

MUNICÍPIO DE ANADIA

Edital n.º 436/2025

Sumário: Aprova o Regulamento Municipal para Atribuição de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado ou Arrendamento Acessível.

Maria Teresa Belém Correia Cardoso, Presidente da Câmara Municipal de Anadia, torna público, no uso das competências conferidas pelas alíneas b) e t), do n.º 1, do artigo 35.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atualizada, e em cumprimento e para os efeitos do disposto no artigo 56.º, do mesmo diploma legal, que a Assembleia Municipal de Anadia, em sua sessão ordinária, realizada no dia vinte e sete (27) de fevereiro de dois mil e vinte e cinco (2025), deliberou, sob proposta da Câmara Municipal de Anadia, aprovada em sua reunião ordinária de treze (13) de fevereiro de dois mil e vinte e cinco (2025), e ao abrigo do disposto na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atualizada – alínea g), do n.º 1, do artigo 3.º, do Regimento da Assembleia Municipal de Anadia –, aprovar o projeto final de Regulamento Municipal para Atribuição de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado ou Arrendamento Acessível.

Torna igualmente público que, em conformidade com os artigos 139.º e 140.º, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atualizada, se procede à publicação do Regulamento Municipal para Atribuição de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado ou Arrendamento Acessível, em anexo ao presente Edital, para produzir efeitos. O Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, e será igualmente publicado no sítio eletrónico do Município de Anadia (www.cm-anadia.pt).

Para constar e devidos e legais efeitos, se publica o presente Edital, que será afixado nos lugares de estilo.

28 de fevereiro de 2025. — A Presidente da Câmara Municipal de Anadia, Maria Teresa Belém Correia Cardoso, eng.^a

Regulamento Municipal para Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado ou Arrendamento Acessível

Nota Justificativa

A Constituição da República Portuguesa consagra o direito à habitação como um dos direitos sociais fundamentais do Estado. O artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa estabelece que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”.

A Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, institui as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos. Aos Municípios confere-se um papel fundamental para a programação e execução de políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências.

A Estratégia Local de Habitação aprovada pela Assembleia Municipal de Anadia em 26 de fevereiro de 2021, define a estratégia do Município em matéria de habitação e identifica as soluções habitacionais a implementar para as pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, conforme previsto pelo 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

Neste âmbito, o Município de Anadia tem vindo a delinear um conjunto de ações para a promoção do acesso à habitação a todos os cidadãos e consequentemente ativar processos sociais e territoriais que contribuam para a melhoria da qualidade de vida. A breve prazo o Município de Anadia passará a disponibilizar habitações, integrantes do seu património, para habitação própria e permanente de agregados familiares, em regime de arrendamento apoiado ou com renda acessível, pelo que importa definir as condições para acesso e atribuição das habitações.

Face ao exposto, e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferido pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, foi elaborado e é submetido a aprovação da Assembleia Municipal o presente projeto final de Regulamento Municipal para Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado ou Arrendamento Acessível.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente regulamento tem como Lei habilitante, o disposto na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 65.º, no artigo 112.º e no artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h), i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com as alíneas k) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua atual redação, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual e Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 197/2023, de 10 de maio, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua versão atual.

Artigo 2.º

Âmbito

1 – O disposto no presente regulamento visa disciplinar as condições de acesso e a definição dos critérios de seleção, mediante procedimento de inscrição, classificação e sorteio, para a atribuição de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Anadia, em regime de arrendamento apoiado e com renda acessível.

2 – O regime de arrendamento apoiado aplica-se a habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Anadia, que por este sejam arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, nos termos do regime de arrendamento apoiado, em vigor na data em que for tomada a decisão prevista no n.º 2 do artigo 5.º do presente regulamento.

