(Modelo tamanho B.I., devidamente plastificado)

1 – Esta Licença é pessoal e intransmissível;

2 – Com o pagamento devidamente atualizado confere a possibilidade de ocupação do lugar de terrado indicado no verso, salvo instruções expressas em contrário;

3 – Qualquer rasura implicará a caducidade desta licença;

4 – Deverá ser apresentada com o respetivo cartão de feirante;

5 – O titular desta licença obriga-se ao cumprimento do regulamento da Feira
_____, aprovado em Assembleia Municipal.
O Presidente da Câmara Municipal,

Victor Mendes (Eng.º)

209625266

Regulamento n.º 578/2016

Victor Manuel Alves Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, vem nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), tornar público que, a Câmara Municipal, na sua reunião ordinária de 18 de abril de 2016 e a Assembleia Municipal, na sessão ordinária de 30 de abril de 2016, deliberaram aprovar o "Regulamento de Habitação Social do Município de Ponte de Lima".

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República.*

Para constar e devidos efeitos se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicado no *Diário da República* e será objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

5 de maio de 2016. — O Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, *Eng.º Victor Mendes.*

Regulamento de Habitação Social do Município de Ponte de Lima

Preâmbulo

Nos termos do novo regime de arrendamento apoiado para habitação, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, as autarquias locais detentoras de um parque habitacional, para fins sociais, e que sejam arrendadas em função dos rendimentos dos agregados familiares, ficam sujeitas ao regime do arrendamento apoiado, sendo a estratégia de intervenção municipal, no âmbito da habitação social, assente no princípio de que a atuação da autarquia consiste numa resposta de caráter especial, transitório e temporário, em face de uma determinada situação conjuntural de um dado agregado familiar, como garantia que essa família se pode organizar com vista à sua autonomização, nomeadamente a nível habitacional.

Para que a atuação pública, no domínio da habitação social seja justa, proporcional e equitativa, respeitando os princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa, torna-se necessário que o modelo de intervenção municipal no que respeita à habitação social seja acompanhado de um corpo de regras estruturado e transparente que defina, nos termos do novo regime de arrendamento apoiado vigente, as duas vertentes deste domínio: a atribuição da habitação e a gestão e acompanhamento da utilização das habitações pelos arrendatários e respetivos agregados.

Dado que o regulamento existente, em vigor, se encontra desajustado em algumas matérias com a legislação em vigor, tornou-se imperioso que se procedesse à redação de novo regulamento de acordo com o atual enquadramento legal e em face da sua aplicabilidade aos contratos a celebrar, bem como aos contratos existentes à data da entrada em vigor da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ao abrigo dos regimes de fim social, nomeadamente de renda apoiada e de renda social.

Assim, o sistema de atribuição e gestão das habitações sociais do Município de Ponte de Lima assenta num regime especial de arrendamento social, de natureza administrativa, tendo por base o regime do arrendamento apoiado aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e que se encontra orientado pela lógica da habitação social como prestação social pública, implicando que a intervenção do Município seja sustentada num diagnóstico e acompanhamento social pelos seus serviços com vista à capitação do agregado familiar, sendo a razão de ser da atribuição da habitação, com caráter temporário e transitório, a garantia de uma solução habitacional para aqueles agregados que se encontrem em situação de grave carência, nomeadamente por não possuírem condições económicas, ou outras, suficientes para prover outra solução habitacional, constituindo, dessa forma, a atribuição e utilização de uma habitação uma natureza e substrato de prestação social pública.

Neste processo, o Município promove a articulação e intervenção de serviços e entidades estaduais e não-governamentais com competência e atividade no concelho, para que o projeto de vida dessas famílias seja participado e objeto de uma intervenção múltipla, que harmonize e integre diferentes prestações e apoios de âmbito social.

É portanto, com base nestes princípios e pressupostos que foi elaborado o presente regulamento e que se organizou a estratégia e o modelo de intervenção do Município de Ponte de Lima na gestão do seu parque habitacional, assentando ainda, no paradigma de que a atribuição e acompanhamento da utilização das habitações sociais pressupõem sempre uma adequação do grau de expetativa e de exigência ao agregado familiar, definindo-se como fim último da intervenção a autonomização da família.

Nestes termos e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferida pela alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro a Câmara Municipal de Ponte de Lima elaborou o presente Regulamento de Habitação Social do Município de Ponte de Lima, que nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo foi submetido a consulta pública, para recolha de sugestões, pelo prazo de trinta dias úteis contados a partir da data da publicação, e posteriormente remetido à Assembleia Municipal de Ponte de Lima para efeitos de aprovação, nos termos do disposto na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

TÍTULO I

Parte Geral

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112.º n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 29º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, no disposto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro regulamentado pelo Decreto Regulamentar nº 50/77, de 11 de agosto, da Portaria nº 288/83, de 17 de março, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto, da Lei n.º 53-B/20061, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente Regulamento visa disciplinar os critérios de atribuição das habitações que integram todo o património municipal, designadamente definindo as condições de acesso e critérios de seleção para o arrendamento em regime de renda apoiada dessas habitações, aplicando-se a toda a circunscrição territorial do Município de Ponte de Lima.

2 — O presente Regulamento tem como objeto estabelecer regras a que obedecem as relações de utilização das habitações sociais do Município de Ponte de Lima.

3 — No âmbito do referido no ponto anterior inclui-se também a boa gestão dos espaços de uso comum dos prédios de habitação social do Município.

4 — São destinatários do presente regulamento, para além dos serviços municipais a quem compete a sua aplicação, os arrendatários de cada fogo e os elementos do seu agregado familiar.

5 — O arrendamento previsto no número um, em regime de renda apoiada, é titulado por um contrato, de acordo com a minuta-tipo aprovada pelo órgão executivo municipal, anexo ao presente regulamento.

Artigo 3.º

Âmbito

1 — O arrendamento apoiado é o regime aplicável às habitações referidas no artigo 1º, que sejam arrendadas ou subarrendadas com

rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

2 — O presente regulamento aplica -se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.

3 — As disposições do presente regulamento são ainda aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao subarrendamento de habitações em regime de arrendamento apoiado pelo Município.

Artigo 4.º

Conceitos

Consideram-se conceitos base para aplicação deste regulamento, de acordo com o Decreto Regulamentar 50/77, 11 agosto, o Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, a Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro os seguintes:

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, designadamente:

Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;

Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;

Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;

Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;

Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar.

