstos no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.

2 – Esta obrigação aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que, por defeito, os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.

3 – Para efeitos do presente Regulamento, o tratamento de dados pessoais deverá verificar-se nas situações previstas no artigo 6.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

4 – A finalidade do acesso do Município aos dados da vida privada do titular e dos respetivos membros que compõem o agregado a atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado e a atribuição de habitações em regime de arrendamento acessível, a gestão desses arrendamentos e apoios, e a sua análise para adequação da oferta à procura e planeamento das políticas de habitação do Município, não podendo ser tratados posteriormente de uma forma incompatível com as finalidades para os quais foram recolhidos.

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

a) Dados dos candidatos: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, morada, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, número de telefone, caixa de correio eletrónico, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60 %, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela;

b) Dados dos membros do agregado: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, grau de parentesco, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60 %, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela.

6 – Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade pretendida pelos seus titulares, podendo ser comunicados aqueles que forem estritamente necessários às finalidades do presente Regulamento que sejam prosseguidas por outras entidades públicas ou outras entidades privadas gestoras de imóveis em arrendamento apoiado e/ou acessível devidamente identificadas e apenas para a prossecução dos mesmos fins.

7 – O Município implementará medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.

8 – Os dados pessoais objeto de tratamento serão conservados na Divisão de Educação e Ação Social do Município, dados esses a serem utilizados unicamente com a finalidade de planear, gerir e executar a atribuição de subsídio municipal ao arrendamento habitacional, de habitação em regime de arrendamento apoiado e em regime de arrendamento acessível.

9 – O Município garante adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares através de medidas de segurança de carácter técnico e organizativo, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

10 – Os interessados podem, a todo o tempo, aceder à informação sobre o tratamento dos seus dados, retificá-los ou solicitar o seu apagamento.

11 – Os dados pessoais serão conservados durante o período de 5 (cinco) anos após a cessação da relação contratual ou outro prazo obrigatório por lei consoante as finalidades a que se destinam, sendo aplicados critérios de retenção da informação apropriados a cada tratamento, nos termos do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

12 – O tratamento de dados pessoais realizados ao abrigo do presente Regulamento é regulado pela legislação relativa à proteção de dados pessoais, designadamente o Regulamento identificado no número anterior.

Artigo 39.º

Dúvidas e omissões

1 – Aos aspetos não previstos no presente Regulamento, aplicam-se subsidiariamente, conforme aplicável, as disposições da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, o Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código de Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

2 – As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente Regulamento são objeto de deliberação da Câmara Municipal de Chaves ou do Vereador com competência delegada na matéria.

Artigo 40.º

Jurisdição competente

Para todas as questões emergentes relativas à interpretação, aplicação e execução do presente Regulamento, bem como para as questões relacionadas com a interpretação, validade ou execução dos contratos celebrados ao seu abrigo, serão competentes os Tribunais Administrativos.

Artigo 41.º

Norma revogatória

É revogado o Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, datado de 16 de junho de 2015, e suas ulteriores alterações.

Artigo 42.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Adequação da tipologia para regime de arrendamento apoiado e acessível

(conforme o constante no Anexo II à Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro na sua redação atual)

Composição do agregado familiar ou habitacional (número de pessoas)	Tipologia da habitação (¹)	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6

Composição do agregado familiar ou habitacional (número de pessoas)	Tipologia da habitação (¹)	
	Mínima	Máxima
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: T2/3 – dois quartos, três pessoas).

a) Caso faça parte integrante do agregado familiar ou habitacional uma pessoa com certificado para adoção de crianças, emitido por entidade competente nos termos da lei, contabiliza-se mais um membro para efeitos do apuramento do número de pessoas do agregado familiar ou habitacional;

b) Contabiliza-se mais um membro para efeitos do apuramento do número de pessoas do agregado familiar ou habitacional os nascituros com mais de 3 meses de gestação, em mulheres grávidas que façam parte do agregado familiar ou habitacional, desde que devidamente atestado por declaração médica e exame comprovativo.

