

MUNICÍPIO DA PÓVOA DE VARZIM**Regulamento n.º 530/2026**

Sumário: Publicação do Regulamento de Apoio à Habitação do Município da Póvoa de Varzim.

Regulamento de Apoio à Habitação do Município da Póvoa de Varzim**Nota Justificativa**

A habitação constitui um elemento nuclear da dignidade humana, da coesão social e da capacidade de desenvolvimento equilibrado de um território, assumindo, no contexto atual, um caráter primordial na definição de políticas públicas. As transformações sociais, económicas e demográficas verificadas nas últimas décadas vieram ampliar e diversificar as necessidades habitacionais. Realidades até então desconhecidas, como a pandemia de Covid-19, reforçaram de forma particularmente evidente o papel central da habitação enquanto espaço de proteção, segurança e bem-estar, expondo fragilidades estruturais no acesso a condições habitacionais adequadas e sublinhando a necessidade de respostas públicas mais robustas e integradas.

A realidade contemporânea evidencia que as necessidades habitacionais se tornaram progressivamente mais dispersas e complexas, abrangendo não apenas os agregados em situação de maior vulnerabilidade económica e social, mas também um número de famílias com rendimentos intermédios que, apesar de manterem autonomia económica, encontram-se impedidas de aceder a uma habitação adequada no mercado tradicional sem que tal implique uma sobrecarga excessiva no orçamento familiar.

A própria evolução do mercado habitacional, marcada por fenómenos de liberalização do arrendamento, pressão urbanística e valorização imobiliária, veio acentuar o desequilíbrio entre os valores de renda praticados e os rendimentos médios das famílias, evidenciando a incapacidade do mercado, por si só, em assegurar respostas habitacionais acessíveis, estáveis e adequadas às diferentes fases do ciclo de vida, com particular incidência nas famílias residentes no concelho da Póvoa de Varzim.

Considerando a pluralidade de necessidades habitacionais existentes e atendendo à predominância de políticas públicas centradas no incentivo à aquisição de habitação própria, que se têm revelado insuficientes para assegurar soluções diversificadas, equilibradas e ajustadas à realidade local, o Município da Póvoa de Varzim assumiu a necessidade de estruturar respostas habitacionais adequadas às especificidades do seu território.

Neste contexto particularmente exigente, torna-se essencial repensar o papel das autarquias locais, nomeadamente o papel do Município da Póvoa de Varzim, enquanto agentes de proximidade, com responsabilidade direta na identificação das carências habitacionais e na implementação de respostas ajustadas à nossa realidade. Neste contexto, foi elaborada a Estratégia Local de Habitação (ELH), que permitiu promover um diagnóstico rigoroso das necessidades habitacionais do concelho e definir um conjunto integrado de soluções que se concretizam no presente Regulamento, afirmando uma política municipal de habitação de vocação universalista, que reconhece a habitação como um direito de todos e que rompe com lógicas exclusivamente assistencialistas tradicionalmente associadas às respostas públicas neste domínio.

O presente Regulamento é a pedra angular desta política, visando garantir o acesso a uma habitação digna e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares, bem como a melhorar as oportunidades de escolha habitacional e promover a autonomização através de vários regimes e formas de ocupação ou apoio. O propósito, de um modo geral, é assegurar uma oferta alargada e diversificada de soluções habitacionais, incluindo o arrendamento apoiado, a residência partilhada, o apoio à renda e, pela primeira vez, a promoção de habitações a custos controlados para jovens.

Desta feita, regula-se o Regime de Arrendamento Apoiado, destinado a agregados familiares ou a indivíduos em situação de maior vulnerabilidade económica e social, assegurando o acesso a uma habitação digna mediante o pagamento de uma renda ajustada aos rendimentos médios mensais, à luz dos princípios da estabilidade e da proteção social.

Prevê-se igualmente o Regime de Residência Partilhada, enquanto resposta para situações em que a partilha de habitação se revela a solução mais vantajosa, designadamente em contextos de transição, autonomização progressiva, combate à solidão ou reorganização da vida pessoal e familiar, assente numa lógica de acompanhamento, proximidade e salvaguarda das condições de dignidade, segurança e salubridade.

Por forma a contribuir para a fixação de jovens e, portanto, de talento e dinamização social e económica do concelho, o Regime de Habitação a Custos Controlados dedica-se inteiramente aos jovens. A criação de uma solução habitacional exclusiva para jovens até 35 anos visa contrariar a tendência nacional de uma saída tardia dos jovens da casa dos pais, contribuindo simultaneamente para o equilíbrio entre os regimes de ocupação e para o reforço do mercado de arrendamento.

Por fim, integra-se o Programa de Apoio à Renda — É BOM HABITAR AQUI, que mantém a sua natureza complementar e temporária, destinando-se a apoiar agregados familiares que, perante a discrepância entre o rendimento disponível e os valores das rendas praticadas no mercado privado, necessitam de um reforço financeiro que lhes permita cumprir as suas obrigações contratuais, prevenindo situações de incumprimento e de perda da habitação.

A aposta preferencial do arrendamento, que incorpora três das quatro soluções previstas neste Regulamento, visa responder a exigências de estabilidade e atratividade, tanto do lado da procura como da oferta, contribuindo para um maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e a habitação própria. Entende-se que, para responder às necessidades existentes, a captação de nova oferta habitacional para arrendamento, bem como o consequente reforço do parque habitacional municipal, constituem instrumentos fundamentais para a regulação do mercado no seu todo, tornando a habitação mais acessível e democrática e mitigando fenómenos de exclusão habitacional.

Quanto à ponderação dos custos e benefícios da elaboração deste Regulamento e à implementação de uma política municipal integrada de habitação, estima-se que os benefícios se revelem superiores aos custos implicados, na medida em que se prevê que a aplicação continuada destes regimes permita responder de forma estruturada à situação efetiva de carência habitacional no território municipal. A opção por concentrar, num único instrumento, os diversos regimes de acesso à habitação traduz-se, igualmente, numa vantagem significativa, ao permitir a simplificação de procedimentos, a harmonização de conceitos e o reforço da transparência e da complementaridade dos instrumentos de política pública de habitação, promovendo, simultaneamente, uma utilização mais racional dos recursos municipais e uma maior democratização do acesso da população a este tipo de apoios. Acresce que os benefícios sociais, económicos e territoriais decorrentes da existência de respostas estruturadas e previsíveis permitem prevenir situações de intervenção avulsa ou de carácter excecional e promover uma gestão mais eficiente dos recursos públicos.

Assim, foi elaborado projeto de Regulamento Municipal, no uso da competência prevista pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e conferida pela alínea d) do artigo 3.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro).

Por deliberação tomada em reunião ordinária de 3 de fevereiro de 2026, a Câmara Municipal decidiu submeter o projeto de regulamento a consulta pública, pelo período de 30 (trinta) dias úteis, para recolha de sugestões, procedendo, para o efeito, à sua publicação na 2.ª série do *Diário da República* e no sítio institucional do Município, em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

Durante o prazo de consulta, foi apresentada uma pronúncia, cujo teor não foi acolhido pela Câmara Municipal.

Assim, no exercício do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro), a Assembleia Municipal da Póvoa de Varzim, por deliberação tomada em sessão ordinária de 29 de abril de 2026, no exercício da competência que lhe é conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, e em conformidade com a proposta da Câmara Municipal, consubstanciada na deliberação tomada pelo

órgão executivo em reunião ordinária de 21 de abril de 2026, estabelece o seguinte Regulamento de Apoio à Habitação do Município da Póvoa de Varzim:

PARTE I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Legislação habilitante

O presente regulamento tem como norma habilitante o disposto nos artigos 65.º/7, 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, as alíneas h) e i) do artigo 23.º/2, alínea g) do artigo 25.º/1 e a alínea k) do artigo 33.º/1 do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, todos na sua redação atual.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento disciplina os termos e os modos da prestação de apoio à habitação do Município da Póvoa de Varzim, as condições de atribuição de habitações e a disciplina dos seus diferentes regimes, no âmbito das suas atribuições e competências próprias.

Artigo 3.º

Regimes de apoio à habitação

1 — O apoio à habitação previsto no presente Regulamento será prestado pelo Município da Póvoa de Varzim no âmbito dos quatro regimes que se seguem:

- a) Arrendamento apoiado;
- b) Residência partilhada;
- c) Habitação em regime de custos controlados;
- d) “É BOM HABITAR AQUI” — apoio direto ao arrendamento.

2 — As habitações atribuídas ou os apoios concedidos no âmbito do presente Regulamento destinam-se exclusivamente à habitação do candidato e do respetivo agregado familiar ou habitacional, não lhes podendo ser atribuído outro fim.

Artigo 4.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se aos cidadãos que reúnam as condições para aceder e beneficiar dos programas habitacionais previstos no mesmo e às habitações detidas a qualquer título pelo Município da Póvoa de Varzim, destinadas aos referidos programas.

Artigo 5.º

Exclusões

1 — Excluem-se do presente Regulamento:

- a) As unidades destinadas exclusivamente a alojamento temporário, emergência social ou outras respostas habitacionais transitórias;
- b) As frações arrendadas em regime de direito privado ou resultantes de processos expropriativos não abrangidos pelos programas referidos neste Regulamento;
- c) As unidades que, por deliberação municipal, sejam desafetadas do parque habitacional.

2 — As situações excluídas ficam sujeitas ao regime específico que vier a ser definido para cada caso.

Artigo 6.º**Entidade gestora**

A entidade responsável pela gestão, execução, acompanhamento e fiscalização dos programas previstos no presente regulamento, bem como do parque habitacional é o Município da Póvoa de Varzim, através dos seus serviços competentes.