E, ainda, por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação.

b) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufira rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

c) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I à presente lei, que dela faz parte integrante;

e) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado 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, é um montante pecuniário, fixado anualmente por portaria, que serve de referência à Segurança Social para o cálculo das contribuições dos trabalhadores, o cálculo das pensões e de outras prestações socais;

f) «Rendimento mensal bruto» (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.oss 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;

g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

i) 0,1 pelo primeiro dependente;

ii) 0,15 pelo segundo dependente;

iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;

iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;

v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação, constante no ANEXO I da Lei 81/2014 de 19 de dezembro.

Artigo 5.º

Fim das habitações

1 — As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar -se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.

2 — 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.

3 — É da competência do Município assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

TÍTULO II

Acesso e atribuição de habitação social em regime de arrendamento apoiado

Artigo 6.º

Titularidade

Têm direito a aceder às habitações sociais do Município de Ponte de Lima os cidadãos nacionais, ou estrangeiros com título de residência válida em território Português, que não residam em habitação adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar e que reúnam as condições de acesso estabelecidas no artigo 9.º do presente Regulamento.

Artigo 7.º

Regime

1 — A atribuição do direito mencionado no artigo anterior será efetuada mediante a apreciação e consequente classificação dos pedidos formulados de atribuição do direito à habitação, nos termos previstos no presente Regulamento.

2 — Será efetuada, anualmente, reapreciação da classificação dos pedidos formulados de atribuição do direito à habitação, em função dos novos pedidos de habitação que entretanto venham a surgir.

3 — Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante no presente Regulamento e subsidiariamente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 8.º

Exceções ao Regime de Atribuição do Direito à habitação

1 — A Câmara Municipal deverá excluir parte das habitações mencionadas no artigo 1.º do regime de atribuição estabelecido por força do artigo anterior, sempre que se constatem os seguintes casos:

a) Situações 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;

b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou outras situações impostas pela legislação em vigor.

Artigo 9.º

Condições de acesso

1 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos maiores ou emancipados, nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas no presente regulamento e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao senhorio o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados no presente regulamento.

3 — O candidato deve ser natural do Concelho de Ponte de Lima, ter residência permanente ou trabalhar com carácter efetivo há pelo menos dois anos, no concelho.

4 — Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente regulamento e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 10.º

Impedimentos

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

a) O candidato ou qualquer outro elemento do agregado familiar que seja proprietário, comproprietário, usufrutuário, promitente-comprador,

arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano em território nacional, que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento; ou

d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 29.º da Lei 81/2014 de 19 de dezembro;

e) Seja proprietário de veículos de gama média/alta ou de bens móveis de valor elevado ou ainda evidenciar sinais exteriores de riqueza, de que seja titular ou qualquer outro membro do agregado familiar;

f) Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que seja proprietário de lote de terreno urbanizado a nível nacional;

g) Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento ex. arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou ex. arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal;

h) Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que é, ou tenha sido, proprietário de fogo de habitação social;

i) Nenhum dos elementos do agregado familiar, por opção própria, tenha beneficiado de uma indemnização, em alternativa à atribuição de uma habitação municipal por realojamento.

2 — As situações previstas nas alíneas *a*) e *b*) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

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

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

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

Artigo 11.º

Formalização do pedido para inscrição em habitação social

1 — O interessado deverá inscrever-se para habitação social, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, onde devem constar a identificação do requerente, morada, contacto, elementos que compõem o agregado familiar, anexando documentos de identificação de cada um e comprovativos de rendimentos dos elementos do agregado familiar que exercerem atividade remunerada.

2 — Todas as informações prestadas pelos interessados serão sempre passíveis de confirmação ou atualização pelos próprios ou oficiosamente pelos serviços do Município, com vista a possibilitar a permanente reavaliação do processo de candidatura.

Artigo 12.º

Causas de indeferimento liminar do pedido

1 — Considera-se liminarmente indeferido o pedido referido no artigo anterior do presente Regulamento, quando se verifique alguma das seguintes situações:

a) O pedido seja ininteligível;

b) O requerente seja residente fora do Concelho de Ponte de Lima;

c) O requerente após notificação, através de carta ou por qualquer outro meio legalmente previsto, não venha entregar os documentos solicitados ou prestar os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;

d) O requerente e respetivo agregado familiar não reúnam cumulativamente as condições de acesso definidas no presente Regulamento.

e) O requerente ou qualquer outro elemento do agregado familiar que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

f) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer entidade promotora de habitação social.

2 — Os requerentes serão notificados dos fundamentos da decisão de indeferimento do pedido, através de carta registada com aviso de receção.

Artigo 13.º

Atualização do pedido

Os requerentes são obrigados a atualizar anualmente o pedido apresentado nos termos do disposto nos artigos anteriores, a contar da data de entrada do mesmo nos serviços municipais, através de formulário próprio, sob pena de deserção do procedimento.

Artigo 14.º

Audiência dos Interessados

1 — Os interessados têm do direito de ser ouvidos nos termos do Código do Procedimento Administrativo no sentido de, no prazo de 10 dias úteis, se pronunciarem, por escrito, sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da matriz referida no presente Regulamento.

2 — Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta de classificação definitiva será enviada ao Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, ou ao Vereador com competência delegada para a respetiva homologação.

3 — Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os requerentes que apresentem um pedido, nos termos do disposto nos artigos anteriores, e não tenha sido considerado liminarmente improcedente.

Artigo 15.º

Desistência da atribuição

1 — Serão considerados desistentes da atribuição, os interessados que:

a) Após a notificação, efetuada nos termos dos números que antecedem, nada venham a dizer dentro do prazo facultado;

b) Venham entretanto manifestar o seu desinteresse na habitação;

c) Recusem o fogo com fundamento na sua inadequação ao agregado familiar, por falta de condições de acessibilidade, ou outras, imputáveis à Câmara Municipal de Ponte de Lima.

2 — Em caso de desistência, proceder-se-á à substituição pelo seu sucessor na lista de classificação.

3 — Em caso de recusa infundada o interessado será excluído do direito de atribuição de habitação social.

4 — A aceitação será formalizada por contrato de arrendamento, escrito e assinado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

5 — O contrato fará menção ao valor da renda, sendo as alterações subsequentes formalizadas por adendas ao contrato.

Artigo 16.º

Exclusão

1 — Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar são excluídos da lista dos candidatos selecionados:

a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;

b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado;

c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis;

d) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.

2 — A recusa constante da primeira parte da alínea *b*) só se considera fundamentada, não constituído causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos da Lei nº 80/2014, de 19 de dezembro e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de mobilidade condicionada.

3 — A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através de visita domiciliária ao fogo por parte dos serviços municipais.

4 — Os candidatos excluídos nos termos do número um ficam inibidos de participar na próxima atribuição de habitação, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de cinco anos.

