



MUNICÍPIO DE CHAVES

# **Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal**

Chaves, dezembro de 2016

## Preâmbulo

Entrou em vigor no pretérito dia 1 de março de 2015 a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, relativa ao novo regime do arrendamento apoiado para habitação, cuja regulamentação veio revogar um conjunto de normas dispersas por vários diplomas legais, designadamente a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio (Regime transitório), o Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de novembro, alterado pela Lei n.º 84/77, de 9 dezembro, na parte relativa à atribuição de habitações, o Decreto-Lei n.º 608/73, de 14 de novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/83, de 17 de maio e o Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio.

Com a revogação de todos os diplomas que regiam esta matéria, foram introduzidas, através do referido diploma legal, alterações substanciais que vieram refundar o modelo de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado. Tais alterações foram materializadas num conjunto disciplinador de princípios que passaram pela definição de novo método de cálculo da renda apoiada, mas também pelos procedimentos a respeitar no processo de atribuição de habitações no seio do regime de renda apoiada.

Perante a complexidade e abrangência da norma disciplinadora do regime do arrendamento apoiado, foi elaborado e aprovado o Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, em vigor no Município de Chaves desde 16 de junho de 2015.

Com a entrada em vigor no dia 1 de novembro de 2016, da primeira alteração à Lei n.º 81/2016, de 19 de dezembro, materializada na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, impõe-se como procedente fazer refletir, no referido Regulamento em uso, as alterações consideradas de maior relevância.

As alterações introduzidas não protagonizaram substanciais modificações ao âmbito, extensão e intensidade dos princípios basilares expressos no referido Regulamento, mantendo-se inalterada a defesa da multiplicidade e diversidade de interesses públicos e privados em matéria de acesso ao regime do arrendamento apoiado, pelo que se considera mais conforme a dispensa de apreciação pública.

A solução adotada é, aliás, inequivocamente permitida pelo n.º 1 do artigo 100.º, do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Assim, tendo por base legal as disposições vertidas nos artigos 96º a 101º do Código do Procedimento Administrativo sobre a atividade administrativa conducente à elaboração de regulamentos administrativos, enquanto concretização ordinária, no caso particular das Autarquias Locais, das disposições constitucionais previstas, respetivamente, nos artigos 112º e 241º da Constituição da República Portuguesa, e de acordo com a aplicação combinada das normas previstas na alínea g), do n.º 1, do art.25º e k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e ulteriores alterações, diploma regulador das competências e funcionamento dos órgãos das Autarquias Locais, a Assembleia Municipal deliberou, em sede de sua sessão ordinária do dia 21 de dezembro de 2016, aprovar a primeira alteração ao Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal.

## Capítulo I

### **Disposições Gerais**

#### Artigo 1.º

(Lei Habilitante)

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 65.º, 112.º n.º7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea k) do n.º 2 do artigo 25º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, no disposto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, 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/2006<sup>1</sup>, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril.

#### Artigo 2.º

(Objetivo)

- 1- O presente Regulamento define e estabelece o regime de acesso às habitações sociais, propriedade do Município de Chaves, estabelecendo as respetivas condições e os critérios de seleção para o arrendamento em regime de renda apoiada.
- 2- O arrendamento previsto no número anterior, em regime de renda apoiada, é titulado por um contrato, de acordo com a minuta-tipo aprovada pelo órgão executivo municipal.

#### Artigo 3.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 e ulteriores alterações, os seguintes:

---

<sup>1</sup> Indexante de Apoios sociais (IAS), definida pela Lei n.º 53-B/2012, de 29 de dezembro, veio substituir a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) enquanto referencial determinante da fixação, cálculo e atualização das contribuições, das pensões e outras prestações atribuídas pelo sistema de segurança social.

a) Agregado familiar – o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas no 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, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais.<sup>2</sup>

c) Deficiente – a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

d) Indexante de Apoios Sociais (IAS) – Criado nos termos da lei 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 sociais.