Artigo 7.º**Definições gerais**

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

a) “Candidatura”, documento que formaliza o pedido de concessão de um dos regimes de apoio à habitação”;

b) “Candidato”, pessoa que apresentou um pedido de concessão de um apoio à habitação e consta como inscrito na lista de espera para atribuição;

c) “Arrendatário”, pessoa que celebrou um contrato de arrendamento e cuja habitação lhe foi arrendada;

d) “Tipologia da habitação”, capacidade de alojamento determinada em função do número de quartos de dormir;

e) “Adequação da tipologia” – composição do agregado familiar em função da tipologia definida no Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

f) “Sobreocupação”, ocupação da habitação por um número superior de pessoas ao da sua capacidade de alojamento;

g) “Subocupação”, ocupação da habitação por um número inferior de pessoas ao da capacidade de alojamento;

h) “Agregado familiar”, o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo Arrendatário e por:

1) Cônjuge ou pessoa em união de facto;

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

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

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

5) 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, bem assim, quem tenha sido autorizado pelo Município da Póvoa de Varzim a permanecer na habitação.

i) “Dependente”, o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

j) “Pessoa com deficiência”, a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

k) “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;

l) “Rendimento mensal líquido” (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:

i) subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; 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.

m) "Rendimento mensal corrigido" (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- 1) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- 2) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
- 3) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- 4) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- 5) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- 6) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- 7) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, ao indexante dos apoios sociais;

n) "Património mobiliário", o valor em depósitos bancários, ações, obrigações, certificados de aforro, títulos de participação e unidades de participação em instituições de investimento coletivo ou outros ativos financeiros;

o) "Lista de ordenação", lista de candidaturas existente na página da Internet que se encontra ordenada por ordem decrescente de pontuação (determinada em função dos critérios de hierarquização) para acesso a um apoio à habitação.

2 – Para efeitos da alínea m) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para as entidades detentoras de habitação em regime de arrendamento apoiado através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 87.º, com as necessárias adaptações.

TÍTULO I

Regimes de apoio à habitação

CAPÍTULO I

Regime de Arrendamento Apoiado

SUBCAPÍTULO I

Condições Gerais

Artigo 8.º

Âmbito e finalidade

1 – O arrendamento apoiado é o regime legal aplicável às habitações detidas, a qualquer título pelo Município da Póvoa de Varzim, e que por este sejam arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

2 – Em tudo o que não se encontre especialmente previsto neste Regulamento é aplicável o disposto na legislação complementar em vigor, nomeadamente, o Regime do Arrendamento Apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

3 — As habitações arrendadas em Regime de Arrendamento Apoiado destinam-se exclusivamente à residência permanente dos agregados familiares aos quais são devidamente atribuídas nos termos do presente Regulamento.

4 — É proibida qualquer forma de cedência, parcial ou total, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

5 — Compete ao Município da Póvoa de Varzim assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

SUBCAPÍTULO II

Acesso e atribuição das habitações em Regime de Arrendamento Apoiado

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 9.º

Condições de acesso

1 — Podem aceder à atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, maiores de idade, que reúnam as condições estabelecidas no presente Regulamento, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte ou em legislação aplicável.

2 — A atribuição de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado tem como pressuposto a grave carência económica e habitacional dos candidatos e que os impossibilite de acederem a uma solução própria, adequada e autónoma no mercado habitacional.

3 — A atribuição de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado confere ao Município da Póvoa de Varzim o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação de dados por eles declarados nos termos previstos pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

4 — Ao acesso e à consequente atribuição das habitações em Regime de Arrendamento Apoiado aplica-se o regime previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, o presente Regulamento e 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) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, 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, salvo se fizer prova da cessação de tal direito ou detenção;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo (regime excecional), salvo se fizer prova da cessação da concessão de tais apoios;

c) Para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, haja, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, prestado declarações falsas, ou omitido informação relevante Município da Póvoa de Varzim;

d) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município da Póvoa de Varzim, haja, no período dos cinco anos anteriores à data da candidatura, cedido tal habitação a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

e) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município da Póvoa de Varzim nos últimos cinco anos, ou o seu contrato tenha sido resolvido com fundamento na violação de qualquer uma das obrigações do arrendatário;

f) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município da Póvoa de Varzim, seja titular de dívida vencida e não paga ao Município da Póvoa de Varzim, exceto se tal dívida tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual há mais de seis meses;

g) Tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação pertencente ao parque habitacional do Município da Póvoa de Varzim no período dos cinco anos anteriores à data da candidatura;

h) Tenha recusado habitação sem justificação séria e fundamentada no período dos dois anos anteriores à data da candidatura.

2 – 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 Município da Póvoa de Varzim avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante o caso.

3 – O arrendatário deve comunicar ao Município da Póvoa de Varzim 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.

SECÇÃO II

Atribuição das habitações

SUBSECÇÃO I

Procedimento de atribuição

Artigo 11.º

Concurso

1 – Sem prejuízo da possibilidade de recurso a outros procedimentos legalmente admissíveis para atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado, o Município da Póvoa de Varzim escolherá, preferencialmente, pelo regime de Concurso por Inscrição.

2 – O Concurso por Inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município da Póvoa de Varzim, 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.

3 – O concurso por inscrição assume a modalidade de prévia qualificação dos interessados e é composto pelas seguintes fases:

- a) Apresentação e habilitação de candidaturas;
- b) Qualificação de candidatos e, posterior, visita à habitação atual;
- c) Atribuição de uma habitação.

Artigo 12.º

Acesso ao concurso

1 – Os interessados em aceder a qualquer regime de apoio previsto neste Regulamento têm de manifestar a sua vontade e aceitação das condições através da submissão de um formulário de candidatura acompanhado dos documentos que comprovam os dados e as condições determinantes que permitem o acesso aos apoios.

2 – O procedimento de candidatura é realizado, preferencialmente, através de meios eletrónicos na página oficial do Município da Póvoa de Varzim (www.cm-pvarzim.pt).

3 – Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura e cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, com exceção dos dependentes com guarda partilhada.

4 – Ao formalizar a candidatura os interessados autorizam expressamente que o Município da Póvoa de Varzim processe automaticamente os seus dados para os fins previstos neste Regulamento e para tratamento de dados estatísticos.

5 – O representante do agregado familiar é o único responsável pela recolha do consentimento dos demais membros do agregado familiar para tratamento dos dados pessoais.

6 – Após a apresentação do formulário é analisada e avaliada a candidatura e caso não se verifique nenhum impedimento ou causa de exclusão o Município da Póvoa de Varzim procede à inscrição do candidato e respetivo agregado familiar na lista própria e referente ao apoio a que se candidatou.

Artigo 13.º

Comunicações e notificações

1 – As notificações e comunicações entre o Município da Póvoa de Varzim e os candidatos serão realizadas através de correio eletrónico ou através de mecanismo de notificação automática gerada por sistema incorporado no sítio oficial do Município, sem prejuízo de se realizar através de qualquer uma das demais alternativas legalmente previstas.

2 – Nos casos em que os candidatos estejam impossibilitados de ser notificados por via eletrónica devem indicar expressamente essa situação e nomear um representante com essa capacidade, ou optar pela notificação postal.

3 – Considera-se regularmente notificado o interessado sempre que haja recibo de entrega da notificação enviada por correio eletrónico ou notificação enviada por correio postal com aviso de receção para o domicílio indicado pelo interessado (ainda que não tenha sido reclamada).

Artigo 14.º

Validade da candidatura

1 – A candidatura tem a validade de dois anos a contar da data da sua submissão.

2 – No final do prazo de dois anos a candidatura pode ser renovada, através da entrega da documentação obrigatória atualizada de todos os elementos do agregado familiar.

3 – A apresentação de nova candidatura anula a anterior.

4 – Para aferir a manutenção da validade da candidatura o Município da Póvoa de Varzim pode, em qualquer fase do procedimento, solicitar a apresentação atualizada dos documentos do agregado familiar para verificar as informações constantes do formulário de candidatura.

5 – Após a submissão da candidatura e durante a pendência do respetivo procedimento, não é permitida a alteração das condições determinantes do acesso e da classificação da candidatura, designadamente no que respeita à composição do agregado familiar, rendimentos ou demais elementos relevantes para efeitos de hierarquização.

6 – Excetuam-se do disposto no número anterior as situações supervenientes devidamente comprovadas de nascimento de descendente, casamento, divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou falecimento de elemento do agregado familiar, as quais devem ser comunicadas no prazo máximo de 10 dias a contar da data da sua ocorrência.

Artigo 14.º-A

Reserva

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 11.º e 14.º do presente Regulamento, sempre que se demonstrar conveniente e em conformidade com o interesse público, pode ser constituída uma reserva de agregados para atribuição de habitações sem que para tal seja aberto novo concurso.

2 – As habitações a atribuir correspondem a todos os fogos do parque habitacional do Município da Póvoa de Varzim, que em cada momento, se encontrem vagos.

3 – A reserva de agregados mantém-se pelo mesmo período da validade das candidaturas.

Artigo 15.º

Análise e apreciação da candidatura

1 – Verificando-se a regularidade da candidatura e o preenchimento dos requisitos de acesso a um apoio à habitação o Município da Póvoa de Varzim procede à classificação e posicionamento dos candidatos na lista de espera através dos critérios fixados no artigo seguinte.

2 – Sempre que se verifiquem deficiências nas candidaturas apresentadas e não possam ser supridas oficiosamente os interessados serão notificados para, no prazo fixado para o efeito, procederem à sua correção, sob pena de rejeição da candidatura.

Artigo 16.º

CrITÉRIOS de hierarquização e de ponderação

1 – A classificação e posicionamento relativo dos candidatos na listagem a que alude o artigo precedente serão atribuídos pelo Município da Póvoa de Varzim tomando em consideração os critérios de hierarquização e ponderação previstos no número seguinte do presente artigo, nos termos da tabela que constitui Anexo I ao presente Regulamento:

2 – Os critérios gerais de apreciação são os seguintes:

- a) Tempo de residência no concelho;
- b) Situação social e familiar;
- c) Situação habitacional;
- d) Análise e parecer técnico.

Artigo 17.º**CrITÉRIOS de atribuição**

1 — As habitações em regime de renda apoiada serão atribuídas em conformidade com a tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis em cada momento.

2 — A atribuição respeitará a ordem das candidaturas constantes na lista de espera e será realizada de acordo com a adequação da tipologia ao agregado familiar.