5 —Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

Artigo 17.º

Procedimentos de atribuição das habitações

1 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua -se mediante um dos seguintes procedimentos:

a) Concurso por classificação;

b) Concurso por sorteio;
c) Concurso por inscrição.

2 — O concurso por classificação 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 concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela entidade locadora.

3 — 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.

4 — O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela entidade locadora para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela mesma entidade.

5 — Em qualquer dos procedimentos previstos nos números anteriores, sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, as entidades locadoras definem critérios preferenciais, nomeadamente para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica.

6 — A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

Artigo 18.°

Publicitação da oferta das habitações

1 — O anúncio de cada um dos concursos referidos no artigo anterior é publicitado no sítio na Internet da entidade locadora, sem prejuízo de poder igualmente ser publicitado pelos meios que esta entidade considere mais adequados.

2 — Sem prejuízo de outros elementos que a entidade locadora entenda incluir, o anúncio a que se refere o número anterior deve conter a seguinte informação:

a) Tipo de procedimento;
b) Datas do procedimento;
c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
d) Regime do arrendamento;
e) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

3 — No caso do concurso por inscrição, a entidade locadora deve publicitar no respetivo sítio na Internet e ou em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma, a forma, local e horário para consulta das habitações em oferta e o resultado da última classificação com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.

4 — Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, o concurso pode ainda ser publicitado mediante afixação, no prédio em que a habitação se integra, de anúncio do concurso ou de informação de que a habitação está disponível para arrendamento.

Artigo 19.°

Regime excecional

1 — Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os indivíduos e os agregados familiares 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 regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições dos artigos 17.º e 18.º do presente regulamento.

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

Artigo 20.º

Adequação da habitação

1 — A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, 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 de acordo com seguinte tabela:

Adequação da tipologia

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

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

Artigo 21.º

Mobilidade

1 — Após audição do interessado, o senhorio pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, no mesmo concelho da anterior habitação ou em concelho limítrofe, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.

2 — A comunicação do senhorio relativa à resolução do contrato é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.

3 — A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.

Artigo 22.º

Regime, forma e conteúdo do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto no presente regulamento, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU.

2 — A formalização da aceitação do fogo é efetuada por contrato de arrendamento.

3 — Á data de celebração do contrato, o interessado deve cumprir com todas as condições de acesso.

4 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito e assinado em duplicado ficando um exemplar com cada uma das partes e sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, e contém, pelo menos, as seguintes menções:

a) O regime legal do arrendamento;
b) A identificação do senhorio;
c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar, incluindo naturalidade, data de nascimento e estado civil;
d) A identificação e a localização do locado;
e) O prazo do arrendamento;
f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;

h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
i) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do Regulamento Municipal de Atribuição de Habitação Social, e que se compromete ao seu cumprimento;
j) A data de celebração.

5 — Quando em função da fórmula a aplicar o valor da renda não corresponde a uma quantia certa em euros, a mesma é, nos termos da lei, arredondada para a unidade de euro imediatamente inferior.
6 — As alterações ao contrato, subsequentes à sua celebração, são formalizadas por adendas ao mesmo.
7 — Do contrato de arrendamento, assim como dos recibos de renda quando a eles haja lugar, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.
8 — Nos casos previstos no artigo 19.º, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

Artigo 23.º

Duração e renovação do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.
2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova--se, automaticamente, por Períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.
3 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor -se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.
4 — O senhorio só pode opor -se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

a) O arrendatário esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 26.º;
b) A renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 26.º corresponda a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

5 — Para efeitos do número anterior o senhorio deve enviar uma comunicação ao arrendatário, nos termos e nos prazos previstos no NRAU.

Artigo 24.º

Utilização do fogo

1 — O fogo arrendado destina-se à habitação permanente do arrendatário/titular e do seu agregado familiar, conforme consta na Ficha Socioeconómica do Agregado Familiar, à data da assinatura do contrato de arrendamento.
2 — Entende-se por agregado familiar, o conjunto de elementos autorizados pela Câmara Municipal, constantes do processo familiar do morador, bem como os filhos que vierem a nascer, ascendentes do (s) arrendatário (s), ou do seu cônjuge ou companheiro (a), nas situações de união de facto previstas na Lei n° 7/2001, de 11 de maio, e na Lei nº 6/2001, de 11 de maio, no caso das pessoas que vivam em economia comum.
3 — Para efeitos do disposto no presente regulamento, deverão ter-se em consideração as seguintes definições:
3.1 — Titular — aquele que é responsável pela ocupação e utilização do fogo municipal que lhe foi atribuído nos termos do contrato de arrendamento.
3.2 — Ocupante não autorizado — aquele que ocupa, de facto, um fogo municipal mas não faz parte do agregado familiar.
3.3 — Coabitante — aquele que com autorização da Câmara Municipal de Ponte de Lima, integra o agregado familiar.
4 — A tipologia da habitação deve ser adequada à dimensão e características do agregado familiar, de modo a evitar situações de sub ou sobrelotação.
5 — É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, a cessão onerosa ou gratuita do arrendado, bem como a coabitação de quaisquer outras pessoas estranhas ao agregado familiar a quem a casa foi atribuída, exceto familiares próximos, desde que devidamente justificada e autorizada de forma expressa pelo Município de Ponte de Lima, sob pena de imediata ação de despejo.
6 — O abandono definitivo do fogo, por um dos membros do agregado familiar, ainda que seja titular do direito ao arrendamento, não prejudica o direito dos restantes membros do respetivo agregado, devendo toda e qualquer alteração ao mesmo, ser imediatamente comunicada à Câmara Municipal.
7 — Os casos de desocupação ou abandono do fogo, por um dos seus elementos, poderá determinar a transferência do arrendatário e do agregado familiar, entretanto alterado, para outra habitação de tipologia adequada, atendendo ao número de elementos, desde que seja dentro da mesma localidade.
8 — A transmissão da posição contratual efetuar-se-á nos termos previstos na lei, e depende de expresso e prévio consentimento do senhorio.
9 — Em caso de morte, incapacidade ou ausência superior a um ano do arrendatário, poderá autorizar-se a transmissão do arrendamento, desde que o pedido seja devidamente comprovado, para o cônjuge sobrevivo ou capaz, seguindo-se-lhe qualquer dos filhos, e na falta deles, o parente mais próximo, que lhe suceda no encargo e sustento da família, desde que já habitasse na casa há pelo menos um ano. No entanto, em qualquer das situações caberá sempre ao senhorio a decisão sobre a mudança ou não do titular do arrendamento e da continuidade deste.
10 — Nos fogos arrendados para habitação, não poderão ser exercidas atividades comerciais ou industriais.
11 — O exercício de profissões liberais ou de trabalho artesanal, nas habitações, carece sempre da autorização da Câmara Municipal, podendo ser motivo de resolução do contrato.
12 — A alteração do agregado familiar, pela saída de um coabitante autorizado, será válida somente quando o mesmo o declare por escrito e sob compromisso de honra.