---

<sup>2</sup> Dependente - o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais. (versão inicial).

e) Rendimento mensal líquido (RML) – o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anua líquido de cada membro obtido:<sup>3</sup>

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2, do artigo 3.º, da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto -Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos -Leis n.os 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

f) Rendimento Mensal Corrigido (RMC) – o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

i) 10% do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

ii) 15% do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

iii) 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

iv) 10% do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

v) 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

vii) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

g) Habitação social – unidade independente dos fogos que fazem parte do parque habitacional do município, destinadas ao alojamento de agregados familiares que integrem os requisitos deste regulamento. Estas unidades apresentam-se em várias tipologias no parque habitacional, de T1 a T4, sendo atribuídas em função da

---

<sup>3</sup> 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.º 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. (versão inicial)

dimensão e constituição do agregado familiar, conforme o quadro seguinte, e de forma que não se verifiquem subocupações ou sobreocupações:

Composição do Agregado Familiar	Tipos de Habitação <sup>(1)</sup>	
	Mínimo	Máximo
1	T1/1	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

(1) O tipo de cada habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento.  
Ex: T2/3 – dois quartos, três pessoas.

## Capítulo II

### **Condições de Acesso e Atribuição do Direito à Habitação em regime de arrendamento apoiado**

#### Artigo 4.º

(Titularidade)

Têm direito a aceder às habitações sociais do Município de Chaves 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 7.º do presente Regulamento.

#### Artigo 5.º

(Regime)

1 - A atribuição do direito mencionado no artigo anterior será efetuada mediante a apreciação e conseqüente 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 ulteriores alterações e o Código do Procedimento Administrativo.

#### Artigo 6.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 7.º

(Condições de Acesso)

1 - Os agregados familiares têm de reunir, cumulativamente, as condições prévias abaixo identificadas, para atribuição do direito à habitação municipal:

- a) Residir no Concelho de Chaves há pelo menos 3 anos;
- b) No caso de cidadão estrangeiro, possuir título válido de residência em território Português;
- c) Possuir a idade igual ou superior a 18 anos;
- d) O candidato ou qualquer outro elemento do agregado familiar não pode ser proprietário, comproprietário, usufrutuário, arrendatário, promitente-comprador ou detentor de outro título de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, localizado no concelho ou em concelho

limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

- e) Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que seja proprietário de lote de terreno urbanizado a nível nacional;
- f) 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;
- g) Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que é, ou tenha sido, proprietário de fogo de habitação social;
- h) Nenhum dos elementos do agregado familiar, por opção própria, tenha beneficiado de uma indemnização, em alternativa à atribuição de uma habitação municipal por realojamento.

#### Artigo 8.º

##### (Critério de Seleção)

A apreciação de todos os pedidos de atribuição do direito à habitação municipal é feita de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz de classificação constante do Anexo I ao presente Regulamento, para determinação de uma ponderação ao requerente.

#### Artigo 9.º

##### (Atribuição de Habitação)

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou subocupação, não podendo ser atribuída mais do que uma habitação por agregado familiar.
2. O fogo arrendado é destinado exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, sendo proibida a hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do arrendado.



3. A atribuição de habitação social é feita pelos serviços municipais competentes, com base nas regras definidas nos artigos 4.º, 7.º e 8.º do presente Regulamento, aos requerentes com maior classificação, nos termos definidos no Anexo I do presente Regulamento.
4. Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os requerentes com a mesma classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:
  - a) Condições de alojamento;
  - b) Agregado com o rendimento *per capita* inferior;
  - c) Número de elementos no agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
  - d) Número de deficientes no agregado familiar;
  - e) Número de dependentes no agregado familiar;
  - f) Data da entrada do requerimento.
5. A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

### Capítulo III

#### **Procedimentos de Atribuição do Direito à Habitação**

#### Artigo 10.º

##### (Apresentação do Pedido)

O pedido será apresentado, em formulário próprio, a disponibilizar no serviço competente da Câmara Municipal de Chaves.

## Artigo 11.º

(Prova de declarações)

1. Para efeito da apreciação do pedido referido no artigo anterior, os serviços podem, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos requerentes.
2. As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente regulamento.

## Artigo 12.º

(Causas de indeferimento liminar do pedido)

1. Considera-se liminarmente indeferido o pedido mencionado no artigo 10.º do presente Regulamento, quando se verifique alguma das seguintes situações:
  - a) O pedido seja ininteligível;
  - b) O requerente seja residente fora do Concelho de Chaves;
  - 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 artigo 7.º do 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 artigo 10.º do presente Regulamento, 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 artigo 8.º do 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 Chaves, 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 artigo 10.º do presente Regulamento, e não tenha sido considerado liminarmente improcedente, ao abrigo do artigo 12.º do mesmo Regulamento.