3 — Os candidatos com as pontuações mais elevadas são notificados para, no sítio eletrónico, procederem à submissão dos documentos referidos no Anexo II para atualização da informação e verificação da manutenção dos requisitos de acesso.

Artigo 18.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 a tabela constante do Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 19.º**Deliberação da atribuição**

1 — O Município da Póvoa de Varzim delibera a atribuição da habitação em regime de renda apoiada mediante proposta técnica fundamentada com base nos requisitos de acesso, ordenação na lista e adequação do fogo.

2 — A decisão de atribuição de habitação em regime de renda apoiada é notificada ao representante do agregado familiar, contendo a identificação do fogo, indicação da tipologia, do valor da renda que será fixada e a indicação do dia e hora para a celebração do contrato de arrendamento.

Artigo 20.º**Exclusão**

1 — No âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação são causas de exclusão da candidatura ou do cancelamento da inscrição a ocorrência de uma das seguintes situações:

- a) A não verificação de qualquer um dos requisitos das condições de acesso previstas no artigo 9.º;
- b) A prestação de falsas declarações pelo candidato ou pelos membros do agregado familiar;
- c) A omissão dolosa de informação pelo candidato ou pelos membros do agregado familiar;
- d) A utilização de meio fraudulento por parte do candidato ou membros do agregado familiar;
- e) A falta de comunicação e prestação ao Município da Póvoa de Varzim, nos prazos previstos, das informações obrigatórias nos termos da lei e do presente Regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;
- f) A falta de entrega ao Município da Póvoa de Varzim dos elementos adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a candidatura ao apoio;
- g) A omissão ou a incorreção de dados no preenchimento do formulário da candidatura;

h) O conhecimento pelo Município da Póvoa de Varzim da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 10.º do presente Regulamento;

i) O comportamento desrespeitoso e/ou agressivo do candidato ou membros do seu agregado familiar ou outros familiares sobre quaisquer técnicos ou funcionários do Município da Póvoa de Varzim ou pessoas mandatadas por esta para intervirem na área do seu parque habitacional.

2 — A verificação de uma ou mais causas de exclusão conduz ao indeferimento da candidatura.

SECÇÃO III

Regime excecional

Artigo 21.º

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 temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações equiparadas de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as vítimas de violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da secção anterior.

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

3 — As situações de necessidade urgente referidas no n.º 1 serão necessariamente atestadas por entidades competentes ou órgãos públicos tais como Tribunais, Ministério Público, Serviços de Proteção Civil ou Instituto da Segurança Social, podendo, no caso de vítimas de violência doméstica, ser comprovadas mediante a apresentação de sentença condenatória, despacho judicial, aplicação de medida de coação, ou documento comprovativo de que o interessado beneficia de medida de apoio no âmbito do Programa Nacional de Proteção às Vítimas de Violência Doméstica.

4 — Em qualquer dos casos previstos no presente artigo, o apoio prestado pelo Município da Póvoa de Varzim tem caráter provisório, não devendo exceder o período de um ano, podendo ser renovável por períodos idênticos mediante fundamentação atestada pelas entidades referidas no número anterior.

SECÇÃO IV

Recusa de habitação

Artigo 22.º

Recusa de habitação

1 — Considera-se recusa da habitação a ocorrência de uma destas situações:

a) Comunicação de desistência até à data da assinatura do contrato de arrendamento;

b) Falta de comparência no dia e hora designado para a celebração do contrato de arrendamento;

c) Comunicação de não-aceitação da habitação, exceto por motivos imperiosos e devidamente fundamentados e comprovados relacionados com as condições da habitação e problemas de saúde como mobilidade reduzida, incapacidade física e doença crónica.

2 — A recusa, pelo arrendatário, da habitação atribuída pelo Município da Póvoa de Varzim nos termos e condições previstos no presente capítulo implicará a cessação do apoio concedido e a exclusão do candidato da listagem prevista no artigo 19.º do presente Regulamento.

SECÇÃO V

Extinção do procedimento de atribuição

Artigo 23.º

Extinção do procedimento

O procedimento é extinto quando se verifique uma destas situações:

- a) Decisão de indeferimento;
- b) Desistência do pedido;
- c) Atribuição de um apoio à habitação;
- d) Caducidade da candidatura;
- e) Cessação da situação de carência económica e habitacional.

SUBCAPÍTULO III

Contrato de arrendamento apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 24.º

Regime do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, pelo presente Regulamento e pelo Código Civil.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

3 — Compete ao Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto conhecer das matérias relativa à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado celebrados pelo Município da Póvoa de Varzim.

Artigo 25.º

Forma e conteúdo do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, 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 — Município da Póvoa de Varzim;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;

- 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 vigência do princípio da mobilidade do parque habitacional;
- i) A periodicidade, anual, da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar;
- j) O gestor do contrato;

k) A entrega, pelo Município da Póvoa de Varzim, com a celebração do contrato, do “Guia do Morador” e de documento com registo fotográfico do estado de conservação da habitação.

2 — Do contrato de arrendamento, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao montante real da renda sem o apoio, calculado nos termos do artigo 35.º/n.º 2 a) e b) do NRAU.

3 — Nos casos previstos no artigo 21.º do presente Regulamento, 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 temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

Artigo 26.º

Duração e renovação do contrato

- 1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos.
- 2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

Artigo 27.º

Ocupação da habitação arrendada

- 1 — O arrendatário e respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 30 dias a contar da entrega das chaves.
- 2 — A não ocupação injustificada é considerada como recusa da habitação.
- 3 — A inexistência de contadores legais de fornecimento de água, energia e gás (quando aplicável) é equiparada a não ocupação efetiva.

Artigo 28.º

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 — Decorrido o prazo máximo de 10 dias previsto no n.º 1 deste artigo sem que a renda tenha sido paga vencer-se-ão juros de mora à taxa legal em vigor.
- 4 — Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.

Artigo 29.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 30.º**Taxa de esforço máxima**

A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

Artigo 31.º**Renda 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, arredondado à unidade.

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.

Artigo 32.º**Atualização e revisão da renda**

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

2 — Há igualmente 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 Município da Póvoa de Varzim no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) 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.

3 — O Município da Póvoa de Varzim pode proceder à revisão da renda a todo o tempo com os fundamentos indicados no número anterior.

4 — A reavaliação, pelo Município da Póvoa de Varzim, das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo a cada dois anos, no mês de celebração do contrato.

5 — No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário entregará ao Município da Póvoa de Varzim os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os previstos no Anexo II sem prejuízo de o Município da Póvoa de Varzim o poder notificar para esse efeito.

6 — 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.

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

8 – Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 2 ou no n.º 5 do presente artigo, o Município da Póvoa de Varzim pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

9 – A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município da Póvoa de Varzim impossibilita-a de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

10 – Não há lugar a aumento da renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte do Município da Póvoa de Varzim, se constate um estado de conservação mau ou péssimo não imputável arrendatário e enquanto tal condição persistir.

11 – Quando no âmbito de processos de regularização de dívida o valor da renda revista representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos contados desde a data da celebração do acordo de liquidação de dívida.

Artigo 33.º

Acordos de pagamento em prestações

1 – Quando por prova de grave carência económica, devidamente atestada, o arrendatário não proceder ao pagamento das rendas, despesas e obras da sua responsabilidade, pode ser celebrado um acordo de pagamento em prestações.

2 – A celebração de um acordo nos termos referidos no número anterior está dependente da apresentação, por escrito, de uma proposta de pagamento.

3 – A proposta será acompanhada dos documentos e relatório que comprovem a situação económica do arrendatário e respetivo agregado familiar, para posterior deliberação.

Artigo 34.º

Transmissão da posição de arrendatário em vida

1 – O destino do locado, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens entre o arrendatário e cônjuge, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2 – Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros fatores relevantes.

3 – A transferência ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa são notificadas oficiosamente ao Município da Póvoa de Varzim.

Artigo 35.º

Transmissão da posição de arrendatário por morte

1 – O arrendamento para habitação não caduca por morte do 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, desde que tal facto haja sido comunicado ao Município da Póvoa de Varzim;

c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano desde que tal facto haja sido comunicado ao Município da Póvoa de Varzim.

2 — Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do número anterior, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de dois anos desde que devidamente autorizados pelo Município da Póvoa de Varzim.

3 — Havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.

4 — O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito preencha qualquer dos fundamentos de impedimento previstos no artigo 10.º do presente Regulamento.

5 — A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

6 — A transmissão da posição implica a cessação do contrato em vigor e a elaboração de um novo contrato devidamente atualizado.

Artigo 36.º

Transferência de habitação a título definitivo

1 — O Município da Póvoa de Varzim pode promover a transferência definitiva do agregado familiar em caso de desadequação superveniente da tipologia da habitação, nos termos do Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou mau estado da habitação.

2 — A transferência do agregado familiar para outra habitação pode ocorrer a pedido do arrendatário quando se verifique e comprove uma das seguintes situações:

a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;

b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade e a transferência seja necessária para exclusiva proteção e salvaguarda da vítima;

c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado;

d) Degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário e respetivo agregado.

3 — No caso da alínea b) do número anterior o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado.

4 — O pedido do arrendatário tem de ser formulado por escrito e instruído com os documentos que o fundamentam.

5 — O Município da Póvoa de Varzim pode, ainda, promover a transferência do agregado familiar para outra habitação por razões de gestão do seu parque habitacional.

6 — A decisão de transferência definitiva de habitação, tomada após audição do interessado, implica a extinção do contrato de arrendamento vigente e a atribuição de uma nova habitação, no mesmo conjunto da anterior habitação, dentro da disponibilidade do referido parque habitacional.

7 — A decisão do Município da Póvoa de Varzim referida no número antecedente é realizada por comunicação com identificação do endereço da nova habitação, menção da obrigação de desocupação e entrega da habitação em uso, e do prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 60 dias, bem como referência à consequência do seu não cumprimento.