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

Artigo 3.º

Definições

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

- a) Agregado familiar – o conjunto de pessoas que residem em economia comum, constituído pelo candidato e pelas pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual;
- b) Agregado habitacional – pessoa ou um conjunto de pessoas que integram uma candidatura e que pretendam viver em conjunto na casa a arrendar, incluindo os candidatos e as restantes pessoas que não possuam a condição de candidato;
- c) Candidato – pessoa maior de idade que se candidata a atribuição de habitação, representando o seu agregado familiar ou habitacional;
- d) Dependente – elemento do agregado familiar ou habitacional que seja menor, ou tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não auflira rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

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

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

g) Indexante dos Apoios Sociais (IAS) – valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na sua redação atual;

h) Rendimento Anual – corresponde à soma dos rendimentos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 120/2018, de 27 de dezembro, constantes da última declaração de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) cuja liquidação se encontre disponível, obtido de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual;

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

j) Rendimento Mensal Corrigido (RMC) – O rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

i) 10 % pelo primeiro dependente;

ii) 15 % pelo segundo dependente;

iii) 20 % por cada um dos outros dependentes;

iv) 10 % por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;

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

vi) 20 % em caso de família monoparental;

vii) uma percentagem resultante do fator de captação, constante do anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atualizada;

Artigo 4.º

Fim das Habitações

1 – As habitações atribuídas no âmbito do presente regulamento destinam-se exclusivamente a residência permanente dos agregados familiares ou agregados habitacionais aos quais são atribuídas, não lhe podendo ser dado qualquer outro fim ou uso.

2 – Sem prejuízo do previsto na alínea n) do artigo 31.º, do presente regulamento, 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 ou agregado habitacional, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 5.º

Procedimentos de atribuição de habitações

1 – A atribuição de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Anadia, nos termos do presente regulamento, efetua-se através de um dos seguintes procedimentos:

a) Concurso por classificação – tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas aos 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 no presente regulamento;

b) Concurso por inscrição – tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Anadia, para atribuição das mesmas aos agregados familiares que, de entre os que se encontram, à data definida no procedimento, inscritos em listagem própria, atualizada e publicada no sítio da internet do Município de Anadia, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos no presente regulamento;

c) Concurso por sorteio – tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas aos agregados familiares ou agregados habitacionais que, de entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso estabelecidos pelo Município de Anadia e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.

2 – Compete à Câmara Municipal, sempre que considere adequado e necessário, decidir o tipo de procedimento a adotar, de entre os previstos no número anterior e nos termos do presente regulamento.

3 – O anúncio de abertura do procedimento é publicitado no sítio da internet do Município de Anadia e afixado nos lugares de estilo, contendo as seguintes informações:

- 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 de avaliação das candidaturas;
- f) Local e horário para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista de classificação de candidaturas;
- i) Júri do procedimento.

CAPÍTULO II

Acesso à Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado

Artigo 6.º

Renda Apoiada

O valor da renda mensal a pagar por cada agregado familiar que beneficie do regime de arrendamento apoiado é determinado de acordo com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual e resulta da aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, nos termos da seguinte fórmula:

$$\text{Renda Apoiada} = T \times \text{RMC}$$

T = taxa de esforço; [T = 0,067 × (RMC/IAS)]

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 7.º

Adequação da Habitação

1 – A habitação a atribuir deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, devendo ser cumpridos os seguintes parâmetros:

Composição do Agregado Familiar (número de pessoas)	Tipologia da Habitação *	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
5	T3	T4
6	T3	T4
7	T4	T5
8	T4	T5
9	T5	T6

* – 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).

2 – Excepcionalmente, caso se verifique a indisponibilidade de habitações adequadas, pode ser atribuída uma habitação com tipologia não correspondente ao número de elementos do agregado familiar, desde que a mesma apresente condições de habitabilidade para o acolher ou se justifique por razões de alojamento urgente e temporário, saúde ou necessidades específicas do agregado familiar.

Artigo 8.º

Condições de Acesso

Podem ser candidatos à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as seguintes condições:

- a) Ter idade igual ou superior a 18 anos;
- b) Residir no Município de Anadia;
- c) O rendimento mensal corrigido do agregado familiar, no ano fiscal anterior ao da candidatura, deve ser igual ou inferior a 2,5 IAS;
- d) No caso de atribuição de habitações financiadas pelo Programa de Recuperação e Resiliência – PRR ou 1.º Direito, cumprir os requisitos de elegibilidade previstos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho na sua redação atual.

