

EDITAL

----- MÁRIO CONSTANTINO ARAÚJO LEITE DA SILVA LOPES, Dr., PRESIDENTE DA
CÂMARA MUNICIPAL DE BARCELOS:-----

----- TORNA PÚBLICO que este órgão executivo, em reunião realizada no dia 2 de fevereiro de 2026, deliberou aprovar um **projeto de Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação do Município de Barcelos**, o qual se reproduz integralmente em anexo ao presente edital e dele faz parte integrante, bem como submetê-lo a consulta pública, para recolha de sugestões, nos termos do n.º 1 do artigo 101.º do novo Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.-----

----- Nos termos do n.º 2 do mesmo artigo 101.º do CPA, os interessados devem dirigir, por escrito, as suas sugestões ao Presidente da Câmara Municipal de Barcelos, instruídas conforme o disposto no n.º 1 do artigo 102.º do CPA, no prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do projeto de regulamento no Diário da República, 2.ª série, o qual, para o efeito, foi já remetido à Imprensa Nacional - Casa da Moeda, pela via eletrónica. As sugestões tanto poderão ser apresentadas presencialmente, no Balcão Único do Município, das 9 às 17 horas de segunda a sexta-feira, como pela via eletrónica, através do endereço geral@cm-barcelos.pt., ou ainda pela via postal, sob registo.-----

----- Para constar se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser publicados nos termos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 56.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como no n.º 1 ao artigo 101.º do CPA.-----

----- Paços do Concelho de Barcelos, 10 de fevereiro de 2026.-----

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,



(Mário Constantino Lopes, Dr.)

PROPOSTA DE REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BARCELOS

O acesso à habitação constitui um direito fundamental constitucionalmente consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, assumindo-se como condição indispensável à dignidade e desenvolvimento da personalidade da pessoa humana, e bem assim à promoção da coesão social e territorial.

Nos últimos anos, a importância deste direito tem vindo a traduzir-se na aprovação de um conjunto estruturante de diplomas legais e programas públicos, entre os quais se destacam a Lei de Bases da Habitação, a Nova Geração de Políticas de Habitação, o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, bem como iniciativas mais recentes como o Programa Mais Habitação, o Programa Construir Portugal e o Programa Nacional de Habitação 2022-2026.

No quadro destas políticas públicas, o Programa 1.º Direito, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho, na sua redação atual, assume particular relevância enquanto instrumento central de apoio ao acesso à habitação para pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas, conferindo aos Municípios um papel determinante na promoção de soluções habitacionais adequadas aos agregados identificados no respetivo território.

Consciente desse papel e da urgência de resposta aos desafios habitacionais existentes no seu território, o Município de Barcelos procedeu à elaboração, revisão e aprovação da respetiva Estratégia Local de Habitação, em sessão da Assembleia Municipal de 22 de janeiro de 2024, concretizando, deste modo, um instrumento estratégico que identifica as necessidades habitacionais dos agregados visados, define objetivos e estrutura as soluções habitacionais a implementar no concelho.

Para além do acesso à habitação própria e permanente por agregados familiares mediante a celebração de contratos de arrendamento que obedecem à Lei n.º 81/2014, de 19 de

dezembro, na sua redação atual, o presente Regulamento pretende, ainda, implementar e regular o acesso a uma habitação condigna através de um modelo de habitação colaborativa, que visa oferecer uma resposta social de carácter residencial, temporária e/ou permanente, assente na residência partilhada.

Neste contexto, com vista a dotar o Município de Barcelos do instrumento regulamentar necessário para garantir a atribuição e gestão das soluções habitacionais, assegurando a implementação de procedimentos previsíveis e transparentes, impõe-se a entrada em vigor do presente Regulamento.

Por seu turno, atento o aumento significativo das rendas praticadas no mercado de arrendamento livre, aliado à insuficiência da oferta habitacional acessível em Barcelos, verifica-se que as dificuldades no acesso à habitação afetam, não apenas os agregados em condições socioeconómicas mais desfavoráveis, mas também as famílias com rendimentos baixos ou medianos.

Consequentemente, com base no Programa de Apoio ao Arrendamento, previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, o Município de Barcelos pretende, pelo presente regulamento, criar e disciplinar soluções complementares que permitam a disponibilização de habitação, em regime de arrendamento, a preços compatíveis com os rendimentos dos agregados, e bem assim incentivar a participação dos proprietários de imóveis localizados em Barcelos, designadamente através de benefícios fiscais legal e regularmente previstos.

Nestes termos, por razões de simplificação procedimental, transparência e harmonização de conceitos e procedimentos, o presente Regulamento visa disciplinar, de forma integrada, as condições de atribuição e gestão da habitação do Município de Barcelos nas modalidades de Arrendamento Apoiado e de Arrendamento Acessível, criando um quadro normativo que permita, simultaneamente, responder às situações de grave carência habitacional, alargar o acesso à habitação a famílias excluídas do mercado livre, fomentar o rejuvenescimento e a reabilitação do tecido urbano e mitigar desigualdades sociais e territoriais no acesso a uma habitação condigna.

Por fim, em cumprimento do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, ponderados os interesses públicos e particulares em presença, conclui-se

que os benefícios decorrentes da aprovação do presente Regulamento, em termos de eficácia, eficiência e justiça social na concretização do direito à habitação no concelho de Barcelos, são manifestamente superiores aos custos associados.

O projeto do presente Regulamento foi objeto de consulta pública, para recolha de sugestões, ao abrigo do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, mediante a publicação em Diário da República a ____/____/2026, pelo Aviso n.º _____, e na Internet, no sítio institucional do Município de Barcelos.

TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Leis habilitantes

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do Art. 112.º, do n.º 2 do Art. 35.º e do Art. 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, conjugados com as alíneas i) e h) do n.º 2 do Art. 23.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, com o n.º 1 do art. 2.º, do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 03 de novembro, e com o n.º 5 do art. 13.º, do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho, na sua redação atual, e bem assim de acordo com o Regime do Arrendamento Apoiado para habitação, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, e com o Programa de Apoio ao Arrendamento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento define as regras aplicáveis à gestão do parque habitacional do Município de Barcelos e estabelece as condições e os procedimentos de acesso e de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, bem como a todas as habitações em que o acesso seja gerido pelo Município, em regime de renda com valores acessíveis, independentemente da propriedade, proveniência e modelos de produção ou gestão.

Artigo 3.º

Regimes de apoio à habitação

O apoio à habitação previsto no presente regulamento será prestado pelo Município de Barcelos no âmbito dos regimes que se seguem:

- a) Arrendamento Apoiado - Regime previsto na Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, na sua redação atual, aplicável às habitações do Município que sejam arrendadas, com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam;
- b) Arrendamento Acessível - Regime previsto no Decreto-Lei nº 68/2019 de 22 de maio, na sua redação atual, aplicável a habitações que sejam arrendadas ou subarrendadas, com rendas a preços acessíveis, calculadas com base na taxa de esforço dos agregados habitacionais.

Artigo 4.º

Conceitos

1 - Para efeitos de atribuição de habitação em regime de **arrendamento apoiado**, considera-se:

- a) Agregado familiar:** o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos, parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau, parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral, adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito e 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;
- b) Agregado habitacional:** a pessoa ou o conjunto de pessoas que integram uma candidatura a habitação, ou a parte de habitação, ao abrigo do presente programa, independentemente da prévia residência comum ou da existência de laços familiares;
- c) Dependente:** o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

d) Pessoa com deficiência: pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% (sessenta por cento);

e) Indexante dos apoios sociais (IAS): o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, na sua redação atual;

f) Rendimento mensal bruto: o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, incluindo as prestações sociais, com exceção do abono de família, deduzido das retenções e contribuições obrigatórias.

g) Rendimento mensal líquido: o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, constantes da declaração de rendimentos de pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira e respeitante ao ano anterior;

h) Rendimento mensal corrigido: o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- i. 10% (dez por cento) do IAS pelo primeiro dependente;
- ii. 15% (quinze por cento) do IAS pelo segundo dependente;
- iii. 20% (vinte por cento) do IAS por cada dependente além do segundo;
- iv. 10% (dez por cento) do IAS por cada pessoa com deficiência, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependentes;
- v. 10% (dez por cento) do IAS por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos;
- vi. 20% (vinte por cento) do IAS em caso de família monoparental;
- vii. a quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

i) Rendimento mensal per capita: valor que resulta da divisão do Rendimento Mensal Corrigido, pelo número de elementos do agregado.