## 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 Chaves.
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.
6. Do contrato de arrendamento deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

## Artigo 16.º

### (Veracidade ou Falsidade das Declarações)

1. As informações prestadas pelo candidato são aferidas na data da inscrição.
2. As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente regulamento.

## Artigo 17.º

### (Exclusão)

1. Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes das disposições do artigo 12.º 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 constituindo causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos da Lei nº 80/2014, de 19 de dezembro e ulteriores alterações 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 18.º

### (Renda)

1. A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estabelecidos na referida Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro e ulteriores alterações.
2. Para atualização do valor da renda os arrendatários devem declarar os respetivos rendimentos à Câmara Municipal anualmente, até 30 de abril, sem prejuízo de, a todo o tempo, a Câmara Municipal de Chaves poder solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização dos respetivos processos, fixando-se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.
3. O incumprimento do referido no número anterior, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

## Artigo 19.º

### (Vencimento e local de Pagamento)

1. A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita devendo ser paga até ao dia 8 desse mês.
2. A renda será paga na sede da tesouraria da Câmara Municipal de Chaves ou, através de outra forma de pagamento, por esta admitida.
3. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Câmara Municipal de Chaves tem o direito de exigir:
  - a) Se a renda for paga no prazo subsequente de quinze dias, o pagamento da renda acrescida de uma indemnização igual a 15%;

- b) Se a renda for paga depois de decorrido o prazo de quinze dias e antes de decorrido o prazo de sessenta dias, todas as rendas devidas acrescidas de uma indenização de 50%;
- c) No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, poderá ser determinada a resolução do contrato e efetuada a correspondente comunicação ao arrendatário, nos termos legais.

#### Artigo 20.º

##### (Novo Contrato de Arrendamento)

1. Haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento e ao cálculo de nova renda sempre que, se verifique alteração da composição do agregado familiar, salvo se, esta variação consistir no falecimento de um elemento do agregado familiar que não ocupe a posição de titular.
2. Nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respetivo titular, nas condições e termos previstos nos artigos 21.º e 22.º deste regulamento ou por transferência da titularidade do agregado familiar a favor de um dos seus elementos, quando por motivos devidamente comprovados seja autorizada, será celebrado um novo contrato de arrendamento com o respetivo cálculo de nova renda.

#### Capítulo IV

##### **Transmissão dos Direitos do Arrendatário**

#### Artigo 21.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 Chaves.

## Artigo 22.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 1º 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.

#### Artigo 23.º

(Dívidas e Omissões)

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, serão submetidas à decisão do órgão executivo Municipal, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

#### Artigo 24.º

(Entrada em Vigor)

O Presente Regulamento entra em vigor 30 dias após a sua publicação no Boletim Municipal.

## **Definição de conceitos para aplicação da Matriz de Classificação**

Com o objetivo de unificar o processo de avaliação dos pedidos de atribuição de habitação municipal, define-se os principais conceitos utilizados na Matriz de Classificação.

### **Variável: Tipo de Alojamento.**

*Sem alojamento* – Incluem-se nesta categoria os indivíduos que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, prédios devolutos, carros ou tendas.

*Alojamentos provisórios* – Incluem-se nesta categoria os alojamentos de caráter precário, nomeadamente: barraca, roulotte ou outra.

*Partes de edificações* – Incluem-se nesta categoria as residências em centro de acolhimento temporário, quarto, sótão, garagem, parte de casa, ou outro.

*Edificações* – Incluem-se nesta categoria as habitações em casa arrendada, casa cedida ou outra.

### **Variável: Condições de Habitabilidade e Salubridade.**

*Área insuficiente face à composição do agregado familiar* – Todo e qualquer alojamento que não cumpra os critérios da área útil, com base no número de elementos do agregado familiar (1 elemento- 30m<sup>2</sup>; 2 elementos – 40 m<sup>2</sup>; mais de 2 elementos – devem ser contabilizados 8 m<sup>2</sup> por cada elemento).

*Sem instalação sanitária* – Habitação desprovida de, pelo menos, uma instalação sanitária básica.

*Humidade por motivos estruturais* – Anomalias de uma habitação que têm origem na deterioração dos materiais construtivos, ou falta de conservação dos mesmos. Manifestam-se pelo aparecimento de eflorescências e manchas de água, provocando deteriorações nos revestimentos das paredes, tetos e pavimentos.