8 – O incumprimento por parte da decisão referida nos números antecedentes determina, além da sua execução administrativa, a perda da nova habitação atribuída.

Artigo 37.º

Transferência de habitação a título provisório

1 – O Município da Póvoa de Varzim pode promover a transferência com carácter provisório e temporário do agregado familiar para outra habitação com os seguintes fundamentos:

- a) Realização de obras de requalificação urbanística;
- b) Inundações;
- c) Incêndios;
- d) Catástrofes naturais (ocorridas ou iminentes);
- e) Razões de saúde pública;
- f) Risco de ruína;
- g) Perigo de integridade física.

2 – A decisão de transferência de habitação com carácter provisório e temporário é comunicada, após audição do interessado, e terá de conter o motivo, o período previsível da ocupação temporária e o prazo fixado para a realização da mudança.

3 – O incumprimento por parte do arrendatário e respetivo agregado familiar da decisão referida no número anterior determina a sua execução administrativa.

SECÇÃO II

Obrigações do arrendatário e do Município da Póvoa de Varzim

Artigo 38.º

Obrigações do arrendatário

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

- a) Efetuar as comunicações e prestar ao Município da Póvoa de Varzim, nos prazos previstos, as informações obrigatórias nos termos da lei e do presente Regulamento, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar, para efeitos de atualização do valor da renda ou quaisquer outros;
- b) Entregar ao Município da Póvoa de Varzim, anualmente, no mês de junho, os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os previstos no Anexo II;
- c) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no n.º 3, comunicados e comprovados, por escrito, junto do Município da Póvoa de Varzim.
- d) Avisar imediatamente o Município da Póvoa de Varzim 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;
- e) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município da Póvoa de Varzim;

- f) Respeitar as regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança;
- g) Não usar a habitação para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para a mesma;
- h) Não usar a habitação para fins contrários à lei, à ordem pública ou ofensivo aos bons costumes;
- i) Não alojar na habitação mais do que dois animais de estimação (cães ou gatos), salvo prévia autorização do Município da Póvoa de Varzim;
- j) Não deixar os animais de estimação nas partes comuns;
- k) Proceder à instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, bem como manter o pagamento dos respetivos consumos em dia;
- l) Abster-se de proceder à edificação de qualquer tipo de construção nas partes comuns;
- m) Não colocar e/ou afixar objetos ou outro tipo de equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
- n) Não depositar o lixo fora dos locais destinados para o efeito;
- o) Guardar o lixo em sacos bem-acondicionados, que deverão ser colocados nos locais destinados para o efeito;
- p) Não depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
- q) Permitir ao Município da Póvoa de Varzim a vistoria da habitação sempre que esta o entenda;
- r) Manter a habitação nas condições em que foi entregue, sem prejuízo do desgaste resultante de uma normal utilização;
- s) Não instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares sem autorização prévia do Município da Póvoa de Varzim;
- t) Manter a habitação limpa e asseada;
- u) Conservar a instalação elétrica e as canalizações de água e esgotos;
- v) Zelar pela conservação dos espaços comuns, não o utilizando para uso exclusivo e nem impedindo a sua utilização pelos demais moradores;
- w) Não efetuar ligações irregulares de água, eletricidade, gás ou Internet;
- x) Não ceder, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, o gozo da habitação, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município da Póvoa de Varzim;
- y) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos previstos no presente regulamento.

2 – Constituem ainda obrigações do arrendatário:

- a) Pagar pontualmente a sua renda;
- b) Cumprir as obrigações prescritas no Guia do Morador, entregue pelo Município da Póvoa de Varzim com a celebração do contrato de arrendamento;
- c) Utilizar a habitação de forma prudente e cuidadosa;
- d) Reparar e suportar os encargos decorrentes dos danos existentes na habitação e nas partes comuns que tenham sido causados por si ou por qualquer membro do seu agregado familiar e/ou terceiros.

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

- a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
- b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;
- c) Detenção em estabelecimento prisional;
- d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

Artigo 39.º

Sanções

1 — Sem prejuízo do disposto na secção seguinte quanto à possibilidade de resolução do contrato pelo Município da Póvoa de Varzim, fica impedido de aceder a uma habitação no Regime de Arrendamento Apoiado, ou a qualquer outro regime de apoio ao arrendamento prestado pelo Município da Póvoa de Varzim, por um período de dois anos:

- a) O candidato ou arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
- b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

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

Artigo 40.º

Obrigações da responsabilidade do Município da Póvoa de Varzim

1 — O Município da Póvoa de Varzim é responsável pela realização das obras ao nível das infraestruturas, coberturas e fachadas, bem como assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios, sempre que se mostrem necessárias e desde que seja a única proprietária do prédio.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município da Póvoa de Varzim é responsável pela realização das obras de adequação da habitação a atribuir a pessoas com mobilidade reduzida, desde que as condições arquitetónicas do imóvel o permitam.

Artigo 41.º

Obras de conservação a cargo do arrendatário

1 — Compete ao arrendatário realizar as obras de mera conservação e limpeza do interior das habitações, bem como as reparações necessárias que não alterem a estrutura da mesma, designadamente substituição e reparação de torneiras, interruptores, louças sanitárias, autoclismos, armários de cozinha, manutenção ou substituição do revestimento de pavimentos, rodapés, portas e pinturas e manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas, ressalvando-se as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.

2 — O arrendatário é responsável por todas as obras de reparação dos danos verificados quer no interior da habitação, quer nas partes comuns, desde que tenham sido causados por si, qualquer membro do agregado familiar ou terceiros, ainda que involuntariamente.

3 — A realização das obras referidas nos números anteriores não dispensa a apresentação por escrito do pedido de autorização prévia.

4 – Findo o arrendamento o arrendatário não terá direito a ser compensado pelas obras realizadas na habitação, tenham ou não sido autorizadas pelo Município da Póvoa de Varzim.

Artigo 42.º

Incumprimento da realização das obras a cargo do arrendatário

1 – O Município da Póvoa de Varzim notificará o arrendatário para executar, a expensas suas, as obras necessárias às reparações dos danos que tenham sido causados por si, membro do agregado familiar e/ou terceiros.

2 – Decorrido o prazo fixado na notificação referida no número anterior e caso o arrendatário não tenha realizado as obras, o Município da Póvoa de Varzim irá proceder à sua realização a expensas daquele, comunicando-lhe previamente a data que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá o custo administrativo.

3 – Após a conclusão das obras o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento das despesas das obras no prazo máximo de 30 dias.

4 – Findo o prazo estabelecido para o pagamento voluntário da despesa sem que o arrendatário o tenha feito, o Município da Póvoa de Varzim emitirá a respetiva certidão de dívida e será instaurado o competente processo de execução fiscal.

Artigo 43.º

Acesso e vistoria à habitação

1 – O Município da Póvoa de Varzim pode aceder e vistoriar a todo o tempo a habitação com as seguintes finalidades, entre outras:

- a) Verificar o estado de conservação;
- b) Fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário impostas na lei e no presente Regulamento;
- c) Executar os trabalhos indispensáveis à prossecução das suas obrigações e da sua atividade, tais como operações técnicas de vistoria e execução de trabalhos de reabilitação.

2 – A recusa injustificada em permitir o acesso à habitação constitui um incumprimento das obrigações previstas no artigo 38.º e causa de resolução do contrato de arrendamento.

SECÇÃO III

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 44.º

Resolução pelo Município da Póvoa de Varzim

1 – Além de outras causas de resolução previstas nos termos do regime do arrendamento consagrado no Código Civil e no presente Regulamento, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município da Póvoa de Varzim:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no presente Regulamento, pelo arrendatário, ou pelas pessoas do seu agregado familiar;
- b) O conhecimento pelo Município da Póvoa de Varzim da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 10.º do presente Regulamento;
- 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) O comportamento desrespeitoso ou agressivo do arrendatário ou membros do agregado sobre quaisquer técnicos ou funcionários do Município da Póvoa de Varzim ou pessoas mandatadas por esta para intervirem na área do seu parque habitacional;

e) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município da Póvoa de Varzim;

f) Impedir a realização de obras de conservação ordinárias ou extraordinárias por parte do Município da Póvoa de Varzim;

g) A recusa em permitir o acesso à habitação para a realização de obras e/ou vistoria;

h) A verificação de inexistência de contadores de fornecimento de água ou eletricidade;

i) Realização de ligações ilegais de água ou eletricidade, gás ou Internet;

j) A realização de obras na habitação sem prévia autorização do Município da Póvoa de Varzim;

k) A verificação de danos no interior da habitação causados por uma má utilização da mesma.

2 — Nos casos das alíneas do número anterior e do n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo Município da Póvoa de Varzim opera por comunicação desta ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 45.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 Município da Póvoa de Varzim, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 — Além das situações expressamente reguladas neste Título e de outras que se possam vir a verificar, 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 Município da Póvoa de Varzim 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 Município da Póvoa de Varzim 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 Município da Póvoa de Varzim o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Artigo 46.º

Danos na habitação

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

Artigo 47.º

Despejo

1 – Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município da Póvoa de Varzim, cabe a esta entidade levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.

2 – São da competência do Presidente da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, ou do Vereador com competência delegada para o efeito, 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 Município da Póvoa de Varzim são considerados abandonados a favor desta se não forem reclamados no prazo de 60 dias, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

5 – Corridos os prazos e procedimentos previstos na lei e no presente Regulamento, pode o Município da Póvoa de Varzim proceder ao despejo ou desocupação do arrendado sem dependência de ação judicial, podendo para o efeito recorrer às autoridades policiais competentes, nos termos do 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.

CAPÍTULO II

Regime de Residência Partilhada

SUBCAPÍTULO I

Parte geral

Artigo 48.º

Objeto

1 – O Regime de Residência Partilhada é o regime de apoio à habitação que consiste na cedência, a cada um dos beneficiários, do gozo sobre um quarto de dormir, de fruição exclusiva ou partilhada, com uso coletivo dos compartimentos e instalações comuns da respetiva habitação, detida a qualquer

título pelo Município da Póvoa de Varzim, acompanhada de um apoio social permanente prestado pelos respetivos serviços.