2 — Para efeitos de acesso a habitação em regime de **arrendamento com valores acessíveis**, considera -se:

a) Agregado habitacional: a pessoa ou o conjunto de pessoas que integram uma candidatura a habitação, ou a parte de habitação, ao abrigo do presente programa, independentemente da prévia residência comum ou da existência de laços familiares;

- b) Agregado familiar:** qualquer uma das situações previstas no n.º 4 do Art.13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), na sua redação atual;
- c) Arrendatário:** pessoa singular, ou o Município de Barcelos, que celebre contrato de arrendamento habitacional;
- d) Subarrendatário:** pessoa singular que celebre contrato de subarrendamento habitacional;
- e) Senhorio:** pessoa singular ou coletiva, no caso de contrato de arrendamento habitacional para subarrendamento celebrado com o Município de Barcelos, ou o Município, na situação de celebração de contrato de arrendamento habitacional com o candidato;
- f) Candidato:** qualquer um dos elementos do agregado habitacional maior ou emancipado, ou estudante ou formando dependente, que apresente candidatura no âmbito do presente programa municipal, abrangendo tanto os candidatos a arrendatários de uma habitação como os candidatos a celebração de contratos de arrendamento habitacional com o Município de Barcelos, podendo nesta última hipótese tratar-se de pessoa singular ou coletiva;
- g) Dependente:** qualquer um dos elementos do agregado habitacional que não seja maior ou emancipado ou que não aufera rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo;
- h) Habitação:** a unidade autónoma, fechada por paredes separadoras, onde se desenvolve a vida pessoal, podendo corresponder a um prédio urbano, a parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, à parte urbana de um prédio misto ou a uma fração autónoma;
- i) Parte de habitação:** o quarto situado no interior de uma habitação, compreendendo o direito de utilização de todos os espaços não afetos ao uso privativo de outros quartos, designadamente da cozinha ou área de preparação de refeições, das instalações sanitárias, da sala e do acesso ao exterior;
- j) Rendimento anual global do agregado habitacional (RA):** determinado ao abrigo do disposto nos números 1 a 4, do Art.14.º, do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual;
- k) Rendimento médio mensal do agregado habitacional (RMM):** o que corresponde ao duodécimo do rendimento anual global do agregado habitacional ou familiar;

I) Taxa de esforço: percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação, ou parte de habitação, e o rendimento mensal disponível do agregado habitacional.

Artigo 5.º

Fins das Habitações

1- As habitações atribuídas ao abrigo do presente regulamento destinam-se exclusivamente à residência permanente dos agregados, proibindo-se qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do uso 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.

2- Compete ao Município de Barcelos assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, viabilizando a adoção de medidas de conservação das habitações.

TÍTULO II

Regime de Arrendamento Apoiado

CAPÍTULO I

Condições gerais do acesso e atribuição das habitações

Artigo 6.º

Âmbito e finalidade

O arrendamento apoiado é o regime legal aplicável às habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Barcelos, e que por este sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos das famílias a que se destinam.

Artigo 7.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 que reúnam as condições estabelecidas na lei e no presente

Regulamento, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os candidatos têm de ser maiores de 18 anos, em situação de carência socioeconómica, e auferirem qualquer tipo de rendimento devidamente comprovado.

3- Dispensa-se a verificação dos pressupostos previstos no número anterior para os agregados inscritos na Estratégia Local de Habitação de Barcelos, aprovada ao abrigo do Programa 1º Direito e referentes a candidaturas submetidas no âmbito do Aviso-Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR).

4- A atribuição de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado confere ao Município de Barcelos o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados, nos termos regulados, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 8.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 de Barcelos 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;
- b) Esteja a usufruir de apoio financeiros públicos para fins habitacionais, com exceção do apoio extraordinário à renda, previsto no Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, na sua redação atual;
- c) Seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;
- d) Seja titular de dívida vencida e não paga ao Município de Barcelos, exceto se esta tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual há mais de três meses;

- e) Tenha recusado habitação sem justificação séria e fundamentada, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura.
- f) O valor do património mobiliário (depósitos bancários, ações, certificados de aforro ou outros ativos financeiros) de todos os elementos do agregado familiar, ser superior a 60 vezes o IAS;
- g) O valor dos bens móveis sujeitos a registo (veículos automóveis, embarcações, motociclos) ser superior a 60 vezes o IAS;
- h) O valor dos bens imóveis sujeitos a registo, ser superior a 300 vezes o IAS.

2 - Fica ainda impedido de aceder a uma habitação no Regime de Arrendamento Apoiado, por um período de dois anos:

- a) O candidato ou arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, 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.

3 - As situações previstas nas alíneas a) e b), do n.º 1, podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em Regime de Arrendamento Apoiado, for feita prova da sua cessação.

4 - 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 de Barcelos avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

5 - O arrendatário deve comunicar ao Município de Barcelos a existência de uma situação de impedimento, sua ou de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

6 - A manutenção do direito à ocupação do fogo encontra-se sempre condicionada ao preenchimento das condições de acesso à habitação que determinaram a atribuição do fogo, fixadas na lei e no presente regulamento, no período de duração do contrato.

7 - A alteração dos pressupostos e condições de ocupação das habitações, nos termos do previsto nos números anteriores, confere ao Município o direito de determinar a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo.

SECÇÃO I

Atribuição das habitações

Artigo 9.º

Concurso por classificação

1 - Sem prejuízo da possibilidade de recurso a outros procedimentos legalmente admissíveis para atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado, o Município de Barcelos procederá mediante concurso por classificação, nos termos legais e do presente Regulamento.

2 - O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em regime de arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos no Anexo I do presente Regulamento.

Artigo 10.º

Abertura do concurso

1 — A competência para desencadear o procedimento concursal para atribuição de habitações é da Câmara Municipal de Barcelos, ou de quem venha a ter competência delegada ou subdelegada para tal, quando existirem habitações disponíveis, nomeando um júri, que será composto por três membros efetivos e dois suplentes, a quem competirá a gestão de todo o procedimento.

2 — O anúncio de abertura de concurso é publicitado na íntegra, mediante afixação de editais nos locais de estilo, bem como na Internet, no sítio institucional da entidade pública.

3 — Sem prejuízo de outros elementos que o Município entenda incluir, o anúncio de abertura do concurso deve conter a seguinte informação:

a) Tipo de procedimento;

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

Artigo 11.º

Acesso ao concurso

1 - A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante entrega, dentro do prazo estabelecido no anúncio de abertura, da candidatura apresentada em formulário próprio, anexo ao aviso de abertura e terá de ser acompanhada de cópia dos seguintes documentos, quando aplicável:

- a) Documentos de identificação de todos os elementos do agregado familiar;
- b) Título de residência permanente válido, no caso de cidadãos residentes fora da União Europeia.
- c) Cartão de Identificação Fiscal de todos os elementos do agregado familiar;
- d) Cartão da Segurança Social de todos os elementos do agregado familiar;
- e) Atestado de residência, onde conste a composição do agregado familiar;
- f) Declaração/certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, relativa aos bens móveis e imóveis de todos os elementos do agregado familiar;
- g) Última declaração de IRS/IRC e respetiva nota demonstração da liquidação do imposto ou declaração negativa de rendimentos de todos os elementos do agregado familiar;
- h) Três últimos recibos de vencimento de todos os elementos do agregado familiar;
- i) Comprovativo do Rendimento Social de Inserção do requerente e elementos do agregado familiar;
- j) Declaração da Segurança Social onde constem as prestações que cada elemento do agregado familiar usufrui e respetivo valor;
- k) Declaração do Instituto de Emprego e Formação Profissional se o requerente ou algum dos elementos do agregado familiar se encontrar em situação de desemprego;