Artigo 9.º

Impedimentos

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

- a) Ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título, de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinados a habitação, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado;

- b) Estar a usufruir de apoios públicos, financeiros ou materiais, para fins habitacionais;
- c) Ser titular de uma habitação pública já atribuída;
- d) Ter beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- e) Ter dívidas ao Estado Português, à Segurança Social e ao Município de Anadia;
- f) Ter tido uma ordem de despejo por parte do Município de Anadia, salvo se essa ordem for alterada pelo Tribunal competente;

2 – Ficam ainda impedidos de aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

- a) o candidato e respetivo agregado familiar que, para efeitos de atribuição ou manutenção de uma habitação ao abrigo do presente regulamento, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação de falsas declarações ou à omissão de 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, sem prejuízo do previsto na alínea n) do artigo 31.º, do presente regulamento.

3 – As situações previstas nas alíneas b) e e) do n.º 1 do presente artigo podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato de arrendamento, for feita prova da sua cessação.

Artigo 10.º

Procedimento de Atribuição

A atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado efetua-se através de concurso por classificação ou concurso por inscrição.

Artigo 11.º

InSTRUÇÃO DE CANDIDATURA

1 – O pedido de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado será apresentado, em requerimento próprio, a disponibilizar no serviço competente do Município de Anadia.

2 – O requerimento deverá ser instruído com os documentos definidos no anúncio de abertura do procedimento.

3 – Cada agregado familiar só pode efetuar uma candidatura a cada concurso.

4 – Quando se verifique que o requerimento não cumpre os requisitos exigidos ou não se encontra devidamente instruído, o requerente é notificado para, no prazo de dez dias úteis, contados da data da notificação, suprir as deficiências que não possam ser supridas oficiosamente.

5 – Em casos excepcionais, devidamente fundamentados, o prazo previsto na alínea anterior pode ser prorrogado por igual período.

Artigo 12.º

Rejeição Liminar

1 – Para além dos casos previstos na lei ou neste regulamento, constituem fundamento de rejeição liminar do requerimento:

- a) A apresentação fora do prazo;
- b) A apresentação de requerimento que não cumpra os requisitos exigidos ou não se encontre instruído com os elementos necessários, quando, tendo sido notificado nos termos do artigo anterior, o requerente não tenha vindo suprir as deficiências dentro do prazo fixado para o efeito;

c) O candidato ou o respetivo agregado familiar estejam abrangidos por qualquer um dos impedimentos estabelecidos no artigo 9.º do presente Regulamento;

d) A prestação de falsas declarações, a omissão de informação relevante, ou a verificação da utilização de meio fraudulento.

2 – O candidato pode pronunciar-se sobre o projeto de decisão de indeferimento da candidatura, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 13.º

Análise e Classificação das Candidaturas

1 – A análise e classificação das candidaturas é determinada pela aplicação da matriz constante do Anexo I ao presente Regulamento, sendo as candidaturas ordenadas por ordem decrescente de pontuação.

2 – No caso do concurso por inscrição, a base para afetação das habitações é a lista de candidaturas ordenada por ordem decrescente de pontuação, extraída no último dia do mês, anterior à data definida para afetação de habitações.

3 – Quando se verifique empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, aplicam-se os seguintes critérios de desempate, por ordem decrescente:

- a) Maior número de pessoas com incapacidade ou deficiência no agregado;
- b) Maior número de menores no agregado;
- c) Maior número de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos no agregado;
- d) Menor rendimento mensal corrigido do agregado;
- e) Sorteio.

4 – Após análise das Candidaturas é elaborada a lista provisória de classificação de candidaturas, e enviada a todos os candidatos para que se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 14.º

Lista Final de Classificação de Candidaturas

1 – Cumprido o disposto no artigo anterior, é elaborada a lista final de classificação de candidaturas, no qual pondera as observações dos candidatos efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões da lista provisória, podendo ainda propor-se a exclusão daqueles candidatos em relação aos quais se verifique nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos de exclusão.