2 — O presente Capítulo regula a atribuição dos referidos quartos, definindo, designadamente, as condições de acesso, os critérios de atribuição, o modo de determinação da contrapartida a pagar pelo beneficiário e, bem assim, as principais regras de funcionamento e utilização das residências partilhadas.

3 — O apoio à habitação prestado no âmbito do Regime de Residências Partilhadas destina-se a pessoas em situação de isolamento ou abandono, com dificuldades económicas graves, e que se encontrem sem as condições financeiras necessárias para suportar alojamento adequado às suas necessidades, ao preço de mercado.

SUBCAPÍTULO II

Acesso e atribuição de apoio no Regime de Residência Partilhada

SECÇÃO I

Acesso

Artigo 49.º

Condições de acesso

1 — O acesso ao apoio previsto no presente capítulo é regulado pelos critérios previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, previsto no Capítulo I do presente Regulamento, com as especificidades previstas no presente artigo.

2 — O acesso ao Regime de Residência Partilhada encontra-se ainda dependente da apresentação pelo requerente, aquando da apresentação da sua candidatura, de declaração médica que ateste, cumulativamente:

a) Autonomia, nomeadamente para desempenho de tarefas domésticas básicas e para o cuidado da sua higiene pessoal;

b) Saúde física e condições de mobilidade sem auxílio de terceira pessoa;

c) Saúde mental, nomeadamente através de comprovativo de inexistência de diagnóstico de patologias do foro comportamental, designadamente relacionadas com adições ou outros que previsivelmente desaconselhem a convivência, na mesma residência, com outros beneficiários, estranhos à sua esfera familiar.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a apresentação da candidatura encontra-se pendente de referenciação pelas técnicas de serviço social do Município da Póvoa de Varzim ou demais entidades acreditadas para o efeito.

Artigo 50.º

Impedimentos

1 — Constituem impedimentos ao acesso ao Regime de Residência Partilhada todos os previstos no Capítulo I, do Título I do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.

2 — Constitui ainda impedimento ao acesso ao regime previsto neste Capítulo a falta de documentação comprovativa do artigo anterior.

3 — Está igualmente impedido quem, nos dois anos anteriores ao pedido previsto no artigo seguinte, haja recusado injustificadamente qualquer apoio à habitação concedido pela Câmara Municipal da Póvoa de Varzim.

SECÇÃO II**Atribuição do apoio à habitação em Residência Partilhada****Artigo 51.º****Pedido de apoio e instrução do pedido**

1 — O pedido de apoio no âmbito do Regime de Residência Partilhada é apresentado nos serviços da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim ou por via eletrónica, mediante preenchimento de formulário próprio.

2 — Para formulação correta do pedido, o requerente deve apresentar os documentos obrigatórios constantes no Anexo II do presente Regulamento, bem como a declaração prevista no n.º 2 do artigo 49.º deste Capítulo.

Artigo 52.º**Critérios de atribuição de quartos para Residência Partilhada**

1 — Cabe ao Município da Póvoa de Varzim fixar o número de habitações a afetar a este regime de apoio à habitação.

2 — A faculdade descrita no número anterior constitui limite à atribuição de apoios no âmbito do Regime de Residência Partilhada, e a falta de habitações disponíveis constitui fundamento bastante para a não atribuição do apoio, nos termos disciplinados pelo presente Regulamento.

3 — Os pedidos de apoio serão apreciados à luz dos critérios de hierarquização e ponderação previstos no Capítulo I do presente Regulamento e nos termos do Anexo I.

4 — Para proteção dos dados pessoais do requerente, ser-lhe-á atribuído um número aquando da apresentação do respetivo pedido, número esse que será inscrito, em substituição do seu nome, na listagem prevista no número seguinte.

5 — Semestralmente, ou quando tido por conveniente, será elaborada e afixada nos locais considerados pertinentes para o efeito e no sítio na internet do Município da Póvoa de Varzim uma listagem contendo a classificação relativa dos requerentes resultante da aplicação dos critérios de hierarquização previstos para o efeito.

Artigo 53.º**Formalização da atribuição**

1 — Os requerentes admitidos no apoio à habitação em Regime de Residência Partilhada, nos termos do artigo seguinte, serão notificados pelo Município da Póvoa de Varzim, para, no prazo máximo de 15 dias, se dirigirem ao serviço definido para o efeito e aí formalizarem a aceitação do apoio.

2 — No momento da aceitação serão dadas a conhecer todas as condições e diretrizes a ter em consideração enquanto beneficiário das Residências Partilhadas.

Artigo 54.º**Cálculo e fixação da contrapartida pelo alojamento e distribuição de encargos**

1 — O cálculo do valor da contrapartida financeira a pagar pelos beneficiários do Regime de Residência Partilhada, bem como as suas atualizações e revisões e data de vencimento da mesma, é feito com base na previsão do Capítulo I do Título I do presente Regulamento ainda que com as necessárias adaptações.

2 — As despesas com serviços contratados de água, eletricidade, gás natural, internet, televisão e afins, se os houver, serão divididas proporcionalmente entre todos os residentes.

3 – Os serviços supramencionados serão diretamente contratados pelo Município da Póvoa de Varzim que mensalmente cobrará aos beneficiários a totalidade dos montantes por si pagos, equitativamente.

Artigo 55.º

Duração e renovação dos pedidos de apoio

O apoio prestado em Regime de Residência Partilhada terá a duração de dois anos, sendo automaticamente renovável por períodos de um ano, salvo oposição à renovação exercida por qualquer uma das partes com 90 dias de antecedência sobre o seu termo.

SUBCAPÍTULO III

Direitos e deveres dos beneficiários

Artigo 56.º

Supervisão e auxílio

No âmbito do Regime de Residência Partilhada, o Município da Póvoa de Varzim providenciará um acompanhamento regular de proximidade, de modo a monitorizar a harmonia da convivência entre os beneficiários, bem como assegurar as condições de higiene e salubridade da residência e a prestar apoio psicológico aos mesmos.

Artigo 57.º

Direitos dos beneficiários

Cada beneficiário tem direito a:

- a) Ao uso e fruição de um quarto de dormir, e ao uso coletivo, partilhado, dos restantes compartimentos e instalações da habitação, com natural exceção dos quartos de dormir exclusivamente adstritos ao uso e fruição dos restantes beneficiários;
- b) Ao uso comum, e em condições de igualdade, dos bens que se encontrem alocados às instalações de uso e fruição partilhados dos beneficiários;
- c) À utilização dos serviços contratualizados de água, eletricidade, gás natural, internet, televisão e similares, se os houver, na medida do essencial ao conforto dos beneficiários;
- d) A receber visitas de familiares e amigos no horário destinado para o efeito;
- e) A dispor da presença de familiares ou amigos, para além do horário definido, em situações devidamente justificadas, como doença, acidente ou outras, desde que previamente comunicadas e autorizadas pelo Município da Póvoa de Varzim.

Artigo 58.º

Obrigações do Município da Póvoa de Varzim

Compete ao Município da Póvoa de Varzim:

- a) Celebrar o acordo de apoio à habitação em Regime de Residência Partilhada;
- b) Garantir a boa conservação das residências;
- c) Garantir o fornecimento de água, gás, eletricidade, telefone, internet, televisão e similares, se os houver, e responsabilizar cada residente pelo pagamento equitativo destas despesas;
- d) Realizar uma vistoria sempre que se altere a composição de beneficiários;
- e) Realizar visitas de acompanhamento regulares à residência.

Artigo 59.º**Obrigações dos beneficiários**

São obrigações de cada um dos beneficiários:

- a) Assinar o inventário de equipamentos e mobiliário existente na habitação à data da sua entrada;
- b) Manter limpo e cuidado o respetivo quarto de dormir e limpar os espaços coletivos de forma periódica e em condições de igualdade com os restantes beneficiários, com especial relevância quando a sujidade resulte da sua intervenção direta e não de uma utilização normal do espaço comum;
- c) Utilizar de modo correto e com zelo os equipamentos do locado, contribuindo para boa conservação dos mesmos, sob pena de indemnização ao Município da Póvoa de Varzim pelos danos causados;
- d) Comunicar imediatamente ao Município da Póvoa de Varzim qualquer anomalia detetada nas instalações e equipamentos da habitação, independentemente do uso exclusivo;
- e) Utilizar corretamente as partes comuns do prédio onde se insere a habitação;
- f) Cada residente é responsável pelo tratamento da sua roupa, incluindo a utilizada na sua cama e higiene pessoal;
- g) Manter com os demais beneficiários da sua residência uma relação de convivência e urbanidade;
- h) Não fumar no interior da habitação;
- i) Não foguear ou fazer fumos dentro da habitação;
- j) Participar nas reuniões e sessões de acompanhamento a realizar com os Técnicos Sociais do Município da Póvoa de Varzim;
- k) Não permitir ou facilitar, por qualquer modo, a pernoita de terceiros não beneficiários deste regime.
- l) Não aceder aos quartos de dormir de outros beneficiários, salvo motivo de força maior, como a prestação de auxílio ao beneficiário ou expressa autorização nesse sentido;
- m) Não se ausentar da residência por mais de 30 dias consecutivos, sem prévia notificação ao Município da Póvoa de Varzim ou mediante justificação válida e aceite pela Divisão de Coesão Social, nomeadamente estado de doença ou internamento.
- n) Proceder ao pontual pagamento da contraprestação devida pelo apoio à habitação, bem como ao pagamento da sua parte das despesas comuns da habitação.

Artigo 60.º**Visitas**

1 — As visitas apenas podem permanecer nas habitações destinadas para o Regime de Residência Partilhada entre as 11h e as 21h, cabendo ao beneficiário anfitrião garantir que a visita cumpre todas as regras de convivência e urbanidade que regem aquela habitação.

2 — As visitas não podem permanecer na residência.