- l) Declaração do estabelecimento escolar que comprove a situação de estudante;
- m) Atestado médico de incapacidade multissintomática permanente, igual ou superior a 60 %;
- n) As famílias monoparentais devem apresentar cópia do comprovativo da regulação das responsabilidades parentais e a indicação do valor da pensão de alimentos;
- o) Os candidatos devem apresentar documentos que comprovem a situação habitacional invocada, designadamente:
 - i. No caso de alojamento em casa emprestada, devem apresentar declaração do proprietário do imóvel em como se encontram a usufruir da mesma a título gratuito;
 - ii. Comprovativo de ação judicial de despejo ou de execução de hipoteca;
 - iii. Comprovativo de estatuto de vítima em situação de violência doméstica;
- q) Declaração ou extrato/caderneta relativa aos rendimentos de capitais, de todos os elementos do agregado familiar, emitida pela instituição bancária;
- r) Declaração do Banco de Portugal onde constem as contas bancárias de todos os elementos do agregado familiar.

2 - Ao formalizar a candidatura os interessados autorizam expressamente que o Município de Barcelos processe automaticamente os seus dados para os fins previstos neste Regulamento e para tratamento de dados estatísticos.

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

Artigo 12.º

CrITÉRIOS de hierarquização e desempate

1 - As candidaturas que não tenham sido objeto de exclusão ou rejeição liminar, são classificadas e ordenadas mediante a aplicação dos critérios de hierarquização e de ponderação.

2 - A classificação e posicionamento dos candidatos na listagem, serão atribuídos tomando em consideração os critérios de hierarquização e de ponderação fixados no Anexo I do presente Regulamento.

3 — Da aplicação da matriz de classificação resulta uma pontuação dos candidatos ordenada por ordem decrescente.

4 — Em caso de empate na classificação final ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate é efetuado de acordo com os seguintes critérios de prioridade e por ordem decrescente:

- a) Número de elementos com doença ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- b) Família monoparental;
- c) Agregado com rendimento mensal corrigido per capita inferior;
- d) Número de menores no agregado;
- e) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- f) Vítimas de violência doméstica;
- g) Data de entrada do pedido.

Artigo 13.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 nº81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.
- 3 - A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

Artigo 14.º

Análise e apreciação da candidatura

- 1 — A análise da candidatura será da responsabilidade do júri, referido no n.º 1, do artigo 10.º.
- 2 — O júri ordena os concorrentes em função das condições estabelecidas no presente Regulamento e propõe a exclusão dos candidatos que não reúnam os requisitos de acesso ao concurso, estejam impedidos ou não entreguem, no prazo estabelecido no anúncio, a documentação solicitada.

3 — Sempre que o júri, considerar necessário, poderá solicitar aos concorrentes que comprovem, pelos meios legais, e dentro do prazo estabelecido, os factos constantes da documentação entregue.

4 - A lista com a classificação das candidaturas é publicitada no sítio institucional do Município de Barcelos e noutros definidos no anúncio da abertura do concurso, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, mediante a identificação das candidaturas por número de processo atribuído.

5- Os candidatos serão notificados do projeto de decisão de atribuição da habitação, para exercer, querendo, o direito de audiência prévia, no prazo de 10 dias úteis.

6- Após apreciação pelo júri, das pronúncias apresentas nos termos do número anterior, a proposta de classificação definitiva e a decisão de atribuição das habitações, será submetida à aprovação da Câmara Municipal de Barcelos, ou por quem venha a ter competência delegada ou subdelegada para o efeito.

Artigo 15.º

Decisão da atribuição

A decisão de atribuição de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, nos termos no artigo anterior, será notificada ao representante do agregado familiar, de acordo com o presente regulamento, dela constando:

- a) A identificação do representante do agregado familiar, que assumirá a titularidade do arrendamento apoiado, bem como de todos os elementos que compõem o agregado familiar inscrito;
- b) A identificação do fogo habitacional, com a indicação da sua tipologia e demais características, localização e número de polícia;
- c) O estado de conservação do fogo habitacional;
- d) O montante da renda devida pelo agregado familiar, calculada nos termos previstos no presente regulamento, bem como as condições e a forma para efetuar o seu pagamento;
- e) Informação circunstanciada e detalhada relativa aos direitos e obrigações inerentes à relação de arrendamento em Regime de Arrendamento Apoiado a constituir;
- f) O prazo para os interessados colocarem termo ao impedimento, no caso da decisão de atribuição da habitação ter sido proferida sob condição;
- g) A data para a assinatura do contrato de arrendamento apoiado;

h) A formalização da entrega das chaves do fogo habitacional atribuído.

Artigo 16.º

Exclusão

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

a) A não verificação de qualquer um dos requisitos das condições de acesso previstas no artigo 7.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 de Barcelos, 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 de Barcelos dos elementos adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a candidatura ao apoio;

g) O conhecimento pelo Município de Barcelos da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 8.º;

h) O comportamento desrespeitoso e/ou agressivo do candidato ou membros do seu agregado familiar ou outros familiares, sobre quaisquer técnicos ou funcionários do Município de Barcelos ou pessoas mandatadas por este para intervirem nos termos deste regulamento;

i) A desadequação da tipologia da habitação à composição do agregado familiar do candidato, aferida nos termos do Anexo II da Lei nº81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

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

3 - Nas situações em que os rendimentos declarados suscitem dúvidas quanto à efetiva condição de carência económica, deve o Município, após a audição do interessado, decidir quanto à atribuição ou não do apoio.

SECÇÃO II

Disposições especiais

Artigo 17.º

Regime excecional

1 - Têm acesso à atribuição de habitações em Regime de Arrendamento Apoiado 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 relativas a vítimas de violência doméstica, situações urgentes e imprevistas decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal que determinem a necessidade de realojamento, 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 de Barcelos 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 ou órgãos públicos competentes tais como Tribunais, Ministério Público, Serviços de Proteção Civil, Município de Barcelos ou Instituto da Segurança Social.

4 - Em qualquer dos casos previstos no presente artigo, o apoio prestado pelo Município de Barcelos tem carácter provisório, não devendo exceder o período de seis meses.

Artigo 18.º

Recusa de habitação

1 - Considera-se recusa da habitação a ocorrência de uma das seguintes 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, sem apresentar uma justificação escrita, no prazo de 5 dias.
- 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 incapacidade física e doença crónica.

2 - A recusa, pelo candidato, da habitação atribuída nos termos e condições previstos no presente capítulo, implicará a sua exclusão da lista com classificação definitiva aprovada.

3 - Durante o período de um ano que se segue à exclusão prevista no presente artigo, o candidato não poderá recandidatar-se.

4 - A habitação que fica disponível será atribuída ao candidato que, em função da adequação da habitação, se encontrar na posição imediatamente seguinte na lista definitiva aprovada.

CAPÍTULO II

Contrato de arrendamento apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 19.º

Regime do contrato

1 – Em tudo que não se encontrar expressamente previsto pelo presente regulamento, o contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, pelo Código Civil, na sua redação atual, e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

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 aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

Artigo 20.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 e contém, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio — Município de Barcelos;
- 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 o modo de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a dois anos;
- i) A entrega, pelo Município de Barcelos, com a celebração do contrato, do documento com registo fotográfico do estado de conservação da habitação.

Artigo 21.º

Duração e renovação do contrato

- 1 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando tiver sido estipulado um período superior.
- 2 - Findo o prazo previsto no número anterior, se nenhuma das partes se tiver oposto à sua renovação mediante comunicação enviada à contraparte com antecedência de 180 dias, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período, e se o arrendatário demonstrar que mantém as condições que determinaram a atribuição do arrendamento apoiado, previstas no artigo 7.º e, não se encontrar impedido, nos termos do artigo 8.º.