2 – No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando da lista final de classificação resulte uma alteração da ordenação das candidaturas, deverá efetuar-se nova audiência prévia, nos termos previstos no artigo anterior, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.

3 – A lista final de classificação de candidaturas, juntamente com os demais documentos que compõem o processo, é enviada à Câmara Municipal para decisão.

4 – A lista final de classificação de candidaturas, com a respetiva ordenação decrescente e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar é publicada no sítio da internet do Município de Anadia e afixada nos lugares de estilo.

Artigo 15.º

Atribuição das Habitações

1 – As habitações são atribuídas, pela Câmara Municipal, aos candidatos que obtenham maior pontuação na lista final de classificação de candidaturas, em função da tipologia habitacional aplicável e dos fogos disponíveis.

2 – A atribuição de habitação é concretizada com a celebração do respetivo contrato de arrendamento.

3 – Os candidatos são notificados através de carta registada ou por via eletrónica, para, no prazo de dez dias, apresentarem a documentação que for considerada necessária para a elaboração do contrato de arrendamento em regime de arrendamento apoiado, bem como, da data e local para sua outorga.

4 – Se um candidato não entregar a documentação prevista no número anterior ou não comparecer à outorga do contrato, sem motivo ou justificação atendível, será considerado desistente, sendo a habitação atribuída ao candidato ordenado em lugar imediatamente subsequente.

CAPÍTULO III

Acesso à Habitação com Renda Acessível

Artigo 16.º

Renda Acessível

1 – A renda considera-se acessível quando é compatível com o rendimento mensal líquido do agregado familiar ou habitacional, sujeito a uma taxa de esforço igual ou inferior a 35 %.

2 – A atribuição de habitações com renda acessível deve atender às características dominantes da procura habitacional dos agregados familiares ou habitacionais com níveis de rendimento intermédio, tendo em consideração os seguintes aspetos:

a) Rendimento disponível dos agregados;

b) Tipologia habitacional adequada às características dos agregados.

3 – O valor da renda acessível a pagar mensalmente é determinado nos termos da seguinte fórmula:

$$\text{Renda Acessível} = T \times \text{RML}$$

T – taxa de esforço;

RML – rendimento mensal líquido do agregado familiar ou habitacional.

4 – O valor da renda acessível nunca poderá ser superior aos valores definidos na Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, na sua atual redação, a qual regulamenta os limites de renda aplicáveis ao Programa de Apoio ao Arrendamento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou aos valores que venham posteriormente a ser legalmente definidos para tal efeito.

Artigo 17.º

Adequação da Habitação

A habitação a atribuir deve observar uma ocupação mínima em função da dimensão do agregado familiar ou habitacional, devendo ser cumpridos os seguintes parâmetros:

Composição do Agregado habitacional (número de pessoas)	Tipologia da Habitação
1 a 2	Até T2
3	Até T3

Composição do Agregado habitacional (número de pessoas)	Tipologia da Habitação
4	Até T4
5	Até T5
6 ou mais	Até T6

Artigo 18.º

Condições de Acesso

Podem ser candidatos à atribuição de habitação com renda acessível, os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as seguintes condições:

- a) Ter idade igual ou superior a 18 anos;
- b) Residir ou trabalhar no Município de Anadia;
- c) O rendimento anual do agregado familiar ou habitacional, no ano fiscal anterior ao da candidatura, deve ser igual ou superior, à soma das seguintes parcelas:
 - i) 1.º adulto (não dependente): 100 % da Retribuição Mínima Nacional Anual;
 - ii) Por cada adulto adicional (não dependente): 50 % da Retribuição Mínima Nacional Anual.
- d) O rendimento anual do agregado familiar ou habitacional, no ano fiscal anterior ao da candidatura, deve ser igual ou inferior aos valores definidos na Portaria n.º 175/2019, de 6 de junho, na sua atual redação, a qual regulamenta os limites máximos para efeitos de elegibilidade ao Programa de Apoio ao Arrendamento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou aos valores que venham posteriormente a ser legalmente definidos para tal efeito;
- e) No caso de atribuição de habitações financiadas pelo Programa de Recuperação e Resiliência – PRR ou 1.º Direito, cumprir os requisitos de elegibilidade previstos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho na sua redação atual.