TÍTULO III

Da gestão das habitações

Artigo 25.º

Valor da renda

O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0{,}067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = taxa de esforço;
RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;
IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 26.º

Rendas máxima e mínima

1 — A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
2 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.
3 — O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a entidade locadora, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, Correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.os 2 a 4 do artigo 37.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 27.º

Atualização e revisão da renda

1 — Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda, a pedido do arrendatário, nas situações de:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
b) Aplicação da correção prevista na alínea *g*) do artigo 4.º em caso de 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.

2 — A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

3 — A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza -se, no mínimo, a cada três anos.

4 — Nos casos em que haja manifesta discrepância entre os rendimentos apresentados e o "modus vivendi" dos arrendatários, reserva-se o Município de Ponte de Lima o direito de se socorrer de métodos indiciários ou indiretos, nomeadamente por presunção, para o cálculo das rendas.

5 — A presunção de rendimentos estabelecida no nº 4 deste artigo, é ilidível pelo interessado, mediante apresentação de prova em contrário.

6 — No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao senhorio 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.

7 — A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º -A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.

8 — 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 senhorio com o respetivo valor.

9 — Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o senhorio pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

10 — A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao senhorio impossibilita -o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

Artigo 28.°

Vencimento e pagamento da renda

1 — Salvo estipulação 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 no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.

3 — Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

Artigo 29.°

Indemnização moratória

1 — Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no artigo 28.º do presente regulamento, poderá ainda o inquilino efetuar o seu pagamento até ao final do mês a que respeita a renda, acrescido de 15 % sobre o respetivo montante. Decorrido esse prazo, ficará o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50 % do valor da mesma, sob pena de poder ser requerida a resolução do contrato de arrendamento.

2 — A Câmara Municipal pode, mediante pedido devidamente fundamentado, e sempre que a situação económica o justifique, autorizar o pagamento da renda acrescida de indemnização em prestações.

Artigo 30.º

Obras

1 — O arrendatário não poderá efetuar na habitação quaisquer obras, nem por qualquer forma alterar as suas características, sem o consentimento escrito da Câmara Municipal.

2 — As obras e benfeitorias efetuadas no interior da habitação, com ou sem autorização expressa do senhorio, incorporam aquela, não podendo ser levantadas, e não dão direito a qualquer indemnização, quando findar a ocupação da mesma.

3 — No caso de violação do disposto no número acima referido, o inquilino será notificado para repor, em prazo certo, o fogo no seu estado anterior. Se não o fizer, poderá a Câmara Municipal resolver o contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do inquilino, pelas despesas que haja que fazer, para repor o fogo arrendado na situação em que se encontrava, antes das obras.

Artigo 31.º

Deveres do arrendatário

São deveres do arrendatário, sem prejuízo de outros que resultem da lei:

1 — Fornecer à Câmara Municipal, a todo o tempo, quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização do respetivo processo.

2 — Promover a instalação dos contadores de água, de gás e de energia elétrica, cujas despesas, bem como as dos respetivos consumos, são da sua conta.

3 — Pagar a renda, no quantitativo, no local e no prazo devidos.

4 — Conservar, no estado em que atualmente se encontram, a instalação elétrica bem como todas as canalizações de gás e de esgotos e o esquentador a gás, pagando, por sua conta, as reparações que se tornarem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevidas das mesmas.

5 — Facultar aos representantes da Câmara Municipal, devidamente credenciados, o acesso ao fogo arrendado para fiscalização ou realização de obras no mesmo.

6 — Manter a habitação em adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efetuar pequenas reparações que assegurem a manutenção do fogo em boas condições de habitabilidade.

7 — Manter as zonas de circulação e de acesso ao fogo desimpedidas e em adequadas condições de higiene.

8 — Proceder à desinfestação da habitação, caso se torne necessário.

9 — Ocupar o fogo no prazo máximo de um mês após a assinatura do contrato de arrendamento, salvo justificação aceite pela Câmara Municipal.

10 — Cada arrendatário na proporção da permilagem do seu apartamento, será responsável pelas despesas de eletricidade, água e limpeza, que sejam utilizados nas zonas comuns do edifício, devendo para isso associar-se para efeitos de gestão do condomínio por blocos.

11 — Cumprir o que determinam os regulamentos e posturas municipais e demais legislação aplicável, sendo expressamente proibido:

a) Estender roupa para secar, em locais situados sobre a via pública, causando incómodos de algum modo, aos moradores dos andares inferiores ou transeuntes;

b) Lançar sobre telhados, para quaisquer lugares públicos e logradouros, lixos ou resíduos de qualquer espécie;

c) Lançar das janelas, sacadas ou varandas, sacos do lixo e outros objetos, ainda que com a intenção de recolha pelos serviços de higiene e limpeza;

d) Lançar ou abandonar na via pública, objetos cortantes ou contundentes, como frascos, latas, garrafas e vidros em geral, que possam constituir perigo para a circulação de pessoas, veículos e animais;

e) Efetuar despejos para a via pública, de águas sujas provenientes de lavagens, matérias fecais, cinzas, óleos ou quaisquer ingredientes perigosos ou tóxicos;

f) Despejar ou lançar sobre telhados ou qualquer outro tipo de logradouro privado, quaisquer imundícies, resíduos ou líquidos que possam exalar cheiros incómodos ou afetar a salubridade pública ou das edificações em que se encontrem e suas imediações;

g) Não utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos envolventes, não construindo, galinheiros, coelheiras, pombais, ou qualquer outro tipo de edificação precária;

h) Regar flores em varandas, janelas ou quaisquer outros locais, de modo a que a água possa cair na via pública, entre as 8,00 e as 22,00 horas;

i) Colocar vasos ou outros objetos nos peitoris das janelas ou varandas, de forma a que possam pôr em risco a integridade física dos transeuntes;

j) Não perturbar, por qualquer forma a tranquilidade do edifício, designadamente através de aparelhos recetores de rádio e televisão e aparelhos similares, devendo, como tal, ser moderado o volume dos sons dos mesmos;

k) Não provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e o bem-estar dos restantes moradores, obrigando-se a respeitar as normas constantes no Regulamento Geral de Ruído.