Artigo 61.º**Danos nas instalações e equipamentos**

1 — O beneficiário que danificar instalações ou equipamentos colocados à disposição pelo Município da Póvoa de Varzim é responsável pelas despesas de reparação ou substituição dos bens danificados.

2 — Nos casos em que não é possível identificar o autor dos danos a responsabilidade recairá a todos enquanto cobeneficiários do bem em causa.

Artigo 62.º**Produção de ruídos**

Durante o dia, no período compreendido entre as 8h e as 22h, deve ser mantido um nível de ruído moderado e que permita um bom ambiente na habitação, bem como garanta o direito ao descanso dos demais residentes, devendo cada residente adequar o seu comportamento ou necessidades por forma a cumprir estas imposições.

SUBCAPÍTULO IV**Cessação****Artigo 63.º****Resolução**

1 – O Município da Póvoa de Varzim pode fazer cessar o apoio concedido no âmbito do Regime de Residência Partilhada, verificado qualquer fundamento de resolução previsto para o Regime de Arrendamento Apoiado, com as devidas adaptações.

2 – Constitui fundamento de resolução, pelo Município da Póvoa de Varzim, a violação de qualquer uma das obrigações previstas no artigo 59.º do presente Capítulo, bem como a verificação superveniente de qualquer dos impedimentos previstos no artigo 10.º do Capítulo I.

3 – Constitui ainda causa de resolução, designadamente, a verificação das seguintes situações:

a) A recusa de acompanhamento pelos Técnicos da Divisão de Coesão Social do Município da Póvoa de Varzim, quando tal seja fundamental para assegurar o seu bem-estar;

b) Estado de doença que coloque o beneficiário em condições de dependência severa de terceiros, que exija um acompanhamento permanente, tornando o apoio ao arrendamento em Regime de Residência Partilhada desadequado às suas necessidades;

c) A falta de pagamento atempado de três ou mais prestações mensais seguidas ou seis interpoladas devidas como contraprestação do apoio à habitação em residência partilhada.

CAPÍTULO III**Regime de Habitação a Custos Controlados****SUBCAPÍTULO I****Condições gerais****Artigo 64.º****Âmbito e finalidade**

1 – O Regime de Habitação a Custos Controlados é o regime legal aplicável às propriedades detidas a qualquer título pelo Município da Póvoa de Varzim, disponíveis em determinado tempo, de adesão voluntária, destinado a arrendamento habitacional a preços reduzidos e a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

2 – Os contratos de arrendamento que seguem o Regime de Habitação a Custos Controlados podem ter a finalidade de residência permanente ou residência temporária para técnicos especializados e pessoal docente ou não docente de todos os níveis de educação ou formação escolar e profissional.

3 – Os contratos de arrendamento para residência permanente neste regime são celebrados pelo prazo de cinco anos.

4 – Findo o prazo inicial de cinco anos, o contrato pode ser renovado por períodos anuais, com um limite máximo de 3 renovações (totalizando 8 anos de permanência), desde que se mantenham verificados os pressupostos de elegibilidade.

5 – Caso o contrato tenha por finalidade a residência temporária, o prazo de arrendamento pode ser inferior ao estabelecido no n.º 3, tendo por mínimo a duração de nove meses.

6 – A disponibilização de um alojamento no âmbito do Regime de Habitação a Custos Controlados pode processar-se nas modalidades de habitação ou parte de habitação e, em ambos os casos para qualquer das finalidades previstas no n.º 2.

Artigo 65.º

Condições de acesso

1 – Podem aceder à atribuição de habitações em Regime de Habitação a Custos Controlados os cidadãos nacionais e cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, com idade igual ou superior a 18 anos e idade igual ou inferior a 35 anos, que reúnam as condições estabelecidas no Capítulo I do presente Regulamento, que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas e que residam e estejam recenseados no concelho da Póvoa de Varzim há, pelo menos, dois anos.

2 – A atribuição de uma habitação em Regime de Custos Controlados tem como pressuposto ajudar os jovens que não encontram no mercado fechado e tradicional soluções habitacionais dignas ou justas relativamente aos seus rendimentos.

3 – Além dos critérios previstos, é necessário que os interessados tenham obtido no ano fiscal anterior ao que se candidata os seguintes rendimentos máximos:

- i) Se agregado com uma pessoa: até ao limite do 6.º escalão do IRS;
- ii) Se agregado com duas pessoas: até ao limite do 6.º escalão do IRS, acrescidos de 10 000,00€.

4 – Os rendimentos obtidos pelos interessados no ano fiscal anterior devem ainda ser suficientes para garantir que a renda a pagar, fixada nos termos do artigo 68.º, corresponda a uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15 % e 35 % do rendimento médio mensal do agregado familiar, calculado nos termos do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

SECÇÃO I

Atribuição das habitações

SUBSECÇÃO I

Procedimento de atribuição

Artigo 66.º

Concurso

1 – As habitações em Regime de Habitação a Custos Controlados serão atribuídas pelo Município da Póvoa de Varzim com recurso ao regime de Concurso por Sorteio.

2 – O Concurso por Sorteio tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento acessível aos indivíduos que, de entre os que preencham os critérios de acesso ao concurso estabelecidos pelo Município da Póvoa de Varzim, enquanto entidade locadora, e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.

3 — Com a divulgação da lista final dos candidatos ordenados e não admitidos será dada a indicação do dia e hora da realização do sorteio.

4 — O sorteio de candidatos é um ato público e ocorre em data, hora e local publicado em despacho do Presidente da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, ou de quem venha a ter competência delegada para tal.

5 — Os candidatos que, na sequência do concurso por sorteio, não tenham sido contemplados com uma habitação, permanecerão na lista ordenada que os habilita, durante o prazo de seis meses, a concorrer a um novo sorteio de novas habitações ou a atribuição direta.

6 — O júri do sorteio deverá ser constituído por cinco membros, sendo obrigatoriamente constituído por um presidente, dois vogais e dois suplentes indicados no despacho previsto no n.º 4 deste artigo.

Artigo 67.º

Acesso ao concurso

O acesso ao concurso segue os trâmites e disposições previstas para o Capítulo I, Título I do presente Regulamento, com as alterações necessárias.

Artigo 68.º

Limites do preço da renda

1 — O custo de promoção por metro quadrado de área bruta das habitações a custos controlados é calculado de acordo com as seguintes fórmulas, nos termos previstos pela Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação atual:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$$

2 — O valor da renda, no âmbito deste regime, não pode ultrapassar os preços máximos de renda estabelecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

Artigo 69.º

Celebração do contrato

O contrato de arrendamento é celebrado nos termos gerais, devendo integrar os elementos previstos no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio.

CAPÍTULO IV

É BOM HABITAR AQUI: programa de apoio à renda

SUBCAPÍTULO I

Regime geral

Artigo 70.º

Âmbito e objeto

1 — O programa É BOM HABITAR AQUI regula a atribuição do apoio ao arrendamento de habitação no Município da Póvoa de Varzim, mediante a atribuição de uma comparticipação financeira, a fundo perdido, a estratos sociais desfavorecidos, promovendo a melhoria das suas condições de habitabilidade.

2 – Podem beneficiar do programa os munícipes que se encontrem nas condições referidas no artigo 72.º, e não sejam beneficiários de apoios atribuídos no âmbito do arrendamento urbano, ou noutros programas de apoio ao arrendamento em vigor, salvo disposição legal em contrário.

Artigo 71.º

Natureza e duração

1 – O apoio ao arrendamento é concebido ao agregado familiar e não apenas ao titular do contrato de arrendamento, assume natureza pecuniária, o seu montante é variável, e possui caráter temporário ao ser atribuído por um período de 12 meses.

2 – O referido apoio pode ser eventualmente renovável, por períodos de 12 meses até ao limite máximo de 36 meses, consecutivos ou intercalados, a requerimento do interessado dois meses antes do término do apoio, apresentando os meios de prova exigidos para o pedido inicial.

3 – Após os 12 meses de atribuição, o apoio pode ser cessado, renovado ou reajustado de escalão, mediante a avaliação da situação económica e outras condições que se apresentem.

4 – O titular do apoio ao arrendamento é obrigado a comunicar à Divisão de Coesão Social da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim as alterações de circunstâncias suscetíveis de determinar, a alteração ou cessação daquele direito, mesmo no decorrer do período do apoio.

5 – A mudança de habitação, durante o período do apoio, implica necessariamente a instrução de um novo pedido.

6 – O apoio aplica-se aos arrendamentos da área geográfica do concelho da Póvoa de Varzim.

7 – O apoio ao arrendamento está limitado à dotação orçamental definida anualmente para o efeito.

SUBCAPÍTULO II

Acesso e atribuição

Artigo 72.º

Condições de acesso pelos agregados familiares

1 – A Câmara Municipal da Póvoa de Varzim só apoia o arrendamento de fogos cujos contratos estejam devidamente participados no competente Serviço de Finanças ou através de um contrato-promessa de arrendamento, elaborado com o modelo constante no Anexo III do presente regulamento.

2 – Os candidatos devem reunir cumulativamente as seguintes condições de acesso:

a) Sejam cidadãos nacionais ou cidadãos estrangeiros oriundos do Espaço da União Europeia, ou de Países Terceiros, desde que se encontrem a residir legalmente em Território Nacional;

b) Ter idade igual ou superior a 18 anos;

c) Ter residência, com recenseamento nos cadernos eleitorais há pelo menos dois anos, no concelho da Póvoa de Varzim comprovados por atestado da Junta de Freguesia;

d) Não ser o candidato ou qualquer membro do respetivo agregado familiar, proprietários de qualquer imóvel urbano com condições de habitabilidade, nem serem proprietários de qualquer imóvel urbano sem condições de habitabilidade, capaz de ser recuperável através de outros programas, ou arrendatários para fins habitacionais de outro prédio urbano ou fração habitacional;

e) O candidato ou agregado familiar ter um rendimento mensal per capita igual ou inferior a 60 % do valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) à data da candidatura;

f) Dispor de habitação arrendada de acordo com a legislação em vigor e, em que:

i) A tipologia seja adequada ao agregado familiar, conforme tabela do Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

ii) O senhorio não seja parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral.

g) Não ser beneficiário de apoio atribuído no âmbito do arrendamento urbano ou de outros programas de apoio ao arrendamento em vigor.