*Sem ventilação natural* – Todo e qualquer espaço que não cumpra com o estipulado no artigo n.º 72.º, do Decreto-Lei n.º 38382, de 7-8-1951.

*Sem iluminação natural* – Todo e qualquer espaço que não cumpra com o estipulado nos artigos n.º 71.º e n.º 73, do Decreto-Lei n.º 38382, de 7-8-1951.

*Sem ligação à rede pública de abastecimento de água e saneamento* – Habitações cujo abastecimento de água não é feito pela rede pública de abastecimento, mas ligadas a qualquer outro sistema de abastecimento

*Desadequação do alojamento por motivos de limitações da mobilidade* – Consideram-se as situações em que se comprovem doenças crónicas ou deficiências com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, que condicionam a acessibilidade e/ou a utilização do alojamento.

**Variável: Tempo de Residência no Concelho.**

Avalia a ligação do agregado familiar ao Concelho de Chaves, em função do número de anos de residência neste concelho.

**Variável: Tipo de Família.**

*Família monoparental com menores* – São considerados os agregados familiares monoparentais constituídos por um progenitor, parente ou afim em linha reta ascendente ou linha colateral, até ao 2.º grau que vivam em economia familiar com menores.

*Família com 3 ou mais dependentes* – São considerados os agregados familiares do tipo nuclear ou monoparental com 3 ou mais dependentes a cargo.

*Família sem núcleo, só com uma pessoa com idade igual ou superior a 65 anos* – Consideram-se os agregados constituídos por um único indivíduo de idade igual ou superior a 65 anos.

*Família Nuclear, tipo casal com idade igual ou superior a 65 anos* – São considerados os agregados constituídos por casal cuja média de idades seja igual ou superior a 65 anos.

*Outros tipos de família* – Os restantes tipos de agregados não são pontuados por se considerarem situações de menor vulnerabilidade, com maior capacidade de resolução do seu problema habitacional.

**Variável: Situações Especiais.**

Consideram-se os casos em que por falta de pagamento da casa de família, ou outra circunstância maior, a habitação foi objeto de penhora, transitada em julgado.

São ainda considerados os casos de vítimas de violência doméstica, com processo a decorrer ou transitado em julgado que, de forma temporária ou permanente estejam desprovidas de uma habitação. Nos casos de insolvência tal só será reconhecido mediante decisão judicial.

**Variável: Elementos com Grau de Incapacidade Igual ou Superior a 60%.**

Consideram-se pessoas com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, desde que se encontrem em idade ativa e com capacidade para o trabalho. Considera-se idade ativa os indivíduos com idades compreendidas entre os 16 anos e os 65 anos de idade.

**Variável: Pessoas em Idade Ativa com Incapacidade permanente para o Trabalho.**

Consideram-se os indivíduos em idade ativa que, por motivo de doença ou deficiência se encontrem em situação de incapacidade de forma permanente para o trabalho. Incluem-se nesta variável os indivíduos que auferem pensão de invalidez ou pensão social de invalidez (desde que se encontre em idade ativa).

**Variável: Escalões de Rendimento *Per Capita* em Função do Indexante de Apoios Sociais.**

Na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento *per capita*. Este define-se na relação entre o Rendimento Mensal Corrigido dividido pelo número de indivíduos do agregado familiar. Considera-se o Rendimento Mensal Corrigido, nos termos da alínea g), do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, **com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.**

$$\text{Rendimento } per \text{ capita mensal} = \frac{\text{Rendimento Mensal Corrigido}}{\text{N.º de elementos do agregado}}$$

Consideram-se os escalões de rendimento mensal *per capita* em função do IAS, através da aplicação da seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Rendimento } per \text{ capita} \times 100\%}{\text{IAS}}$$

## Anexo I - Matriz de Classificação

(Quadro a que se refere o artigo 8.º)