l) Ter sobre os telhados, varandas ou terraços, bem como nos logradouros do prédio, quaisquer capoeiras, gaiolas ou alojamento de animais;

m) Colocar objetos nas sanitas e canos de esgotamento de águas, que pela sua natureza ou consistência, possam vir a impedir o normal funcionamento da rede de esgotos;

n) Dar uso diferente, daquele a que se destinam, aos acessórios e dispositivos de que as casas são dotadas, e provoquem a sua degradação, nomeadamente lavatórios, bidés e banheiras;

o) Fazer fogueiras nos logradouros;

p) Abandonar veículos fora de circulação, nas imediações das habitações;
q) Colocar vasos com flores, bicicletas, motorizadas ou carrinhos de bebé, nas zonas comuns das habitações;
r) Conservar na habitação, incluindo os espaços adjacentes, animais de criação (nomeadamente galinhas, coelhos, aves canoras, pombas, etc.) porque podem incomodar os vizinhos ou causar danos.
s) Usar ou consentir a utilização da habitação para fim diverso daquele a que esta se destina, nomeadamente, a prática de cultos, reuniões numerosas e ou, práticas ilícitas, que provoquem escândalo público, ou que provoquem perturbações e conflitos, na normal convivência dos moradores.

Artigo 32.º

Obrigações do arrendatário

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

a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao senhorio obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
c) Avisar imediatamente o senhorio 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 senhorio.

TÍTULO IV

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 33.º

Resolução pelo senhorio

1 — Além de outras causas de resolução previstas no NRAU e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo senhorio:

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo anterior pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;
b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 10.º;
c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio.

2 — Nos casos das alíneas do número anterior, do artigo 16.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.
3 — Na comunicação referida no número anterior, o senhorio deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

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 por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea *a*) do número seguinte.
2 — Sem prejuízo do disposto na alínea *b*) do artigo 32º, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem 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, consoante for o caso, por representante do senhorio devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;
b) Tenha sido afixado aviso 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, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei 81/2014 de 19 de dezembro.

3 — A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, 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 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 e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea *c*) do número anterior.

Artigo 35.º

Despejo

1 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à entidade detentora da mesma referida no n.º 1 do artigo 2.º, cabe a essa entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.
2 — São da competência dos dirigentes máximos, dos conselhos de administração ou dos órgãos executivos das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, consoante for o caso, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.
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.
4 — Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

Artigo 36.°

Organização de moradores

1 — A Câmara Municipal promoverá a eleição de um representante dos moradores por bloco habitacional, para colmatar as dificuldades inerentes a uma gestão à distância, que só os próprios moradores poderão com eficiência e eficácia avaliar e transmiti-las.
2 — Cada bloco terá um representante, a eleger por todos os arrendatários.
3 — Para além das funções abaixo descritas, poderão ser atribuídas outras a definir na reunião para a eleição do mesmo, atendendo às características do fogo ou lote.
Assim, competir-lhe-á, nomeadamente:

a) Assegurar a organização da limpeza das zonas comuns;
b) Supervisionar a manutenção e conservação das zonas comuns, nomeadamente garantindo a execução das reparações, substituição de lâmpadas, etc.;
c) Servir de intermediário entre os inquilinos e a autarquia surjam dúvidas ou anomalias;

Artigo 37.°

Estado de conservação do fogo no termo do arrendamento

1 — No termo do contrato de arrendamento, o inquilino restituirá o fogo limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos elétricos, sem deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso normal.
2 — No ato de entrega das chaves à Câmara Municipal, o inquilino deverá indicar o novo endereço a contactar, no sentido de se lhe poder debitar qualquer despesa com a reparação de anomalias detetadas posteriormente, caso a responsabilidade pelas mesmas lhe seja imputável.
3 — Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio 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 senhorio 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, acrescidas de 25 %.

TÍTULO V

Transmissão dos direitos do arrendatário

Artigo 38.º

Transmissão por divórcio

1 — Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de novo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário por decisão do tribunal nesse sentido.

2 — A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada à Câmara Municipal de Ponte de Lima.

Artigo 39.º

Transmissão por Morte

1 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado;

c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;

d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.

2 — Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nelas referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

3 — O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, no território nacional, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

5 — Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

6 — Salvo no caso previsto na alínea *e*) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea *d*) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

TÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 40.º

Sanções

1 — Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

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

c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

2 — O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o senhorio detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

Artigo 41.º

Comunicações

1 — A comunicação do senhorio ou do proprietário da habitação a informar o arrendatário ou o ocupante da aplicação do regime do arrendamento apoiado deve conter:

a) Informação sobre a aplicação do regime do arrendamento apoiado, com indicação dos elementos necessários para cálculo do valor da renda e o prazo para o respetivo envio ao senhorio ou ao proprietário, que não pode ser inferior a 30 dias;

b) As consequências para o caso de incumprimento da obrigação de envio dos elementos solicitados ou de recusa em celebrar o contrato em regime de arrendamento apoiado.

2 — Após a receção dos elementos solicitados, o senhorio ou proprietário deve comunicar ao arrendatário ou ao ocupante o valor da renda, com explicitação da forma do respetivo cálculo, bem como, se aplicável, do respetivo faseamento.

3 — Cabe ao senhorio ou ao proprietário enviar ao arrendatário ou ao ocupante dois exemplares do contrato, devendo um dos exemplares ser-lhe devolvido no prazo máximo de 30 dias, devidamente assinado, podendo o senhorio optar pela celebração presencial do contrato nas suas instalações.

4 — As comunicações entre o senhorio ou proprietário e o arrendatário ou ocupante são efetuadas nos termos dos n.os 1 a 6 do artigo 9.º e dos n.os 1 a 4 do artigo 10.º do NRAU, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

5 — A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado constitui fundamento para a resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, consoante for o caso, e torna exigível a desocupação e a entrega da habitação.

6 — A comunicação do senhorio ou do proprietário, relativa à resolução ou à cessação da ocupação é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo neles fixado, nunca inferior a 90 dias, e à consequência do seu não cumprimento.

7 — As comunicações referidas no n.º 1 e no número anterior constituem base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.

8 — Ao despejo e desocupação da habitação aplica-se o disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55-A/2010, de 31 de dezembro, 64-B/2011, de 30 de dezembro, 66-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, e pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro.

Artigo 42.º

Ocupações sem título

1 — São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, das habitações referidas no n.º 1 do artigo 2.º 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 senhorio ou proprietário, de que deve constar ainda 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 a despejo nos termos do artigo 35.º

Artigo 43.º

Interpretação, dúvidas, omissões e o preenchimento de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação, as dúvidas, os casos omissos e o preenchimento de lacunas ao presente Regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal.