3 – Podem ser consideradas, excecionalmente, situações com rendimentos superiores aos previstos na alínea d) do número anterior, desde que se verifiquem casos de despesas avultadas de saúde ou educação, devidamente comprovadas.

4 – No caso de pessoas vítimas de violência doméstica, a atribuição do apoio ao arrendamento pode não obedecer ao cumprimento das alíneas c) e d) do n.º 2 do presente artigo, desde que sejam devidamente encaminhadas por instituições de defesa e proteção às vítimas de violência doméstica.

SECÇÃO I

Atribuição do apoio

Artigo 73.º

Cálculo do apoio

1 – O apoio ao arrendamento é calculado com base na seguinte fórmula:

Escalão	Rendimento mensal <i>per capita</i>	Apoio a conceder
1	R < ou = 30 % do IAS	50 %
2	R > 30 % e < ou = 50 % do IAS	30 %
3	R > 50 % e < ou = 60 % do IAS	20 %

2 – O montante de apoio a atribuir não poderá ultrapassar os 50 % do valor da renda efetivamente paga, conforme descrito no número anterior.

3 – Caso o valor da renda mensal do locado ultrapasse o valor máximo definido por tipologia, conforme valores definidos no programa Porta 65 Jovem, na sua redação atual ou de diploma que a venha substituir, o valor máximo a considerar para efeitos de cálculo e apoio a conceder, será sempre o mencionado no referido programa.

Artigo 74.º

Candidatura

1 – A candidatura pode ser apresentada pelo titular do contrato de arrendamento ou contrato promessa, a todo o momento, em impresso próprio a fornecer pelo Município, sendo apresentada por qualquer das formas previstas no Código do Procedimento Administrativo.

2 – A candidatura ao Programa É BOM HABITAR AQUI deve conter os seguintes documentos:

a) Formulário de candidatura devidamente preenchido;

b) Documentos de identificação do candidato e membros do respetivo agregado familiar (cartão de cidadão ou bilhete de identidade, número de identificação fiscal e número de identificação da segurança social);

c) Documentos comprovativos atualizados de todos os rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar do candidato, bem como das despesas mensais fixas do agregado familiar;

- d) Declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional comprovativa da situação de desemprego, quando aplicável;
- e) Declaração comprovativa da regulação das responsabilidades parentais e pensão de alimentos, quando aplicável;
- f) Fotocópia da última declaração do IRS e respetiva liquidação ou declaração emitida pelo Serviço de Finanças comprovativa da isenção de entrega;
- g) Fotocópia da última declaração de IRC, quando aplicável;
- h) Declaração emitida pelo Serviço de Finanças comprovativa da existência ou não de bens imóveis, em nome de todos os membros do agregado familiar respetivo;
- i) Atestado emitido pela Junta de Freguesia ou União de freguesias da área de residência, onde conste a residência, tempo de residência e a composição do agregado familiar;
- j) Fotocópia do contrato de arrendamento, devidamente participado no Serviço de Finanças ou contrato-promessa elaborado de acordo com o modelo constante no Anexo III ao presente regulamento;
- k) Fotocópia do último recibo de renda pago à data da candidatura, quando aplicável;
- l) Declaração sob compromisso de honra do candidato sobre a veracidade de todas as informações prestadas e declaradas;
- m) Documento comprovativo do IBAN da conta bancária para a qual deverá ser transferido o apoio (IBAN), quando aplicável.

3 – São automaticamente excluídas as candidaturas que:

- a) Não reúnam as condições de acesso contempladas no artigo 72.º;
- b) Não apresente os documentos referidos n.º 2 do presente artigo.

4 – O Município da Póvoa de Varzim reserva-se o direito de, em qualquer momento, solicitar ao candidato, ou ao proprietário da habitação, a prestação de informações ou a apresentação de documentos que entenda necessários e adequados à análise e decisão sobre eventual revisão ou manutenção do apoio concedido.

Artigo 75.º

Apreciação e decisão da candidatura

1 – O processo de candidatura é instruído e apreciado pela Divisão da Coesão Social da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, sobre o qual elaborará uma informação técnica, devidamente fundamentada no prazo de 30 dias após a sua receção.

2 – No prazo de apreciação poderá solicitar a junção de novos documentos, bem como efetuar as diligências que considere necessárias.

3 – Da apreciação da candidatura acolhida, resultará uma visita pela equipa técnica ao domicílio referido no processo.

4 – A Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, ou em quem se encontre delegada ou subdelegada a respetiva competência, profere decisão sobre a candidatura, estando esta dependente da existência de verba, devidamente cabimentada para o efeito à data, notificando posteriormente o candidato.

5 – A competência sobre a decisão dos pedidos é da responsabilidade do Pelouro da Coesão Social.

SECÇÃO II**Extinção do apoio****Artigo 76.º****Cessação do apoio**

A decisão de cessação do apoio ao arrendamento será sempre precedida de parecer técnico e ocorrerá, nos seguintes casos:

- a) Quando deixem de se verificar os requisitos e condições de atribuição;
- b) Se forem omissas ou prestadas falsas declarações pelo candidato;
- c) Quando ocorrer subarrendamento ou hospedagem do prédio arrendado;
- d) Por morte do titular;
- e) O titular não efetue o pagamento mensal da renda dentro do prazo para o qual está obrigado no contrato de arrendamento;
- f) O incumprimento da obrigação de comunicação prevista no n.º 4, do artigo 71.º;
- g) Outros motivos que a Câmara Municipal da Póvoa de Varzim considere pertinentes e justificáveis.

Artigo 77.º**Pagamento**

1 — O apoio ao arrendamento é concedido a partir da data de despacho de atribuição.

2 — O apoio é pago mensalmente, podendo o titular do contrato de arrendamento optar por receber o montante no Serviço de Contabilidade da Câmara Municipal ou por transferência bancária para a conta, desde que tenha indicado no formulário da candidatura o IBAN para o qual pretende que seja feita a transferência. Em qualquer dos casos, o pagamento depende da exibição do original do recibo de renda do mês em relação ao qual o pagamento é efetuado, do qual se extrairá fotocópia, comprovando o pagamento efetuado ao senhorio.

Artigo 78.º**Responsabilidade**

Sem prejuízo da responsabilidade penal a que houver lugar, a prestação de falsas declarações ou na omissão de informações legalmente exigidas no âmbito do processo de atribuição do apoio ao arrendamento determina a cessação do direito e a inibição no acesso ao mesmo, com a consequente restituição das prestações indevidamente pagas.

CAPÍTULO V**Das partes acessórias****SUBCAPÍTULO I****Utilização das áreas comuns e espaços exteriores****Artigo 79.º****Espaços de utilização comum**

1 — São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas de correio, fachadas de edifícios, telhados ou terraços

de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de água, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um inquilino.

2 – Os inquilinos municipais gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam.

3 – Os inquilinos municipais devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos nesses espaços, nomeadamente:

a) Deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;

b) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efetuado com o menor ruído possível;

c) Deixar circular livremente dentro das zonas e áreas comuns os animais de companhia, bem como deixar dejetos nas partes comuns, devendo neste caso promover à sua adequada limpeza.

4 – A limpeza, manutenção e utilização dos espaços é da responsabilidade dos inquilinos municipais, que deverá ser regulada consensualmente e com recurso, sempre que entenderem, a um gestor por entrada.

Artigo 80.º

Espaços exteriores

1 – Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ter a forma de jardins, zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento.

2 – É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os inquilinos sujeitos às penalizações municipais tipificadas.

3 – Os inquilinos municipais devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

Artigo 81.º

Medidas de tutela da legalidade urbanística

1 – O Município da Póvoa de Varzim notificará os inquilinos das violações aos deveres respeitantes às áreas comuns, fixando-lhes um prazo para a reposição do local no estado em que se encontrava originalmente sempre que o tenham modificado ou ocupado indevidamente.

2 – O incumprimento da obrigação prevista no número anterior, legitima o Município da Póvoa de Varzim a executar, diretamente, ou por recurso a terceiros e a expensas do inquilino, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade urbanística.

Artigo 82.º

Relações de vizinhança

É expressamente proibido aos inquilinos municipais a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos, designadamente:

a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incómodos para a vizinhança;

b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, nomeadamente televisores, rádios e similares, que perturbem os demais moradores;

c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;

d) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos.

Artigo 83.º

Animais perigosos

É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos nas habitações e nos espaços municipais de que o Município da Póvoa de Varzim é proprietário, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 46/2013, de 4 de julho e na demais legislação específica em vigor.

SUBCAPÍTULO II

Atribuição de espaços não habitacionais

Artigo 84.º

Atribuição

Os imóveis, as frações e os espaços não habitacionais integrados do parque habitacional serão ocupados em regime de arrendamento público ou privado, em função da finalidade a que se destinam.

Artigo 85.º

Arrendamento público

Serão atribuídas em regime de arrendamento público os imóveis, as frações e os espaços que o Município da Póvoa de Varzim destine ao desenvolvimento, por terceiros, de ações de caráter social ou comunitário.

Artigo 86.º

Arrendamento privado

1 — Os imóveis, as frações e os espaços a que não seja conferido o fim previsto no artigo anterior, ficam disponíveis para arrendamento nos termos definidos no Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano.

2 — A atribuição dos imóveis, frações e espaços indicados no número anterior será antecedida de procedimento de hasta pública, podendo ser distinto procedimento quando adequadamente justificado.

PARTE II

Disposições complementares

Artigo 87.º

Dados pessoais

1 — O Município da Póvoa de Varzim pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à Autoridade

Tributária e Aduaneira (AT) e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), informação sobre a composição e rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, preferencialmente através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública ou através de envio de ficheiro, com referência aos números de identificação fiscal dos arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, não podendo o prazo de prestação da informação solicitada ultrapassar os 30 dias.