Artigo 19.º

Impedimentos

1 – Estão impedidos de aceder à atribuição de habitação com renda acessível, o candidato e respetivo agregado familiar ou habitacional que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) Ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título, de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinados a habitação, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado;
- b) Estar a usufruir de apoios públicos, financeiros ou materiais, para fins habitacionais;
- c) Ser titular de uma habitação pública já atribuída;
- d) Ter beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- e) Ter dívidas ao Estado Português, à Segurança Social e ao Município de Anadia;
- f) Ter tido uma ordem de despejo por parte do Município de Anadia, salvo se essa ordem for alterada pelo Tribunal competente;

2 – Ficam ainda impedidos de aceder à atribuição de habitações no âmbito, por um período de dois anos:

a) o candidato e respetivo agregado familiar que, para efeitos de atribuição ou manutenção de uma habitação ao abrigo do presente regulamento, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação de falsas declarações ou à omissão de 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, sem prejuízo do previsto na alínea n) do artigo 31.º, do presente regulamento.

3 – As situações previstas nas alíneas b) e e) do n.º 1 do presente artigo podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato de arrendamento, for feita prova da sua cessação.

Artigo 20.º

Procedimento de Atribuição

A atribuição de habitações com renda acessível efetua-se através de concurso por sorteio.

Artigo 21.º

InSTRUÇÃO DE CANDIDATURA

1 – O pedido de atribuição de habitação com renda acessível será apresentado, em requerimento próprio, a disponibilizar no serviço competente do Município de Anadia.

2 – O requerimento deverá ser instruído com os documentos definidos no anúncio de abertura do procedimento.

3 – Cada agregado familiar ou habitacional só pode efetuar uma candidatura a cada concurso.

4 – Quando se verifique que o requerimento não cumpre os requisitos exigidos ou não se encontra devidamente instruído, o requerente é notificado para, no prazo de dez dias úteis, contados da data da notificação, suprir as deficiências que não possam ser supridas oficiosamente.

5 – Em casos excepcionais, devidamente fundamentados, o prazo previsto na alínea anterior pode ser prorrogado por igual período.

Artigo 22.º

Rejeição Liminar

1 – Para além dos casos previstos na lei ou neste regulamento, constituem fundamento de rejeição liminar do requerimento:

a) A apresentação fora do prazo;

b) A apresentação de requerimento que não cumpra os requisitos exigidos ou não se encontre instruído com os elementos necessários, quando, tendo sido notificado nos termos do artigo anterior, o requerente não tenha vindo suprir as deficiências dentro do prazo fixado para o efeito;

c) O candidato ou o respetivo agregado familiar estejam abrangidos por qualquer um dos impedimentos estabelecidos no artigo 19.º do presente Regulamento;

d) A prestação de falsas declarações, a omissão de informação relevante, ou a verificação da utilização de meio fraudulento.

2 – O candidato pode pronunciar-se sobre o projeto de decisão de indeferimento da candidatura, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 23.º

Sorteio

1 – O sorteio para atribuição de habitações com renda acessível decorre em ato público, em data, hora e local publicitado no sítio da internet do Município de Anadia e afixado nos lugares de estilo.

2 – São consideradas, para efeitos de sorteio, as candidaturas admitidas ao concurso.

3 – A lista de candidaturas, ordenada pela ordem de saída no sorteio, é homologada pela Câmara Municipal, sendo posteriormente publicada no sítio da internet do Município de Anadia e afixada nos lugares de estilo.

Artigo 24.º

Atribuição das Habitações

1 – As habitações são atribuídas aos candidatos de acordo com a ordem de saída no sorteio, em função da tipologia habitacional aplicável e dos fogos disponíveis.