Artigo 44.°

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República.*

Contrato de Arrendamento

Entre:

PRIMEIRO OUTORGANTE: Câmara Municipal de Ponte de Lima, pessoa coletiva de direito público n.º 506 811 913, representada pelo seu Presidente Eng.º Victor Manuel Alves Mendes, com domicílio necessário nos Paços do Concelho, em Ponte de Lima, e nesta qualidade outorgando em representação do Município, nos termos da alínea *a*), do nº 1, do art.º 35º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;

SEGUNDO OUTORGANTE: _____ ____, contribuinte fiscal nº _____ (estado civil)_____, cartão de cidadão_____, contribuinte nº _____ residente(s) no fogo objeto do presente contrato;

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE O CONTRATO DE ARRENDAMENTO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTES:

I Cláusula

Objeto do contrato

1 — O primeiro Outorgante, na qualidade de legítimo proprietário, arrenda o fogo municipal com tipologia T____ sito _____ _____, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de _____, sob o artigo_____ da referida freguesia, e descrito na conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima sob o número _____ da Freguesia de _____, registado a favor do Município de Ponte de Lima sob o regime de Arrendamento Apoiado.

2. O imóvel arrendado ao segundo Outorgante, destina-se exclusivamente ao uso habitacional do arrendatário e seu agregado familiar composto pelos seguintes elementos: _____ _____ (Identificação), NIF, _____ e grau de parentesco_____.

II Cláusula

Prazo do contrato

O prazo de duração do contrato de arrendamento é de 10 anos, com início em ___/____/_____, findo o qual considera-se, automaticamente renovado, por períodos sucessivos de dois anos, se não for denunciado por qualquer das partes nos termos legais aplicáveis.

III Cláusula

Renda

1 — O regime da renda em vigor é o regime de arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro e demais legislação aplicável.

2 — O valor da renda inicial é de _____. O valor real da renda do fogo, sem o apoio, seria no valor de _____, à data atual.

3 — O valor da renda, em regime de arrendamento apoiado é determinado, pela aplicação da taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar do inquilino, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = 0.067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = Taxa de esforço;
RMC = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar;
IAS = Indexante dos apoios sociais;

4 — A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga até ao primeiro dia útil de cada mês subsequente, por uma das seguintes vias: Gabinete de Atendimento ao Munícipe, Tesouraria deste Município ou transferência bancária.

IV Cláusula

Mora do arrendatário

1 — Ultrapassando o prazo de pagamento referido no nº 4 do artigo anterior, sem que o mesmo o tenha feito, constituindo-se o arrendatário em mora e a Câmara Municipal tem o direito de exigir:

a) O valor da renda acrescido de 15 % sobre respetivo montante, se a renda for paga até ao final do mês a que respeita;

b) Decorrido o prazo referido na alínea anterior, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50 % do valor da mesma;

2 — O incumprimento do estabelecimento no número anterior, corresponde a mora igual ou superior a 2 meses de atraso no pagamento da renda, confere ao Município de Ponte de Lima, o direito à resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo de cobrança das rendas vencidas, vincendas e da respetiva indemnização.

V Cláusula

Atualização e revisão da renda

1 — A renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes da atualização vigentes, nos termos do nº 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

2 — Há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário, nas seguintes situações:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, situação que deve ser comunicada ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção, em casos de superveniência das 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 por iniciativa do senhorio com os fundamentos do número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

4 — A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda, realiza-se trianualmente.

5 — A renda atualizada e revista é devida no segundo mês subsequente à data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

6 — O arrendatário deve entregar à Câmara Municipal a declaração atualizada dos rendimentos e elementos de identificação do respetivo agregado familiar, em como quaisquer outros elementos que esta solicite, no prazo máximo de 30 dias a contar da notificação.

VI Cláusula

Uso habitacional

1 — O fogo arrendado, destina-se exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do respetivo agregado familiar registado, constante na cláusula I n.º 2, do presente contrato, não sendo permitido uso diverso daquela a que se destina.

2 — A residência de outras pessoas não autorizadas no fogo arrendado, com exceção do crescimento natural da família, que não conste no n.º 2 da cláusula I, está dependente de prévia autorização municipal, sendo obrigatoriamente contabilizados para efeitos de fixação da renda, os rendimentos dessas pessoas, ao momento da sua atualização.

3 — É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, a cessão onerosa ou gratuita do arrendado, bem como a coabitação de quaisquer outras pessoas estranhas ao agregado familiar a quem a casa foi atribuída, exceto familiares próximos, desde que devidamente justificada e autorizada de forma expressa pelo Município de Ponte de Lima, sob pena de imediata ação de despejo.

4 — Após audição do interessado, o senhorio pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, no mesmo concelho da anterior habitação ou em concelho limítrofe, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.

5 — A comunicação do senhorio relativa à resolução do contrato é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.

6 — A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a deso-

cupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.

VII Cláusula

Ausências do arrendatário

1 — O arrendatário e o seu agregado familiar, devem utilizar a habitação efetivamente para o fim contratado e em permanência, não podendo, ausentar-se por um período superior a 6 meses, sob pena de ser considerado renúncia ao arrendamento, nos termos da cláusula XVI.

2 — Constitui exceção ao disposto no número anterior, as ausências nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil, desde que a ausência tenha sido previamente comunicada pelo arrendatário, e autorizada por escrito por parte da Câmara Municipal.

VIII Cláusula

Direitos do arrendatário

1 — O arrendatário tem direito à fruição e correta utilização da habitação que lhe foi atribuída e das partes comuns.

2 — O arrendatário e seu agregado familiar têm direto a participar em ações que promovam a organização de moradores.

IX Cláusula

Deveres do arrendatário

São deveres do arrendatário, sem prejuízo de outros que resultem da lei:

1 — Fornecer à Câmara Municipal, a todo o tempo, quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização do respetivo processo.

2 — Promover a instalação dos contadores de água, de gás e de energia elétrica, cujas despesas, bem como as dos respetivos consumos, são da sua conta.

3 — Pagar a renda, no quantitativo, no local e no prazo devidos.

4 — Conservar, no estado em que atualmente se encontram, a instalação elétrica bem como todas as canalizações de gás e de esgotos e o esquentador a gás, pagando, por sua conta, as reparações que se tornarem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevidas das mesmas.

5 — Facultar aos representantes da Câmara Municipal, devidamente credenciados, o acesso ao fogo arrendado para fiscalização ou realização de obras no mesmo.