ANEXO II

Matriz de Critérios de Carência Socioeconómica

	Categorias	Pontos	Coefficiente	Classificação
Tipo de Alojamento	Sem alojamento	10	1,2	
	Alojamento provisório (barraca, tenda, <i>roulotte</i> , outro)	8		
	Partes de edificações (sótão, garagem, quarto, pensão)	6		
	Edificações (casa arrendada, casa cedida)	0		
Condições de habitab. e salubridade	Área insuficiente face à composição do agregado familiar	8	0,8	
	Sem instalação sanitária	6		
	Humidade por motivos estruturais	5		
	Sem ventilação natural	3		
	Sem iluminação natural	3		
	Sem ligação à rede pública de abastecimento de água e saneamento	2		
	Desadequação do alojamento por motivo de limitações de mobilidade	2		
	Com condições de habitabilidade e salubridade	0		
Permanência no Concelho	Mais de 10 anos	3	0,5	
	De 5 anos a 10 anos	2		
	Inferior a 5 anos e igual ou superior a 3 anos	1		

	Categorias	Pontos	Coeficiente	Classificação
Tipo de Família	Família monoparental com menores a cargo	10	1	
	Família com 3 ou mais dependentes	8		
	Família s/núcleo, só com uma pessoa com idade ≥ 65 anos	4		
	Família nuclear com idade ≥ 65 anos.	2		
	Outros tipos de família	0		
Situações Especiais	Vítimas de violência doméstica (com Estatuto de Vítima)	10	1,5	
	Agregados familiares com a habitação penhorada, transitada em julgado	6		
	Agregados Familiares com processo de insolvência	5		
Elementos com incapacidade ≥ 60 %	Com 2 ou mais elementos	12	1,5	
	Com 1 elemento	8		
	sem elementos	0		
Pessoas em idade ativa com incapacidade para o trabalho	Com 2 ou mais elementos	6	1	
	Com 1 elemento	4		
	Sem elementos	0		
Escalões de Rendimento <i>Per Capita</i> em função do IAS	[0 %-20 %]	20	2,5	
	[21 %-40 %]	18		
	[41 %-60 %]	15		
	[61 %-80 %]	10		
	[81 %-100 %]	5		
	Superior a 100 %	0		

ANEXO III

Documentos necessários

Sem prejuízo do disposto nas peças de cada concurso, os candidatos classificados, os candidatos sorteados e os candidatos selecionados por inscrição devem, obrigatoriamente, submeter os seguintes documentos:

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

a) Fotocópia do cartão de cidadão ou, em alternativa, do bilhete de identidade e do documento de identificação fiscal;

b) Fotocópia da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possuam outro documento de identificação;

c) Fotocópia de título válido de permanência em território nacional e cartão de contribuinte.

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

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

a) Trabalhadores Dependentes – declaração da entidade patronal indicando o vencimento mensal ílquido, emitida há menos de um mês;

b) Trabalhadores Independentes – Faturação dos últimos três meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica da faturação apresentada;

c) Bolseiros – Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês;

4 – Declaração da Segurança Social ou de outra entidade comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes, designadamente: de velhice, social de velhice, de invalidez, de sobrevivência, de orfandade, de viuvez, complemento solidário para idosos, complemento por dependência, subsídio por assistência de terceira pessoa, subsídio por doença, subsídio parental, bonificação de abono de família para crianças e jovens por deficiência, prestação social para a inclusão, subsídio de educação especial;

5 – Em caso de desemprego, devem comprovar a respetiva situação com declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, no qual se comprove a sua inscrição e ateste a situação de desemprego e devem apresentar uma declaração atualizada emitida pela Segurança Social comprovativa da existência ou não de valores de subsídio de desemprego;

6 – Os beneficiários do Rendimento Social de Inserção devem comprovar a situação mediante a apresentação de declaração do valor da respetiva prestação emitida pela Segurança Social;

7 – 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, designadamente, ao Rendimento Social de Inserção, ou em caso de situação de penalização relativa a essa medida, comprovativo de tal facto, emitido pela Segurança Social;