Artigo 22.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 contratos de fornecimento de água, energia e gás (quando aplicável) é equiparada a não ocupação efetiva.

Artigo 23.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 lugar e pela forma estabelecido no contrato.

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

4 - Decorrido o prazo máximo de 10 dias sem que a renda tenha sido paga, vencer-se-ão juros de mora à taxa legal em vigor.

Artigo 24.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;

IAS = indexante dos apoios sociais;

RMC = rendimento mensal corrigido;

Artigo 25.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 26.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, regulado pela Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 27.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 de Barcelos no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea h) do n.º 1 do artigo 4.º em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

3 - O Município de Barcelos, após audição dos interessados, pode proceder à revisão da renda a todo o tempo com os fundamentos indicados no número anterior.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a reavaliação, pelo Município de Barcelos, das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se 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 de Barcelos os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

6 - A falta de entrega dos elementos solicitados nos termos do número anterior, determinam a aplicação do valor da renda máxima, prevista no artigo anterior.

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 de Barcelos 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 número 2 ou nos números 4 e 5 do presente artigo, o Município de Barcelos pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a 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 de Barcelos, impossibilita-o 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 de Barcelos, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, não imputável ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.

SECÇÃO II

Transmissão e transferência das habitações

Artigo 28.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 o 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 de Barcelos.

Artigo 29.º

Transmissão da posição de arrendatário por morte

1 – Em caso de morte, a posição de arrendatário transmite-se para o elemento inscrito no agregado familiar, nos termos previstos no artigo 1106.º do Código Civil.

2 - Constitui obrigação do pretendente à posição de arrendatário, comunicar o óbito no prazo de três meses, sob pena de caducidade do contrato, nos termos do presente regulamento.

3 - O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando, cumpra a obrigação estipulada no número anterior e lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;

c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.

4 - 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 um ano, desde que tal facto haja sido comunicado ao Município de Barcelos nos

termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 32.º e tenha sido devidamente autorizado pelo Município de Barcelos.

5 - 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 de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum.

6 - 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 8.º.

7 - 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.

Artigo 30.º

Transferência de habitação a título definitivo

1 - O Município de Barcelos pode, após audição dos interessados, promover a transferência definitiva do agregado familiar, por razões de gestão do parque habitacional público, ou em caso de desadequação superveniente da tipologia da habitação ou, ainda, por 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 - Os pedidos de transferência, nos termos dos números anteriores, têm de ser formulados por escrito e instruídos com os documentos que o fundamentam.

5 - A decisão do Município de Barcelos relativa aos pedidos de transferência, é comunicada ao requerente, 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.

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

Artigo 31.º

Transferência de habitação a título provisório

1 - O Município de Barcelos 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, sempre que possível, 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 III

Obrigações das partes

Artigo 32.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:

- a) Efetuar as comunicações e prestar ao Município de Barcelos, 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 de Barcelos, a cada 2 anos, no mês de celebração do contrato e sempre que solicitado pelo Município de Barcelos, os elementos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, designadamente os documentos instrutórios presentes no formulário de candidatura.

c) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no número seguinte, comunicados e comprovados por escrito junto do Município de Barcelos;

d) Avisar imediatamente o Município de Barcelos 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 de Barcelos;

f) Respeitar as regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

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 conservar na habitação mais do que dois animais de estimação, salvo prévia autorização do Município de Barcelos;

j) Não deixar os animais de estimação nas partes comuns;

k) Proceder à contratação dos serviços de água, energia elétrica e gás, bem como manter regularizados, os pagamentos dos respetivos consumos;

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) Não depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;

p) Guardar o lixo em sacos bem acondicionados, que deverão ser colocados nos locais destinados para o efeito;

q) Permitir ao Município de Barcelos a vistoria da habitação sempre que este o entenda;

- r) Manter a habitação nas condições em que foi entregue, sem prejuízo do desgaste resultante de uma normal utilização, bem como 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;
- s) Não instalar antenas exteriores de TV, rádio ou similares;
- t) Manter a habitação limpa e asseada;
- u) Conservar a instalação elétrica, 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;
- y) Pagar pontualmente a sua renda;
- z) Pagar pontualmente a quota do condomínio, quando tal obrigação lhe seja contratualmente atribuída.

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

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

3- A ausência regulada no número anterior não prejudica o pagamento pontual da renda.

Artigo 33.º

Sanções

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

a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito, respetivamente 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 de Barcelos detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

3 - O não cumprimento das obrigações previstas no n.º 5 do artigo 27.º, implicará a fixação do valor máximo da renda, calculado nos termos do nº 2 do artigo 26.º.

Artigo 34.º

Obrigações do Município de Barcelos

O Município de Barcelos é responsável pelo cumprimento das seguintes obrigações:

a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;

b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao Regime de Arrendamento Apoiado as informações e os esclarecimentos de que careçam, e bem assim apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;

c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes, desde que seja a única proprietária;

d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;

e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem

prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;

f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos;

g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;

h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;

i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício.

Artigo 35.º

Acesso às habitações pelo Município de Barcelos

1 - O Município de Barcelos pode, a todo o tempo, aceder e vistoriar as habitações arrendadas, lavrando auto da diligência, se tal formalidade se justificar pela sua natureza específica ou caso o arrendatário o pretenda.

2 - Salvo outro motivo de relevante interesse público, o acesso do Município de Barcelos às habitações arrendadas, apenas pode ter por finalidade:

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários, das obrigações que lhe são impostas na lei e no presente regulamento;

b) Verificar o estado de conservação das habitações arrendadas;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de fins municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios na habitação ou nas habitações contíguas ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de manutenção, reabilitação ou restauro.

3 - O exercício do direito de acesso à habitação, será previamente notificado ao arrendatário, por qualquer meio legalmente admissível, salvo se este consentir na sua efetivação imediata.

4 - Os arrendatários permitirão o acesso às habitações arrendadas aos representantes do Município de Barcelos, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no número anterior.

5 - A recusa injustificada em mostrar a habitação arrendada para os efeitos previstos no número anterior, consubstancia incumprimento muito grave das obrigações do arrendatário, constituindo motivo para a resolução do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 36.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, nomeadamente a substituição e reparação de torneiras, interruptores, autoclismos, manutenção 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.

Artigo 37.º

Incumprimento da realização das obras a cargo do arrendatário

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

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

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 de Barcelos poderá exigir coercivamente o respetivo pagamento.

Artigo 38.º

Partes de uso comum

1 - O arrendatário do locado usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita.

2 - Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:

- a) Entradas, átrios, vestíbulos, escadas, patamares, corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais arrendatários, coberturas, paredes e estruturas;
- b) Pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifício;
- c) Outras não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 39.º

Deveres dos arrendatários em relação a partes de uso comum

1 - Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, ficam vinculados nas relações entre si, relativamente às frações que exclusivamente ocupem e quanto às partes de uso comum referidas no artigo anterior, às limitações similares impostas aos proprietários e co-proprietários de imóveis.

2 - Quanto às partes de uso comum, é especificamente interdito:

- a) Efetuar quaisquer obras;
- b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diferentes dos fins a que se destinam;
- c) Colocar utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, carrinhos de bebé, botijas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
- d) Deixar deambular animais de estimação, sem a presença do dono;
- e) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente, assados com carvão ou queimadas de lixo;
- f) Estender roupas.

3 - Quanto às partes de uso comum, devem os arrendatários:

- a) Assegurar a limpeza e as condições de conservação adequadas;
- b) Não depositar lixo fora dos locais destinados para o efeito;
- c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;

- d) Manter a porta da entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela conservação e bom estado do sistema da fechadura;
 - e) Não violar ou abrir caixas elétricas, ou outras relativas à prestação pública de serviços designadamente água, gás, telefone ou outras ligações similares;
 - f) Não ocupar os espaços de uso comum com objetos pessoais;
 - g) Avisar o Município de Barcelos sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.
- 4 - Nos edifícios onde existe condomínio constituído, no que concerne à gestão dos espaços comuns, prevalece o estipulado no Regulamento Geral do Condomínio, em vigor.