6 — Manter a habitação em adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efetuar pequenas reparações que assegurem a manutenção do fogo em boas condições de habitabilidade.

7 — Manter as zonas de circulação e de acesso ao fogo desimpedidas e em adequadas condições de higiene.

8 — Proceder à desinfestação da habitação, caso se torne necessário.

9 — Ocupar o fogo no prazo máximo de um mês após a assinatura do contrato de arrendamento, salvo justificação aceite pela Câmara Municipal.

10 — Cada arrendatário na proporção da permilagem do seu apartamento, será responsável pelas despesas de eletricidade, água e limpeza, que sejam utilizados nas zonas comuns do edifício, devendo para isso associar-se para efeitos de gestão do condomínio por blocos.

11 — Cumprir o que determinam os regulamentos e posturas municipais e demais legislação aplicável, sendo expressamente proibido:

a) Estender roupa para secar, em locais situados sobre a via pública, causando incómodos de algum modo, aos moradores dos andares inferiores ou transeuntes;

b) Lançar sobre telhados, para quaisquer lugares públicos e logradouros, lixos ou resíduos de qualquer espécie;

c) Lançar das janelas, sacadas ou varandas, sacos do lixo e outros objetos, ainda que com a intenção de recolha pelos serviços de higiene e limpeza;

d) Lançar ou abandonar na via pública, objetos cortantes ou contundentes, como frascos, latas, garrafas e vidros em geral, que possam constituir perigo para a circulação de pessoas, veículos e animais;

e) Efetuar despejos para a via pública, de águas sujas provenientes de lavagens, matérias fecais, cinzas, óleos ou quaisquer ingredientes perigosos ou tóxicos;

f) Despejar ou lançar sobre telhados ou qualquer outro tipo de logradouro privado, quaisquer imundícies, resíduos ou líquidos que possam exalar cheiros incómodos ou afetar a salubridade pública ou das edificações em que se encontrem e suas imediações;

g) Não utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos envolventes, não construindo, galinheiros, coelheiras, pombais, ou qualquer outro tipo de edificação precária;

h) Regar flores em varandas, janelas ou quaisquer outros locais, de modo a que a água possa cair na via pública, entre as 8,00 e as 22,00 horas;

i) Colocar vasos ou outros objetos nos peitoris das janelas ou varandas, de forma a que possam pôr em risco a integridade física dos transeuntes;

j) Não perturbar, por qualquer forma a tranquilidade do edifício, designadamente através de aparelhos recetores de rádio e televisão e aparelhos similares, devendo, como tal, ser moderado o volume dos sons dos mesmos;

k) Não provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e o bem-estar dos restantes moradores, obrigando-se a respeitar as normas constantes no Regulamento Geral de Ruído.

l) Ter sobre os telhados, varandas ou terraços, bem como nos logradouros do prédio, quaisquer capoeiras, gaiolas ou alojamento de animais;

m) Colocar objetos nas sanitas e canos de esgotamento de águas, que pela sua natureza ou consistência, possam vir a impedir o normal funcionamento da rede de esgotos;

n) Dar uso diferente, daquele a que se destinam, aos acessórios e dispositivos de que as casas são dotadas, e provoquem a sua degradação, nomeadamente lavatórios, bidés e banheiras;

o) Fazer fogueiras nos logradouros;

p) Abandonar veículos fora de circulação, nas imediações das habitações;

q) Colocar vasos com flores, bicicletas, motorizadas ou carrinhos de bebé, nas zonas comuns das habitações;

r) Conservar na habitação, incluindo os espaços adjacentes, animais de criação (nomeadamente galinhas, coelhos, aves canoras, pombas, etc.) porque podem incomodar os vizinhos ou causar danos.

s) Usar ou consentir a utilização da habitação para fim diverso daquele a que esta se destina, nomeadamente, a prática de cultos, reuniões numerosas e ou, práticas ilícitas, que provoquem escândalo público, ou que provoquem perturbações e conflitos, na normal convivência dos moradores.

X Cláusula

Obrigações do arrendatário

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

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

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;

c) Avisar imediatamente o senhorio 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 senhorio.

XI Cláusula

Danos na habitação

1 — No termo do contrato de arrendamento, o inquilino restituirá o fogo limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos elétricos, sem deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso normal.

2 — No ato de entrega das chaves à Câmara Municipal, o inquilino deverá indicar o novo endereço a contactar, no sentido de se lhe poder debitar qualquer despesa com a reparação de anomalias detetadas posteriormente, caso a responsabilidade pelas mesmas lhe seja imputável.

3 — Se, aquando do acesso à habitação pelo senhorio 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 senhorio 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, acrescidas de 25 %.

XII Cláusula

Obras ou benfeitorias

1 — O arrendatário não poderá efetuar na habitação quaisquer obras, nem por qualquer forma alterar as suas características, sem o consentimento escrito da Câmara Municipal.

2 — As obras e benfeitorias efetuadas no interior da habitação, com ou sem autorização expressa do senhorio, incorporam aquela, não podendo ser levantadas, e não dão direito a qualquer indemnização, quando findar a ocupação da mesma.

3 — No caso de violação do disposto no número acima referido, o inquilino será notificado para repor, em prazo certo, o fogo no seu estado anterior. Se não o fizer, poderá a Câmara Municipal resolver o contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do inquilino, pelas despesas que haja que fazer, para repor o fogo arrendado na situação em que se encontrava, antes das obras.

XIII Cláusula

Transmissão por divórcio

1 — Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de novo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário por decisão do tribunal nesse sentido.

2 — A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada à Câmara Municipal de Ponte de Lima.

XIV Cláusula

Transmissão por morte

1 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado;

c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;

d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.

2 — Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nelas referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

3 — O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, no território nacional, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

5 — Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

6 — Salvo no caso previsto na alínea *e*) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea *d*) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

XV Cláusula

Resolução pelo senhorio

1 — Além de outras causas de resolução previstas no NRAU e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo senhorio:

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo anterior pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;

b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 10.º do Regulamento de Habitação Social do Município de Ponte de Lima;

c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio.

2 — Nos casos das alíneas do número anterior, do artigo 16.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

3 — Na comunicação referida no número anterior, o senhorio deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

XVI Cláusula

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 por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea *a*) do número seguinte.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea *b*) do artigo 32.º do Regulamento de Habitação Social do Município de Ponte de Lima, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem 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, consoante for o caso, por representante do senhorio devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Tenha sido afixado aviso 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, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

3 — A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, 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 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 e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea *c*) do número anterior.