2 – O Município da Póvoa de Varzim será responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, accidental ou ilícita, a perda accidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e para conservar os dados apenas pelo período estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, nos termos do Regulamento Geral da Proteção de Dados (doravante RGPD).

3 – Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos do RGPD.

4 – O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto no RGPD.

5 – O Município da Póvoa de Varzim obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e todos os elementos de natureza pessoal que obtenha, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.

Artigo 88.º

Prerrogativas

O Município da Póvoa de Varzim requererá às empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade informação sobre a existência de contratos ou de consumos relativamente a um dado prédio ou fração autónoma, quando se tenham verificado, pelo menos, duas tentativas de notificação nos termos do presente Regulamento.

Artigo 89.º

Ocupações sem título

1 – São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município da Póvoa de Varzim 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, não inferior a três dias úteis, na comunicação feita, para o efeito, pelo Município da Póvoa de Varzim, 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 47.º do presente Regulamento.

Artigo 90.º

Monitorização e avaliação

1 – A implementação do presente Regulamento é sujeita a um processo de monitorização e de avaliação.

2 – O exercício de monitorização e de avaliação do Regulamento tem em vista a produção de informação que, por um lado, suporte iniciativas de atualização ou revisão dos vários componentes do

Regulamento e que, por outro lado, forneça evidências à população e entidades interessadas sobre os resultados da implementação do Regulamento.

Artigo 91.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, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, o Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código de Procedimento Administrativo, o Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio e demais legislações em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

2 — As remissões feitas no regulamento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, se consideram feitas para os novos diplomas ou para as disposições legais respetivas.

Artigo 92.º

Norma revogatória

É revogado o Regulamento n.º 347/2022, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, de 7 de abril de 2022.

Artigo 93.º

Aplicação no tempo

1 — O disposto no presente diploma aplica-se aos contratos a celebrar após a data da sua entrada em vigor.

2 — O disposto no presente regulamento aplica-se, ainda, com as alterações e especificidades necessárias às seguintes situações:

a) Aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor ao abrigo dos regimes de arrendamento apoiado e de apoio à renda;

b) À ocupação de fogos a título precário e urgente.

Artigo 94.º

Encaminhamento para as entidades da rede social

Todas as situações consideradas socialmente graves que sejam do conhecimento do Município da Póvoa de Varzim, no âmbito dos procedimentos de atribuição de habitações promovidos ao abrigo do presente regulamento, cuja resolução não caiba nas suas atribuições e competências, serão objeto de encaminhamento para as entidades da Rede Social.

Artigo 95.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicação no Diário da República.

2026-04-30. — A Presidente da Câmara, Andrea Luísa Neiva Maia da Silva.

ANEXO I
**Matriz de classificação para atribuição de habitação ao abrigo do regime de Arrendamento
Apoiado e Residência Partilhada**

Variáveis	Categorias	Pontos	Coeficiente de ponderação	Classificação
Carência habitacional	Sem alojamento	12	30 %	
	Habitações sem condições de habitabilidade e/ou e com carência de salubridade ou segurança	10		
	Risco iminente de perda	8		
	Alojamento temporário	8		
	Desadequação por motivos de mobilidade	4		
	Sobrelocação	4		
	Outros	2		
Tempo de residência no concelho	Superior a 10 anos	10	15 %	
	De 7 a 10 anos	8		
	De 3 a 6 anos	6		
	De 1 a 3 anos	4		
	Até a 1 ano	2		
Agregado familiar	Monoparental com menores	10	15 %	
	Nuclear sem filhos e elemento isolado com idade igual ou inferior a 65 anos	8		
	Nuclear com menores	6		
	Nuclear sem filhos ou elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos	4		
	Outros	2		
Situações de vulnerabilidade social	A beneficiar de medida de apoio/resposta social de entidade que integre a Rede Nacional de Apoio à Vítima de Violência Doméstica, ou aplicação de medida de coação ao agressor (sentença condenatória do Tribunal)	8	15 %	
	Elementos com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 80 %	6		
	Elementos com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60 %	4		
Escalões de rendimentos <i>per capita</i> em função do IAS	Igual ou inferior a 1x IAS	12	25 %	
	Maior que 1x IAS até 2x IAS	10		
	Maior que 2x IAS até 3x IAS	6		
	Maior que 3x IAS até 4x IAS	2		

ANEXO II
Documentos obrigatórios a apresentar para os regimes previstos no Título I

a) Documentos de identificação civil, fiscal e social de todos os elementos do agregado familiar (cartão de cidadão ou bilhete de identidade, cédula de nascimento ou assento de nascimento, cartão

de contribuinte ou cartão da Segurança Social ou; no caso de cidadãos estrangeiros, títulos válidos de permanência no território nacional, nomeadamente, residência, passaporte e assento de nascimento);

b) Atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia de todos os elementos que compõe o agregado familiar;

c) Histórico mensal de rendimentos da Segurança Social ou outros subsistemas de contribuições, de todos os elementos do agregado familiar;

d) Declaração das Finanças onde conste a existência ou (in)existência de património imobiliário registado em seu nome e dos demais elementos do agregado familiar;

e) Declaração comprovativa da regulação das responsabilidades parentais e pensão de alimentos;

f) Caso faça parte do agregado familiar um menor cujos pais não residam na habitação deverá enviar cópia do acórdão com decisão do Tribunal quanto à regulação do exercício das responsabilidades parentais do menor. Caso não exista acórdão deverá entregar outros documentos comprovativos;

g) Cópia do comprovativo da situação escolar de todos os elementos dependentes com idade igual ou superior a 18 anos;

h) Última declaração de IRS completa e respetiva nota de liquidação emitido pela Autoridade Tributária ou declaração que comprove a isenção de entrega da mesma;

i) Comprovativo do rendimento mensal de todos os elementos do agregado familiar (vencimento, subsídio de desemprego, baixa médica, rendimento social de inserção, pensões/reforma mais recente, nomeadamente, viuvez, sobrevivência, invalidez, alimentos, etc.);

j) Inscrição no Centro de Emprego de todos os elementos do agregado familiar que se encontrem em situação de desemprego, bem como a Declaração emitida pelo Centro de Emprego sobre a situação dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos que se encontrem desempregados, com indicação da data de início da situação;

k) Atestado médico de incapacidade multiúso para todos os elementos do agregado familiar que tenham um grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;

l) Declaração sob compromisso de honra do cumprimento de todos os requisitos de acesso;

m) Declaração emitida pelos membros do agregado familiar maiores de 18 anos, autorizando a disponibilização de informação e a entrega e partilha dos elementos de identificação pessoal.

Os candidatos têm ainda, caso seja aplicável, e de acordo com a situação de indignidade em que se enquadrem, de anexar à candidatura os seguintes documentos:

Certidão de sentença de declaração de insolvência do próprio ou de um membro do agregado;

Declaração de insolvência do proprietário do imóvel onde o agregado reside;

Declaração de Estatuto de Vítima emitida pelas autoridades judiciais ou pelos órgãos de polícia criminal e aplicação de medida de coação ao agressor comprovada através de sentença condenatória;

Declaração da Câmara Municipal sobre operações urbanísticas de promoção municipal;

Carta ou notificação de denúncia, nomeadamente da não renovação do contrato, ou caducidade do contrato de arrendamento, ou resolução do contrato de arrendamento;

Certidão de sentença de despejo;

Certidão da sentença ou acordo homologado sobre a atribuição da casa de morada de família em caso de separação ou divórcio, ou atestado da Junta de Freguesia, conjuntamente com declaração de compromisso de honra, que comprove a cessação de união de facto;

Documento comprovativo da situação de sem abrigo emitido pelo Serviço de Atendimento de Acompanhamento Social (SAAS) da Póvoa de Varzim.

ANEXO III**Modelo contrato promessa – É BOM HABITAR AQUI**

Entre:

Primeiro: _____ (nome), _____ (estado civil), contribuinte n.º _____, portador do bilhete de identidade/ cartão de cidadão n.º _____, válido até ____/____/____, natural da freguesia de _____, concelho de _____, adiante designado por Promitente Senhorio;

e

Segundo: _____ (nome), _____ (estado civil), contribuinte n.º _____, portador do bilhete de identidade/ cartão de cidadão n.º _____, válido até ____/____/____, natural da freguesia de _____, concelho de _____, adiante designado por Promitente Arrendatário;

É celebrado e reduzido a escrito o presente contrato-promessa de arrendamento que se rege pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

Primeira

1 – O Promitente Senhorio é proprietário e legítimo possuidor do fogo, designado pela letra/n.º _____, correspondente ao _____, constituído em regime de _____, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo _____, e descrito na ____ª Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º _____.

2 – O fogo destina -se a habitação, conforme licença de utilização, emitida pela Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, em _____, com o n.º _____.

3 – O fogo é composto por _____, apresentando uma tipologia T__ e uma área de ____ m².

Segunda

Pelo presente contrato, o Promitente Senhorio promete dar e o Promitente Arrendatário promete tomar de arrendamento o fogo identificado na cláusula anterior.

Terceira

1 – O fogo prometido a arrendar destina-se exclusivamente a habitação do Promitente Arrendatário e seu agregado familiar, não podendo ser utilizado para outros fins, nem sendo permitida a utilização de hóspedes.

2 – O Promitente Arrendatário não poderá sublocar ou ceder por qualquer forma os direitos do arrendamento prometido.

Quarta

O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo de _____.

Quinta

1 – Durante o primeiro ano de vigência do prometido contrato de arrendamento, a renda mensal é fixada em _____ € (_____ euros).

2 – A renda é atualizável anualmente nos termos legais.

Sexta

O contrato de arrendamento prometido deve ser celebrado no prazo máximo de dez dias a contar da data de notificação da aprovação pela Câmara Municipal da Póvoa de Varzim da concessão do apoio financeiro do programa É BOM HABITAR AQUI.

Sétima

O presente contrato pode ser resolvido quando o Promitente Arrendatário se candidate ao Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, É BOM HABITAR AQUI e a sua candidatura não seja aprovada.

Em duplicado, em ____/ ____/ _____

Assinaturas:

319995292