Artigo 40.º

Competência de gestão das partes de uso comum

- 1 - Tratando-se de prédio constituído em regime de propriedade horizontal haverá lugar à constituição de condomínio pelos respetivos co-proprietários.
- 2 - As responsabilidades do condomínio são obrigação dos co-proprietários exceto aquelas que sejam diretamente cometidas aos arrendatários através do presente regulamento.

SECÇÃO IV

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 41.º

Formas de cessação do contrato

O contrato de arrendamento apoiado poderá cessar por revogação, caducidade, renúncia ou resolução.

Artigo 42.º

Revogação

- 1 - Os contraentes podem, a qualquer momento e por acordo, revogar o contrato de arrendamento apoiado.
- 2 - Os efeitos da revogação são os que tiverem sido validamente fixados no acordo de revogação.

Artigo 43.º

Caducidade

O contrato de arrendamento apoiado caducará:

- a) No termo do prazo da sua vigência, ou em alguma das suas eventuais renovações, caso alguma das partes se oponha à renovação;
- b) A partir do momento em que se deixe de verificar a condição a que o contrato ficou subordinado, nos termos do artigo 7.º do presente regulamento;
- c) Por morte do arrendatário, sempre que não haja lugar a transmissão da posição de arrendatário, nos termos previstos no artigo 29.º do presente regulamento;
- d) Por renúncia.

Artigo 44.º

Resolução pelo Município de Barcelos

1 - Além das causas de resolução previstas nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município de Barcelos:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas nos artigos 32.º, 36.º e 39.º;
- b) O conhecimento pelo Município de Barcelos da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 8.º;
- 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 familiar sobre quaisquer técnicos ou funcionários do Município de Barcelos 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 de Barcelos;
- f) A violação do disposto no artigo 5.º.

2 - Nos casos das alíneas do número anterior e dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Barcelos opera por comunicação desta ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre o direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

Artigo 45.º

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 de Barcelos, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 - Além das situações previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 32.º 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 de Barcelos 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 artigo 69.º.

3 - A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o Município de Barcelos 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 de Barcelos 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 de Barcelos 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 de Barcelos 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 de Barcelos, cabe a esta levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.
- 2 - São da competência da Câmara Municipal de Barcelos, ou de quem venha a ter competência delegada ou subdelegada para o efeito, as decisões relativas ao despejo.
- 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 de Barcelos, são considerados abandonados a favor deste se não forem reclamados no prazo de 60 dias, podendo deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.
- 5 - Os agregados familiares, alvos de despejo com efetiva carência habitacional são previamente encaminhados para soluções legais de acesso à habitação ou para prestação de apoios habitacionais.

CAPÍTULO III

Regime de Residência Partilhada

SECÇÃO I

Objeto, acesso e atribuição de apoio no Regime de Residência Partilhada

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, com partilha dos compartimentos e instalações comuns da respetiva habitação, detida a qualquer título pelo Município de Barcelos.

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 Residência Partilhada 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.

Artigo 49.º

Condições de acesso

Para aceder à atribuição de apoio em Regime de Residência Partilhada serão considerados cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Seja família unipessoal;
- b) Reúna as condições de acesso estabelecidas no artigo 7.º.

Artigo 50.º

Impedimentos

Constituem impedimentos ao acesso ao Regime de Residência Partilhada todos os previstos no artigo 8.º, com as necessárias adaptações.

Artigo 51.º

Pedido de apoio e instrução do pedido

1 - O pedido de apoio deverá ser formalizado pelo requerente mediante condições a constar em edital.

2 - A candidatura terá de ser acompanhada de fotocópia dos seguintes documentos, relativos ao requerente:

- a) Documentos de identificação;
- b) Título de residência relativamente a pessoas oriundas de outros países;
- c) Cartão de Identificação Fiscal;
- d) Cartão da Segurança Social/ADSE/Outros;
- e) Atestado de residência, onde conste a composição do agregado familiar (confirmação de que se trata de um só elemento) e tempo de residência na área do concelho de Barcelos;
- f) Declaração/certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, relativa aos bens imóveis;
- g) Última declaração de IRS/IRC e respetiva Nota Demonstração da Liquidação do Imposto ou declaração negativa de rendimentos;
- h) Três últimos recibos de vencimento;
- i) Comprovativo do Rendimento Social de Inserção;
- j) Declaração da Segurança Social onde constem as prestações que usufrui e respetivo valor;
- k) Declaração do Instituto de Emprego e Formação Profissional se o requerente se encontrar em situação de desemprego;
- l) Declaração do estabelecimento escolar que comprove a situação de estudante;
- m) Declaração comprovativa da decisão judicial em caso de divórcio;
- n) Declaração médica comprovativa de doença crónica, prolongada ou de incapacidade permanente para o trabalho;
- o) Declaração médica comprovativa de deficiência ou incapacidade;
- p) Os candidatos devem apresentar documentos que comprovem a situação habitacional invocada, exceto as que possam ser constatadas em visita domiciliária, designadamente:
 - i) No caso de alojamento em casa emprestada, devem apresentar declaração do proprietário do imóvel em como se encontram a usufruir da mesma a título gratuito;
 - ii) Comprovativo de ação judicial de despejo ou de execução de hipoteca;
 - iii) Comprovativo de estatuto de vítima em situação de violência doméstica

3 - Após aprovação da candidatura, serão aplicados os critérios previstos no disposto artigo 13.º, e elaborada uma lista ordenada resultante da aplicação desses mesmos critérios para cada tipologia existente.

4 - Verificando-se qualquer alteração no agregado familiar que implique alteração da ordenação deve a mesma ser comunicada pelo requerente.

5 - Ao formalizar a candidatura os interessados autorizam expressamente que o Município de Barcelos processe automaticamente os seus dados para os fins previstos neste Regulamento e para tratamento de dados estatísticos.

Artigo 52.º

Critérios de atribuição de quartos para residência partilhada

1 - Cabe ao Município de Barcelos fixar o número de habitações a afetar a este regime de apoio à habitação.

2 - Os pedidos de apoio serão hierarquizados de acordo com os critérios previstos no n.º 2 do artigo 13.º.

Artigo 53.º

Formalização da atribuição

Os requerentes admitidos ao apoio à habitação em Regime de Residência Partilhada, nos termos do artigo anterior, serão notificados pelo Município de Barcelos para, no prazo máximo de 15 dias, formalizarem a aceitação do apoio.

Artigo 54.º

Cálculo e fixação da contrapartida pelo alojamento, distribuição de encargos e despesas

1 - O cálculo do valor da renda a pagar pelos beneficiários do Regime de Residência Partilhada, bem como as suas atualizações e revisões, e data de vencimento da mesma, regulam-se pelo disposto nos artigos 23.º a 27.º, do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.

2 - As despesas com os serviços contratados de água, eletricidade, gás natural, telefone, internet, televisão ou outros de características similares, se os houver, serão divididas proporcionalmente pelo número de quartos existentes.

3 - Tais serviços serão diretamente contratados pelo Município de Barcelos, que mensalmente cobrará aos co-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 um ano, 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.

Artigo 56.º

Exclusão

É aplicável ao presente capítulo, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 16.º do presente Regulamento.

Secção II

Direitos e deveres das partes

Artigo 57.º

Direitos dos beneficiários

Cada beneficiário tem direito:

- a) Ao uso e fruição exclusivos de um quarto de dormir, e ao uso coletivo, partilhado, dos restantes compartimentos e instalações da residência, com exceção dos quartos de dormir exclusivamente adstritos ao uso e fruição dos restantes co-beneficiários;
- b) Ao uso comum, e em condições de igualdade, dos bens que se encontrem alocados às instalações de uso e fruição partilhados dos co-beneficiários;
- c) À utilização dos serviços contratados de água, eletricidade, gás natural, telefone, internet, televisão ou outros de características similares, se os houver, na medida do essencial ao conforto dos co-beneficiários;
- d) A receber visitas de familiares e amigos até às 22 horas;

e) A dispor da presença de familiares ou amigos, para além das 22 horas, em situações devidamente justificadas, como doença, acidente ou outras, desde que previamente autorizadas, por escrito, pelo Município de Barcelos.