2 – A atribuição de habitação é concretizada com a celebração do respetivo contrato de arrendamento.

3 – Os candidatos são notificados através de carta registada ou por via eletrónica, para, no prazo de 10 dias, apresentarem a documentação que for considerada necessária para a elaboração do contrato de arrendamento, bem como, da data e local para sua outorga.

4 – Se um candidato não entregar a documentação prevista no número anterior ou não comparecer à outorga do contrato, sem motivo ou justificação atendível, será considerado desistente, sendo a habitação atribuída ao candidato ordenado em lugar imediatamente subsequente.

CAPÍTULO IV

Execução do Contrato de Arrendamento

Artigo 25.º

Contrato de Arrendamento

1 – O contrato de arrendamento em regime de arrendamento apoiado é celebrado nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que vigorar à data da sua outorga.

2 – O contrato de arrendamento de habitação com renda acessível é celebrado nos termos do disposto no Código Civil, ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual e do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, todos na redação que vigorar à data da sua outorga.

Artigo 26.º

Prazo do Contrato

1 – O contrato de arrendamento em regime de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de dez anos, podendo renovar-se por igual período, caso se mantenham as condições de atribuição previstas no presente Regulamento, na data da sua renovação.

2 – O contrato de arrendamento de habitação com renda acessível é celebrado pelo prazo de cinco anos, renovável por período estipulado entre as partes, caso se mantenham as condições de atribuição previstas no presente Regulamento, na data da sua renovação.

Artigo 27.º**Reavaliação**

No decorrer do contrato de arrendamento, poderá ocorrer a reavaliação do processo pelos serviços competentes do Município de Anadia, com periodicidade mínima bianual, sem prejuízo de outra reavaliação oficiosa ou sempre que chegue ao conhecimento do Município de Anadia factos que possam alterar os pressupostos da atribuição da habitação ou ainda, quando existam indícios objetivos e seguros de que as circunstâncias que fundamentaram a sua atribuição se alteraram.

Artigo 28.º**Condições de Pagamento da Renda**

1 – A renda mensal devida pelo arrendatário vence no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito.

2 – A renda deverá ser paga nos oito dias subsequentes ao seu vencimento, no serviço competente do Município de Anadia ou através dos meios disponibilizados para o efeito.

3 – A falta de pagamento de rendas durante três meses consecutivos confere ao Município de Anadia o direito de resolução do contrato sem prejuízo de outras sanções aplicáveis de acordo com a Lei.

Artigo 29.º**Indemnização Moratória**

1 – Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no artigo anterior, poderá ainda o arrendatário efetuar o seu pagamento até ao final do mês anterior, a que respeita a renda, acrescido de 15 % sobre o respetivo montante.

2 – Decorrido esse prazo, ficará o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 20 % do valor da mesma, sob pena de resolução do contrato de arrendamento.

3 – A Câmara Municipal pode, mediante pedido devidamente fundamentado, e sempre que a situação económica o justifique, autorizar os pagamentos referidos nos números anteriores, em prestações, mas o arrendatário apenas pode beneficiar dessa situação uma vez em cada ano civil.

Artigo 30.º**Atualização de Renda**

1 – As rendas são atualizadas anualmente pela aplicação dos coeficientes de atualização vigentes, nos termos do artigo 1077.º do Código Civil.

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

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

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

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

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

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

Artigo 31.º

Obrigações do Arrendatário

Sem prejuízo das demais obrigações previstas no presente Regulamento, na Lei e no contrato, constituem obrigações do arrendatário as seguintes:

- a) Pagar a renda no prazo, local e nos meios disponibilizados para o efeito;
- b) Manter a habitação em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e de conservação;
- c) Manter em bom estado de conservação a instalação elétrica, as canalizações de água e esgotos, loiças sanitárias, eletrodomésticos, portas, mobiliário, e demais equipamentos, suportando o pagamento das reparações que se tornem necessárias por utilização indevida ou imprudente das mesmas;
- d) Responsabilizar-se por quaisquer danos que provoque na habitação;
- e) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município;
- f) Manter uma convivência harmoniosa com a vizinhança e demais pessoas com quem eventualmente se relate no âmbito da utilização da habitação;
- g) Cumprir a legislação aplicável em matéria de ruído e incomodidade sonora;
- h) Não sacudir tapetes ou roupa, despejar água, lançar lixo ou detritos de qualquer natureza pela janela ou em áreas não destinadas para esse efeito;
- i) Não colocar cordas, estendais fixos ou quaisquer outras estruturas fixas nas varandas e fachadas dos edifícios;
- j) Não fazer fogueiras ou utilizar grelhaadores a carvão, no interior da habitação, nas varandas, nas garagens ou nos espaços de utilização comum;
- k) Guardar e transportar o lixo em sacos bem fechados, os quais devem ser colocados nos contentores próprios, de modo a não colocar em causa as condições de higiene e salubridade;
- l) Comunicar à Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 dias, a existência de qualquer situação que o impeça de manter o arrendamento ou a alteração da composição e rendimentos do agregado familiar ou habitacional;
- m) Comunicar à Câmara Municipal, qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- n) Solicitar à Câmara Municipal, a autorização para a permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar ou habitacional;
- o) Dar resposta às solicitações da Câmara Municipal relacionadas com a gestão do contrato de arrendamento;
- p) Não afetar a habitação um uso diferente do estipulado no contrato;
- q) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a três meses, exceto nos casos devidamente comprovados, relacionados com doença, prestação de serviço militar ou trabalho no estrangeiro.
- r) Celebrar e manter em vigor até ao terminus do contrato de arrendamento, os seguros obrigatórios nos termos da legislação vigente;
- s) Celebrar contrato de fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e fornecimento de gás caso se aplique, constituindo seu encargo o pagamento dos respetivos consumos;
- t) Após a fim do contrato de arrendamento, restituir a habitação no estado em que a recebeu, designadamente, nos elementos estruturais, revestimento, equipamentos, eletrodomésticos, infraestruturas, dispositivos e acessórios, salvo as deteriorações resultantes de uma prudente e normal utilização.

Artigo 32.º

Causas de Resolução do Contrato

Sem prejuízo das causas de resolução previstas na lei, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento, os seguintes factos:

- a) O incumprimento das obrigações previstas no presente regulamento e na lei;
- b) O incumprimento das obrigações decorrentes do contrato de arrendamento;
- c) A prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) Sempre que em resultado da reavaliação prevista no artigo 27.º, o agregado deixar de reunir os pressupostos que levaram à atribuição da habitação.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 33.º

Dados Pessoais

O Município de Anadia garante o tratamento dos dados pessoais dos candidatos, bem como dos demais elementos do agregado familiar ou habitacional, nos Termos da Lei de Proteção de Dados Pessoais.

Artigo 34.º

Dúvidas e Omissões

1 – Aos aspetos não previstos no presente Regulamento, aplicam-se subsidiariamente, conforme aplicável, as disposições da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, o Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código de Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor sobre a matéria.

2 – As dúvidas e as omissões suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão decididas por despacho do Presidente da Câmara Municipal, com recurso às normas gerais de interpretação e integração.

3 – O desconhecimento das disposições do presente regulamento não poderá ser invocado para justificar o não cumprimento das mesmas.

Artigo 35.º

Entrada em Vigor

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

ANEXO I

Matriz de Classificação das Candidaturas

Categoria	Critério	Pontuação a atribuir	Fator de ponderação
Carência Habitacional	Sem-alojamento	10	25 %
	Habitação sem condições mínimas de habitabilidade	8	