8 – A situação de estudantes deve ser comprovada por declaração do estabelecimento escolar ou documento comprovativo da matrícula em estabelecimento de ensino;

9 – O candidato e os restantes elementos do agregado familiar ou habitacional devem comprovar a sua condição nas seguintes situações:

a) Os portadores de deficiência ou incapacidades iguais ou superiores a 60 %, devem comprovar a referida situação mediante atestado médico de incapacidade multiúso;

b) Problemas de saúde crónicos devem ser comprovados mediante declaração médica emitida pelos serviços competentes, ou documento equivalente;

c) Os casos de divórcio ou separações devem ser comprovadas mediante a apresentação da decisão judicial relativa ao direito à casa de morada da família, assim como regulação das obrigações parentais (nos casos em que existam filhos menores) e partilha de bens;

d) Nos casos de viuvez, deve ser apresentado o assento do óbito do cônjuge;

e) Em situação de família monoparental, documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores, ou na falta deste, declaração sob compromisso de honra, do valor auferido;

f) Em caso de violência doméstica, devem apresentar documento comprovativo da atribuição do estatuto de vítima, ou comprovativo de participação criminal, ou outro, que comprove a instauração ou decurso de processo-crime;

10 – Deve ser apresentada certidão, emitida pelo Serviço de Finanças competente, cuja validade será de 30 dias, na qual esses serviços atestem, que o candidato e os demais elementos do agregado familiar ou habitacional não são proprietários de qualquer prédio urbano, salvo se a habitação onde os mesmos residem não possuir condições de habitabilidade;

11 – Certidão de não dívida à Autoridade Tributária e Aduaneira e Segurança Social;

12 – Documentos comprovativos da composição do agregado e do tempo de residência no Concelho de Chaves, devendo, obrigatoriamente, tal documento contar especificamente a data e o local recenseamento eleitoral;

13 – Declaração sob compromisso de honra que ateste que, nenhum dos elementos do agregado familiar do candidato é proprietário, usufrutuário, detém o direito de uso e habitação de imóvel, é promitente comprador de imóvel ou fração em território nacional, que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais.

ANEXO IV

Parâmetros aplicáveis ao acesso a habitação em regime de arrendamento acessível

1 – Os parâmetros para regulação do acesso dos agregados familiares ou habitacionais a habitação em regime de arrendamento acessível, sem prejuízo de outros que venham a ser dispostos nas peças de procedimento de cada concurso, são os seguintes:

- a) Valor mínimo do rendimento global do agregado familiar ou habitacional;
- b) Valor máximo do rendimento global do agregado familiar ou habitacional;
- c) Taxa de esforço aplicável ao rendimento líquido do agregado familiar ou habitacional;
- d) Tipologia habitacional elegível em função do número de pessoas do agregado familiar ou habitacional, constante do Anexo I.

1.1 – Valor mínimo do rendimento global do agregado familiar ou habitacional:

Corresponde ao valor total obtido pela soma das seguintes parcelas de acordo com a composição do agregado familiar ou habitacional:

1.º adulto (não dependente): 100 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS);

Por cada adulto adicional (não dependente): 50 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS).

1.2 – Valor máximo do rendimento global do agregado familiar ou habitacional, conforme abaixo indicado:

1 pessoa – 35 000 €;

2 pessoas – 45 000 €;

+ de 2 pessoas – + 5 000 € por pessoa;

1.3 – Taxa de esforço aplicável ao rendimento líquido: A taxa de esforço de referência será igual ou inferior a 30 % do rendimento líquido;

2 – Limites:

Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5
E1 Concelho de Chaves	200 €	275 €	350 €	425 €	475 €	525 €	525 € + n * 50

Mínimo e máximo dos valores de rendas acessíveis:

Os valores da gama de rendas acessíveis mensais foram calculados com base nos limites gerais do preço de renda mensal por tipologia por escalão previstos na Tabela 2 do Anexo I da Portaria n.º 53/2024, na sua atual redação.

317720592