Artigo 58.º

Obrigações do Município de Barcelos

Compete ao Município de Barcelos:

- a) Requisitar os contadores de fornecimento de água, eletricidade e gás, responsabilizando cada residente pelo pagamento destas despesas na proporção que lhe couber;
- b) Realizar e atualizar o inventário de equipamentos e mobiliário que ficam à guarda do Município de Barcelos;
- c) Garantir a boa conservação das residências;
- d) Realizar uma vistoria sempre que ocorra a entrada ou saída de residentes;
- e) Realizar visitas de acompanhamento regulares à residência;
- f) Informar sobre a existência do presente regulamento.

Artigo 59.º

Obrigações dos beneficiários

Constitui obrigação de cada um dos beneficiários:

- a) Assinar o inventário de equipamentos e mobiliário pertencente ao Município de Barcelos;
- b) Manter limpo e cuidado o respetivo quarto de dormir;
- c) Contribuir, em condições de igualdade com os restantes co-beneficiários, para a limpeza periódica dos espaços de utilização comum, de modo a que se mantenham em boas condições de higiene e asseio;
- d) Deixar os espaços em perfeito estado de asseio e arrumo após a sua utilização, de modo a permitir a sua correta e higiénica utilização pelos demais residentes;
- e) Utilizar de modo correto e zeloso os equipamentos do locado, contribuindo para a boa conservação dos mesmos, sob pena de indemnização ao Município de Barcelos pelos danos causados;
- f) Comunicar imediatamente ao Município de Barcelos qualquer anomalia detetada nas instalações e equipamentos da residência, independentemente do uso exclusivo;

- g) Utilizar corretamente as partes comuns do prédio, se constituído em propriedade horizontal, respeitando os Regulamentos do condomínio, quando existam, e as normas contidas no «Guia do beneficiário da residência partilhada» entregue a cada beneficiário no momento da atribuição do apoio;
- h) Cada residente é responsável pelo tratamento da sua roupa, incluindo a utilizada na sua cama e higiene pessoal;
- i) Não estender roupa fora dos locais destinados para o efeito;
- j) Manter com os co-beneficiários da sua residência relação de sã convivência e urbanidade;
- k) Não fumar no interior da residência;
- l) Não foguear, nem fazer fumos dentro da residência;
- m) Participar nas reuniões e sessões de acompanhamento a realizar com os técnicos do Município de Barcelos;
- n) Não permitir ou facilitar, por qualquer modo, a pernoita de terceiros não co-beneficiários;
- o) Não aceder aos quartos de dormir exclusivamente destinados ao uso exclusivo dos outros co-beneficiários da residência partilhada, salvo motivo de força maior, como a prestação de auxílio ao beneficiário a quem o quarto está adstrito, ou expressa autorização deste último nesse sentido;
- p) Não se ausentar da residência por 90 ou mais dias consecutivos, sem prévia notificação ao Município de Barcelos;
- q) Proceder ao pontual pagamento da renda devida pela utilização da habitação, bem como ao pagamento da sua parte das despesas comuns da habitação, tudo nos termos do presente capítulo;
- r) Abster-se do consumo de quaisquer substâncias estupefacientes ou psicoativas ilícitas, bem como do consumo excessivo de bebidas alcoólicas.

Artigo 60.º

Visitas de terceiros

- 1 - As visitas só podem permanecer na residência entre as 10h e as 22h, cabendo ao anfitrião garantir que o visitante cumpra todas as regras de funcionamento da residência.
- 2 - As visitas não podem permanecer na residência, salvo na situação prevista na alínea e) do artigo 57.º

Artigo 61.º

Danos nas instalações e equipamentos

- 1 - O beneficiário que danificar as instalações ou os equipamentos colocados à disposição pelo Município de Barcelos 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 será imputada a todos os co-beneficiários da residência.

Artigo 62.º

Produção de ruídos

- 1 - 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 residência, bem como o direito ao descanso dos demais residentes, devendo cada residente adequar o seu comportamento de forma a cumprir estas determinações.
- 2 - Não é permitido o uso de instrumentos musicais na residência, salvo quando os restantes residentes o consintam mediante comunicação apresentada ao Município de Barcelos.
- 3 - Quaisquer situações que impliquem um aumento de ruído (tais como celebrações e festas específicas como as de aniversário) devem ser previamente comunicadas ao Município de Barcelos, salvo acordo de todos que coabitam na habitação.

Secção III

Transferência e cessação

Artigo 63.º

Transferência de habitação por iniciativa do Município de Barcelos

- 1 - Em caso de necessidade de desocupação da habitação adstrita ao Regime de Residência Partilhada, por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado ou por desadequação superveniente às necessidades habitacionais dos co-beneficiários, o Município de Barcelos poderá, após audição dos interessados, resolver o contrato e atribuir-lhes outro apoio habitacional, dentro da disponibilidade do referido parque habitacional.
- 2 - A comunicação do Município de Barcelos relativa à resolução do contrato a que se reporta o número anterior é comunicada por carta registada com aviso de receção, com identificação

da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação, e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 60 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.

3 - A recusa ou falta de resposta do beneficiário à comunicação referida no número anterior, no prazo fixado, torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para execução coerciva da decisão.

Artigo 64.º

Transferência de habitação por iniciativa do beneficiário

1 - A transferência de residência poderá ser permitida, mediante apresentação de pedido escrito pelo beneficiário, com invocação das razões para o facto.

2 - O Município de Barcelos decidirá do pedido referido no número anterior tomando em consideração as razões de oportunidade invocadas, a disponibilidade de alojamento e ainda outras razões de conveniência.

Artigo 65.º

Resolução

1 - O Município de Barcelos poderá fazer cessar o apoio concedido no âmbito do Regime de Residência Partilhada, verificado qualquer dos fundamentos de resolução previstos para o Regime de Arrendamento Apoiado, nos termos do artigo 44.º, com as devidas adaptações.

2 - Constitui fundamento de resolução, pelo Município de Barcelos, a violação de qualquer uma das obrigações previstas nos artigos 59.º a 62.º, bem como a verificação superveniente de qualquer dos impedimentos previstos no seu artigo 50.º

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

a) A falta de comparência, pelo beneficiário, a duas ou mais reuniões ou convocatórias dirigidas pelo Município de Barcelos;

b) A recusa de acompanhamento por serviços externos ao Município de Barcelos, designadamente pelo serviço de emprego e a segurança social, quando tal acompanhamento seja classificado pelos serviços sociais do Município de Barcelos como fundamental para assegurar o seu bem-estar;

- c) Estado de doença que coloque o beneficiário em condições de dependência severa de terceiros, que exija um acompanhamento permanente, incluindo durante a noite, tornando o apoio ao arrendamento em Regime de Residência Partilhada desadequado às suas necessidades;
- d) A falta de pagamento atempado de duas ou mais prestações mensais, seguidas ou interpoladas, devidas como contraprestação do apoio à habitação em residência partilhada, bem como do pagamento da sua parte das despesas comuns da habitação, tudo nos termos do presente capítulo.

CAPÍTULO IV

Disposições complementares

Artigo 66.º

Critério de acesso excecional

Excecionalmente, para efeitos de cumprimento das candidaturas submetidas no âmbito do Aviso - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 –Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), poderá ser definido no respetivo aviso de abertura do procedimento, a condição prévia de identificação e inscrição dos agregados concorrentes na Estratégia Local de Habitação de Barcelos, elaborada e aprovada ao abrigo do Programa 1º Direito.