Categoria	Critério	Pontuação a atribuir	Fator de ponderação
Habitação	Sem capacidade financeira para suportar o custo da habitação	7	15 %
	Desadequação do alojamento	5	
	Habitação partilhada	4	
	Habitação emprestada por familiares ou amigos	2	
Tipo de Família	Família Monoparental	10	15 %
	Família Nuclear com 1 ou mais elementos com idade igual ou superior a 65	8	
	Família Nuclear com 1 ou mais dependentes	8	
	Família Alargada com 1 ou mais elementos de idade igual ou superior a 65	8	
	Outros Tipos de Família	4	
Rendimento Mensal Líquido per Capita em função do valor IAS (Indexante de Apoios Sociais)	≤ 20 %	10	20 %
	> 20 % e ≤ 40 %	8	
	> 40 % e ≤ 60 %	6	
	> 60 % e ≤ 80 %	4	
	> 80 % e ≤ 100 %	2	
	> 100 %	1	
Tempo de Residência no Concelho	Superior a 11 anos	10	10 %
	Entre 6 e 10 anos	6	
	Entre 3 e 5 anos	4	
	Inferior a 2 anos	2	
Elementos do agregado familiar com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %	≥ 2 elementos	10	15 %
	1 elemento	5	
Vulnerabilidade Social	Estatuto de Vítima	10	15 %
	Situação de Insolvência	7	

Definição de Conceitos:

Sem-alojamento	A pessoa que se encontre: i) Sem teto, vivendo no espaço público ou em local precário: carros, vãos de escada, entradas de prédios, fábricas e prédios abandonados, casas abandonadas ou outros locais sem condições habitacionais; ii) Sem casa, encontrando-se referenciado por instituição em alojamento temporário, abrigo de emergência, centros de acolhimento, lares e residências de transição.
Habitação sem condições mínimas de habitabilidade	Fração ou a parte de fração e o prédio ou a parte de prédio, que não tem condições para satisfazer condignamente as necessidades habitacionais do agregado familiar, tendo em consideração, designadamente, as deficiências existentes ao nível das condições de salubridade e de segurança da mesma, nomeadamente: i) Sem instalação sanitária; ii) Humididade por motivos naturais; iii) Sem ventilação ou iluminação natural; iv) Sem ligação à rede pública de abastecimento de água e saneamento e sem fossa séptica; v) Mau estado de conservação ou ruína.

Sem capacidade financeira para suportar o custo da habitação	Quando os encargos com o contrato de arrendamento são superiores a 35 % do rendimento médio mensal do agregado familiar, bem como, as situações de despejo ou oposição à renovação do contrato de arrendamento.
Desadequação do alojamento	Fração ou a parte de fração e o prédio ou a parte de prédio, que não garante a acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida, nos termos estabelecidos pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de agosto, na sua redação atual ou quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);.
Habitação partilhada	Cada pessoa ou família vive num quarto, parte de casa ou anexo, mas compartilha áreas comuns. Também se considera, habitação partilhada, o alojamento em pensão, em estabelecimento de alojamento local, etc.
Família Monoparental	Família composta por crianças e jovens e por mais uma única pessoa, parente ou afim em linha reta ascendente, ou em linha colateral, maior, adotante, tutor ou pessoa a quem a criança ou jovem esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito.
Família Nuclear	Família composta por cônjuges ou pessoas que vivam em união de facto e que tenham a seu cargo um ou mais filhos, de um ou de ambos. Filhos a cargo são os filhos com idade inferior a 18 anos de idade, não emancipados, ou filhos com mais de 18 anos de idade que estejam na dependência económica exclusiva dos progenitores.
Família Alargada	Família em que coabitam ascendentes, descendentes e/ou colaterais por consanguinidade ou não, para além dos cônjuges ou pessoas que vivam em união de facto com um ou mais filhos a cargo, de um ou de ambos.
Grau de incapacidade igual ou superior a 60 %	Conforme o Atestado Médico de Incapacidade Multiúso.
Estatuto de Vítima	Conforme estabelecido na Lei n.º 130/2015, de 4 de setembro, na sua redação atual, que procede à vigésima terceira alteração ao Código de Processo Penal e aprova o Estatuto da Vítima
Situação de Insolvência	A pessoa singular com Declaração de Insolvência nos termos do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas.

318753894