	Categorias	Pontos	Coeficiente	Classificação
Tipo de Alojamento	Sem alojamento	10	1,2	
	Alojamento provisório (barraca, tenda, roulotte, outro)	8		
	Partes de edificações (sotão, garagem, quarto, pensão)	6		
	Edificações (casa arrendada, casa cedida)	0		
Condições de habitab. e salubridade	Área insuficiente face à composição do agregado familiar	8	0,8	
	Sem instalação sanitária	6		
	Humidade por motivos estruturais	5		
	Sem ventilação natural	3		
	Sem iluminação natural	3		
	Sem ligação à rede pública de abastecimento de água e saneamento	2		
	Desadequação do alojamento por motivo de limitações de mobilidade.	2		
	Com condições de habitabilidade e salubridade	0		
Permanência no Concelho	Mais de 10 anos	3	0,5	
	De 3 anos e um mês a 10 anos	1		
	Inferior a 3 anos	0		
Tipo de Família	Família monoparental com menores a cargo	10	1	
	Família com 3 ou mais dependentes	8		
	Família s/núcleo, só com uma pessoa com idade ≥ 65 anos	4		
	Família nuclear com idade ≥ 65 anos.	2		
	Outros tipos de família	0		
Situações Especiais	Vítimas de violência doméstica (com Estatuto de Vitima)	10	1,5	
	Agregados familiares com a habitação penhorada, transitada em julgado	6		
	Agregados Familiares com processo de insolvência	5		
Elementos com incapacidade ≥ 60%	Com 2 ou mais elementos	12	1,5	
	Com 1 elemento	8		
	sem elementos	0		
Pessoas em idade ativa com incapa. P/ o trabalho	Com 2 ou mais elementos	6	1	
	Com 1 elemento	4		
	Sem elementos	0		
Escalões de Rendimento <i>Per Capita</i> em função do IAS	[0% - 20%[	20	2,5	
	[21% - 40%[	18		
	[41% - 60%[	15		
	[61% - 80%[	10		
	[81% - 100%[	5		
	Superior a 100%	0		

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- a) Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão ou Título de Residência de todos os elementos do agregado familiar;
- b) Fotocópia do Cartão de Contribuinte e Cartão de todos os elementos maiores do agregado familiar;
- c) Em caso de menores sob tutela judicial, fotocópia do documento comprovativo da regulação do poder paternal;
- d) Documento comprovativo da matrícula dos elementos do agregado, com idade até aos 26 anos, a frequentar estabelecimento de ensino;
- e) Atestado da Junta comprovativo da composição do agregado e tempo de residência no Concelho de Chaves;
- f) Fotocópia da última Declaração de IRS apresentada, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança, de todos os elementos do agregado;
- g) Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de isenção passada pelas Finanças;
- h) Fotocópia da última Declaração de IRC, caso seja devida, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança;
- i) No caso de algum elemento do agregado apresentar grau de incapacidade permanente, apresentar Certificado de Incapacidade Multiusos onde conste o grau de incapacidade;
- j) No caso de algum elemento do agregado ser portador de deficiência, declaração do Instituto de Solidariedade Social ou de outra Entidade comprovativa do tipo de subsídio auferido e respetivo montante anual;
- l) Certidão emitida há menos de um mês pela Direção Geral de Impostos onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar, maiores de idade;
- m) Declaração sob compromisso de honra em como nenhum elemento do agregado familiar do candidato é usufrutuário, promitente-comprador de imóvel ou fração habitacional em território nacional que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;
- n) No caso de Trabalhadores Dependentes – Cópias de recibos de vencimento indicando o vencimento mensal líquido, emitido há menos de um mês;

- o) No caso de Trabalhadores Independentes - Cópias de todos os recibos de vencimento emitidos nos últimos três meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
- p) Em caso de desemprego, declaração do Instituto de Emprego e Formação Profissional. No caso de desemprego com benefício do subsídio de desemprego, deverá solicitar ao Instituto de Solidariedade e Segurança Social, documento com indicação do valor do subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego;
- q) Declaração do Instituto de Solidariedade Social ou de outra Entidade comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes, designadamente: de velhice, invalidez, de sobrevivência, complemento solidário para idosos, complemento de assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio mensal vitalício, subsídio de doença, pensão de alimentos mediante fundo de garantia;
- r) Em caso de beneficiários do Rendimento Social de Inserção, declaração do Instituto de Solidariedade Social com o montante mensal auferido e a respetiva composição do agregado familiar do beneficiário;
- s) Bolseiros – Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa;
- t) Em situação de família monoparental, documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores ou, na falta deste, declaração sob compromisso de honra, do valor auferido.