Artigo 67.º

Dados pessoais

1 - O Município de Barcelos 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 os rendimentos do agregado familiar e a titularidade de bens móveis ou imóveis, 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 de Barcelos é responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeitos de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, 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 - O tratamento dos dados pelo Município de Barcelos depende de autorização da Comissão Nacional para a Proteção de Dados, nos termos do RGPD.

4 - 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.

5 - O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto no RGPD.

6 - O Município de Barcelos 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 68.º

Prerrogativas

O Município de Barcelos 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 da alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º.

Artigo 69.º

Ocupações sem título

1 - São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Barcelos 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 de Barcelos, da qual deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

3 – Sem prejuízo do eventual procedimento criminal, 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.

CAPÍTULO V

Disposições transitórias

Artigo 70.º

Remissões e referências

Consideram-se subsumíveis ao regime de arrendamento apoiado regulado no presente título, todos os contratos de arrendamento, para fins habitacionais, existentes e celebrados pelo Município de Barcelos que apresentem uma renda de cariz social, designadamente o regime de arrendamento apoiado, de renda apoiada ou de renda social.

Artigo 71.º

Regime transitório para os contratos de arrendamento existentes

1 – Após a entrada em vigor do presente Regulamento, os contratos de arrendamento existentes antes do Regulamento em apreço, serão sujeitos a reavaliação, para aferir se o agregado familiar cumpre as condições estipuladas no artigo 7.º e não se encontra impedido de manter o arrendamento nos termos do artigo 8.º.

2 – No caso de o agregado familiar não cumprir as condições estipuladas no artigo 7.º e se encontrar impedido de manter o arrendamento nos termos do artigo 8.º, 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 superior a seis meses, na comunicação feita, para o efeito, pelo Município de Barcelos, da qual deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

3- Caso a reavaliação, descrita no nº 1, conclua pela verificação das condições estipuladas no artigo 7.º e pela ausência de qualquer um dos impedimentos previstos no artigo 8.º, os respetivos contratos consideram-se celebrados por um prazo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor do presente regulamento, sem prejuízo da revisão do valor da renda.

4 - Nos casos dos contratos de arrendamento existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento, quando o valor da renda em Regime de Arrendamento Apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato nas seguintes condições:

- a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;
- b) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

5 - Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda, mantendo-se o direito que assiste ao arrendatário, nos termos do n.º 2 do artigo 27.º, de solicitar a revisão do valor da renda quando haja diminuição dos rendimentos ou alteração da composição do agregado familiar.

6 - O disposto no n.º 4 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo Município de Barcelos do faseamento com valores diferentes.

TÍTULO III

Regime de Arrendamento Acessível

CAPÍTULO I

Condições Gerais

Artigo 72.º

Âmbito de aplicação

O presente regime é aplicável:

- a) Às habitações, localizadas no concelho de Barcelos, na propriedade de terceiros que as pretendam arrendar ao Município de Barcelos, para, posteriormente, este as subarrendar a agregados habitacionais no seio do regime de arrendamento acessível, previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual;
- b) Às habitações, sitas no concelho de Barcelos, na propriedade ou posse do Município de Barcelos, com rendas calculadas de acordo com os rendimentos dos agregados habitacionais a que se destinam, no regime de arrendamento acessível, previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

Artigo 73.º

Finalidades

O regime de arrendamento acessível pretende prosseguir as seguintes finalidades:

- a) Aumentar a acessibilidade à habitação própria e permanente por parte dos agregados familiares;
- b) Aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos;
- c) Reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional;
- d) Desenvolver o aproveitamento do parque habitacional edificado existente do Município de Barcelos;
- e) Captar e fixar casais em idade jovem, com o sentido de promover o rejuvenescimento da população. Considera-se casal em idade jovem, aquele em que os membros possuam idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, sendo que um dos elementos pode ter 36 anos, desde que o outro elemento tenha até 34 anos;
- f) Captar e fixar agregados familiares ou habitacionais com crianças, em idade escolar, procurando, por conseguinte, fomentar a criação de laços afetivos com o Município de Barcelos.

Artigo 74.º

Regime aplicável

- 1- Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no presente regime de arrendamento aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, com as necessárias adaptações.
- 2- Relativamente à celebração dos contratos de arrendamento e subarrendamento para fins habitacionais por parte do Município de Barcelos, será efetuada uma consulta pública prévia de arrendamento, encontrando-se a mesma sujeita aos princípios gerais estabelecidos no Capítulo I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual.
- 3- Para efeito de identificação dos imóveis, que não sejam propriedade do Município de Barcelos e que reúnam as condições fixadas no presente programa, e que se

demonstrem necessários para o seu desenvolvimento, o Município, em função das necessidades e das condições de mercado, promove consultas públicas de arrendamento, das quais resulta a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições.

- 4- A abertura de consultas públicas de arrendamento para subarrendamento é determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Barcelos, ou de quem venha a ter competência delegada para tal, onde se indique o período durante o qual os candidatos podem apresentar propostas de contratação de arrendamento, nos termos e condições previstas no presente Regulamento.
- 5- A contratação de arrendamento de imóveis municipais e subarrendamento de imóveis de senhorios para fins habitacionais em arrendamento acessível efetua-se através de concurso por sorteio entre os candidatos elegíveis, da responsabilidade do Município de Barcelos, nos termos do capítulo II do presente título.
- 6- O regime fiscal aplicável aos rendimentos resultantes de contratos de arrendamento no âmbito do Programa Municipal Arrendar para Subarrendar é o que resultar do quadro legal em vigor em cada momento.

Artigo 75.º

Meios eletrónicos

O procedimento de candidatura ao programa desenvolvido no âmbito do presente regime de arrendamento, realiza-se preferencialmente em sítio eletrónico do Município, assim como todas as comunicações inerentes ao procedimento, sem prejuízo de poderem ser apresentadas, presencialmente no Balcão Único do Município de Barcelos.

Artigo 76.º

Publicitação dos concursos

- 1- Os anúncios dos concursos promovidos ao abrigo do presente programa são publicitados em sítio eletrónico do Município de Barcelos, e, por outros meios que sejam considerados igualmente adequados.

2- Os anúncios a que se refere o número anterior devem conter a informação adaptada a cada concurso, sendo, contudo, comum a indicação dos seguintes elementos:

- a) Tipo de procedimento;
 - b) Datas e prazos do procedimento;
 - c) Regime do arrendamento;
 - d) Critérios de acesso ao concurso;
 - e) Documentos exigidos para acesso ao concurso;
 - f) Local e horário para obtenção de esclarecimentos;
 - g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
 - h) Local e forma de divulgação do resultado do concurso;
 - i) Forma de consultar a lista de habitações ou parte de habitações submetidas a concurso, com indicação da sua localização, tipologia, dimensão e respetivos valores da renda mensal, bem como quaisquer outras características do imóvel que, em face do tipo de concurso em causa, se repute relevantes;
 - j) Calendário de visitas às habitações ou parte de habitações, quando aplicável e na medida do possível;
 - k) Endereço na Internet para consulta das minutas dos contratos a celebrar, conforme aplicável.
- 3- A lista final do resultado de cada concurso é publicitada no sítio eletrónico do Município de Barcelos, sem prejuízo de poder ser igualmente publicitado pelos meios que esta entidade considere mais adequados.