XVII Cláusula

Despejo

1 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à entidade detentora da mesma referida no n.º 1 do artigo 2.º do Regulamento de Habitação Social do Município de Ponte de Lima, cabe a essa entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2 — São da competência dos dirigentes máximos, dos conselhos de administração ou dos órgãos executivos das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º do Regulamento de Habitação Social do Município de Ponte de Lima, consoante for o caso, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

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.

4 — Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

XVIII Cláusula

Resolução de contrato de arrendamento

1 — Constituem fundamentos de resolução de contrato de arrendamento, para além dos consignados no Novo Regime de Arrendamento Ur-

bano (NRAU), Código Civil e novo Regime de Arrendamento Apoiado, Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, os factos seguintes:

a) O incumprimento por parte do arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar, de qualquer das obrigações impostas no presente contrato de arrendamento;

b) Ser arrendatário ou proprietário de outra habitação;

c) A prestação de falsas declarações por qualquer membro do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

d) Permitir a permanência na habitação, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio;

e) A recusa ou falta da resposta do arrendatário no prazo concedido para o efeito, nas situações de desadequação de tipologia de habitação ao agregado familiar, nos termos do n.º 4 ao n.º 6 da cláusula VI;

f) O incumprimento do pagamento da renda corresponde a mora igual ou superior a dois meses.

XIX Cláusula

Interpretação, dúvidas e omissões e o preenchimento de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação, as dúvidas, os casos omissos e o preenchimento de lacunas ao presente Regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal.

Paços do Concelho de Ponte de Lima, __ de _____ de 201_,

PRIMEIRO OUTORGANTE:

_____

SEGUNDO OUTORGANTE:

_____

Município de Ponte de Lima
Câmara Municipal
Aditamento ao contrato de Arrendamento

Entre:
1.º **O Município de Ponte de Lima**, pessoa coletiva de direito público, com sede em Ponte de Lima, na Praça da Republica, pessoa coletiva nº _____, representado pelo Senhor Vereador do Pelouro adiante designado por **Primeiro Outorgante**;
2.º _____, contribuinte fiscal nº _____ (estado civil)_____, cartão de cidadão_____, contribuinte nº _____ residente(s) no fogo objeto do presente contrato, adiante designados por **Segundos Outorgantes**;

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE PELOS OUTORGANTES, O ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO CELEBRADO EM _____, DE ACORDO COM O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO APOIADO, APROVADO PELA LEI Nº 81/2014 DE 19 DE DEZEMBRO, MANTENDO-SE EM VIGOR E INALTERADAS TODAS AS RESTANTES CLÁUSULAS:

I

O imóvel arrendado ao Segundo Outorgante, destina-se exclusivamente ao uso habitacional do arrendatário e seu agregado familiar composto pelos seguintes elementos:
_____ (identificação),_____ NIF e grau de Parentesco_____.

Ponte de Lima, (data)

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante

209629624

Regulamento n.º 579/2016

Victor Manuel Alves Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, vem nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), tornar público que, a Câmara Municipal, na sua reunião ordinária de 18 de abril de 2016 e a Assembleia Municipal, na sessão ordinária de 30 de abril de 2016, deliberaram aprovar o "Regulamento do Mercado Municipal de Ponte de Lima".

O presente regulamento entra em vigor decorridos quinze dias sobre a sua publicação no *Diário da República.*

Para constar e devidos efeitos se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicado no *Diário da República* e será objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

5 de maio de 2016. — O Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, *Eng.º Victor Mendes*.

Regulamento do Mercado Municipal de Ponte de Lima

Nota justificativa

O Regulamento do Mercado Municipal de Ponte de Lima foi aprovado pela Assembleia Municipal de Ponte de Lima na sua sessão ordinária realizada no dia 11 de abril de 1987, por proposta da Câmara Municipal de Ponte de Lima na sua reunião ordinária de 15 de dezembro de 1986. Dado o Lapso de tempo entretanto decorrido e apesar de ter sido alterado na sessão da Assembleia Municipal de 29 de junho de 2012, por proposta da Câmara Municipal deliberada pela Câmara Municipal na sua reunião de 11 de junho de 2012, deverá haver lugar à sua revisão e adaptação à luz do atual regime jurídico.

Entretanto o Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, veio estabelecer o novo regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração, procedendo a diversas alterações no quadro legislativo até então vigente.

Este novo regime é aplicável a diversas atividades, nomeadamente, entre outras à exploração de mercados municipais.

O artigo 70.º do Anexo do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, prevê que os mercados municipais devem dispor de um regulamento interno aprovado pela Assembleia Municipal competente, sob proposta da Câmara Municipal, no qual são estabelecidas as normas relativas à sua organização, funcionamento, disciplina, limpeza e segurança interior.

No presente Regulamento procurou-se agilizar a forma de atribuição dos espaços de venda no mercado municipal, de forma a garantir o máximo da taxa de ocupação permanente e a garantir o máximo da taxa de ocupação dos espaços de venda, evitando-se assim que estes se encontrem desocupados por longos períodos de tempo.

Por outro lado, há a necessidade de prever a existência de mercados locais de produtores nos mercados municipais que, conforme é possível ler no preambulo do Decreto-Lei n.º 85/2015, de 21 de maio, procuram estimular a economia local e uma maior interação social entre as comunidades rural e urbana, favorecendo uma maior ligação das populações às suas origens, desempenhando funções que beneficiam os produtores, os consumidores, o ambiente e a economia local.

Tais alterações legislativas impuseram assim a elaboração do presente Regulamento do Mercado Municipal.

Nos termos legais, a aprovação do Regulamento foi precedida de audiência das entidades representativas dos interesses em causa, nomeadamente de associações representativas do setor e dos consumidores.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é estabelecido ao abrigo do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, na alínea *n*) do n.º 2 do artigo 35.º e alínea *l*) do n.º 3 do artigo 38.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nos artigos 14.º e 20.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, nos artigos 6.º e 8.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, na sua atual redação, no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua atual redação, no artigo 135.º do Anexo do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, no Anexo do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro e no Decreto-Lei n.º 85/2015, de 21 de maio.

Artigo 2.º

Âmbito

1 — O presente Regulamento define e regula a organização, funcionamento, disciplina, limpeza e segurança interior do mercado municipal de Ponte de Lima.

2 — Estão excluídos do âmbito de aplicação do presente Regulamento o comércio por grosso, as feiras, a venda ambulante, a atividade de prestação de restauração ou de bebidas de caráter não sedentária e os mercados abastecedores.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) Mercado Municipal: o recinto fechado e coberto, explorado pela câmara municipal, especificamente destinado à venda a retalho de produ-