CAPÍTULO II

Programa Municipal Arrendar para Subarrendar

Secção I

Contratos de arrendamento e subarrendamento

Artigo 77.º

Objeto

- 1- Os contratos de arrendamento e subarrendamento a celebrar ao abrigo do programa disciplinado no presente capítulo II respeitam a habitações, localizadas no concelho de Barcelos, na propriedade de terceiros que pretendam arrendar ao Município de Barcelos, para, posteriormente, este as subarrendar a agregados habitacionais no seio do regime de arrendamento acessível.
- 2- Os contratos a que se refere o número anterior obedecem ao disposto no Código Civil e no Novo Regime do Arrendamento Urbano, com as especificidades resultantes do presente título, fixadas unilateralmente pelo Município de Barcelos, no âmbito e para efeitos deste programa.
- 3- Nos termos do que expressamente se consagre no contrato de arrendamento, os senhorios:
 - a) Aceitam que o Município de Barcelos subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível;
 - b) Reconhecem de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pelo Município durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior comunicação da celebração de contratos de subarrendamento;
 - c) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município, celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os beneficiários a quem venha a destinar as habitações arrendadas, a partir dos critérios de elegibilidade definidos pelo Município;
 - d) Renunciam ao direito de se substituírem ao arrendatário/Município no subarrendamento total.
- 4- Nos contratos de arrendamento de imóveis municipais e de subarrendamento, o Município pratica a renda que resultar da aplicação dos artigos seguintes, em cumprimento dos objetivos das políticas de renda acessível.

Artigo 78.º

Valores de renda a pagar ao senhorio candidato

- 1- O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Barcelos no arrendamento dos imóveis que integram o presente programa é calculado com base nos montantes praticados no mercado de arrendamento e nas regras definidas no Decreto-Lei n.º

68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, que aprovou o Programa de Apoio ao Arrendamento, designadamente, na Portaria n.º 176/2019, de 06 de julho, na sua redação atual, que regulamenta os limites específicos e gerais do preço da renda.

- 2- Sem prejuízo, os candidatos podem apresentar propostas de valor de renda mensal inferiores aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor da renda mensal proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de arrendamentos por parte do Município.
- 3- O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo senhorio e aceite pelo Município de Barcelos.
- 4- As rendas são atualizadas anualmente, nos termos e para os efeitos prescritos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do art.º 1077.º do Código Civil, na sua redação atual, conjugado com os n.ºs 1 e 2 do art.º 24.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.
- 5- Não há lugar a atualização extraordinária de renda, no âmbito do presente título.
- 6- Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito, quando aplicável.
- 7- No momento da celebração do contrato, com vista a caucionar o cumprimento das obrigações contratuais, o Município de Barcelos entrega ao senhorio o valor correspondente a 1 (um) mês de renda do locado.
- 8- Findo o contrato de arrendamento, caso se verifique que o imóvel apresenta anomalias que não resultem de uma normal e prudente utilização do imóvel, o Município reserva-se no direito de exigir o montante entregue, a título de caução, ao subarrendatário, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 82.º.

Artigo 79.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

- 1- Os contratos de arrendamento de residência permanente, celebrados ao abrigo do presente Programa, têm uma duração mínima inicial de 3 (três) a 5 (cinco) anos, podendo renovar-se por igual período, por uma só vez, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou pelo Município de Barcelos, com a antecedência mínima prevista nos artigos 1097.º e 1098.º, ambos do Código Civil, na sua redação atual, relativamente à

data do seu termo inicial, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

- 2- A renovação prevista no número anterior depende da manutenção do cumprimento artigo 85.º.
- 3- Os contratos de arrendamento celebrados com uma duração inferior a 5 anos não poderão ser enquadrados no âmbito do presente programa, designadamente, para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais previstos no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, e na secção III do presente capítulo.
- 4- Em caso de renovação, o Município de Barcelos pode denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 7.º (sétimo) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao proprietário/senhorio com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias consecutivos relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

Artigo 80.º

Estado de conservação

Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os imóveis a arrendar pelo Município de Barcelos devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam, e encontrar-se em excelente, bom ou médio, estado de conservação, determinado pela vistoria técnica a realizar nos termos do artigo 90.º.

Artigo 81.º

Obrigações das partes

- 1- Durante a vigência do contrato de arrendamento, o senhorio fica obrigado a:
 - a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento;
 - b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;

- c) Manter o locado seguro com apólice multirriscos, devendo fazer prova anual do mesmo junto do Município;
 - d) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, na sua redação atual;
 - e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, eletricidade e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo subarrendatário.
- 2- O Município de Barcelos, fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:
- a) Pagar pontualmente a renda contratada;
 - b) Assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina, mediante relatório de monitorização da sua responsabilidade;
 - c) Restituir o imóvel no termo do contrato, nas condições previstas no artigo 83.º.

Artigo 82.º

Obras ordinárias e extraordinárias durante a vigência do contrato

- 1- Nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, na sua redação atual, é responsabilidade do senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento.
- 2- Caso o senhorio, depois de devidamente notificado para o efeito, se recuse a fazer alguma destas obras, o Município pode optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir na realização daquelas, com o devido reembolso por compensação de créditos através da retenção de rendas futuras, nos termos do disposto no artigo 1036.º do Código Civil, na sua redação atual, e no Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.
- 3- As reparações urgentes, destinadas a suprimir ou mitigar risco iminente para a segurança dos residentes do locado ou de terceiros, prevenir o agravamento de danos no locado ou

a sua propagação a outras partes do edifício, devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pelo Município ou pelo subarrendatário com autorização do Município.

- 4- Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município comunicar tal facto ao senhorio, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como da intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a realização da obra, com a obrigação de pagamento da renda.
- 5- O senhorio é responsável pela gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração do condomínio execute as obras ordinárias e extraordinárias necessárias nas partes comuns do prédio.
- 6- Excetuam-se do disposto no número anterior as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao subarrendatário, ainda que por utilização prudente e diligente do locado, situação em que o Município, diretamente ou através do seu subcontratado, assume a responsabilidade pela sua realização com a devida comunicação prévia.
- 7- Consideram-se obras extraordinárias aquelas que advenham de problemas estruturais que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício, bem como da necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.
- 8- O pagamento das despesas necessárias à inovação, conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum, é realizado pelo senhorio, nos termos previstos no correspondente regulamento de condomínio.

Artigo 83.º

Restituição do locado

- 1- Findo o contrato de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de Barcelos obriga-se a devolver o imóvel ao senhorio em condições análogas àsquelas em que o recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.
- 2- A restituição do imóvel é precedida de uma verificação técnica a realizar conjuntamente por representantes do senhorio, do Município de Barcelos e, caso necessário, do subarrendatário, devendo ser lavrado auto, assinado por todas as partes, onde se identifiquem as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso

normal e prudente do imóvel, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município.

- 3- Caso as partes não cheguem a um consenso, designarão de comum acordo um perito avaliador, ou, na ausência de consenso, solicitarão à Ordem dos Engenheiros a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva.
- 4- Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no presente n.º 1, estas devem ser orçamentadas, contratadas e suportadas pelo Município, reservando-se este no direito de exigir o montante pago, ao subarrendatário.

Secção II

Consultas públicas de arrendamento

Artigo 84.º

Requisitos para apresentação de propostas

- 1- Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar ao Município as propostas de contratualização de arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com poderes bastantes para dar de arrendamento imóveis localizados no concelho de Barcelos e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas no presente título.
- 2- À data da celebração dos contratos de arrendamento com o Município de Barcelos, os imóveis devem, cumulativamente, reunir as seguintes condições mínimas:
 - a) Serem frações autónomas de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal ou serem unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;
 - b) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;

- c) Cumprirem com as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto fixadas na portaria a que faz referência a alínea a) do art.º 8.º do Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio, na sua redação atual;
 - d) Terem autorização de utilização para habitação, salvo se legalmente dispensado;
 - e) Disporem de certificado energético;
 - f) Deter apólice de seguro multirrisco em vigor;
 - g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens.
- 3- Para efeitos da alínea b) do número anterior, podem os herdeiros de herança indivisa apresentar propostas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos e registados em nome de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município nos termos do presente título.
- 4- Os contratos de arrendamento, bem como as respetivas propostas, de fogos sobre os quais se encontra registado usufruto, deverão ser subscritos pelo usufrutuário, assim como pelo nu-proprietário.

Artigo 85.º

Exclusões

- 1- Não podem candidatar-se ao Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar, na qualidade de senhorio, as pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social e/ou à Autoridade Tributária e Aduaneira e/ou ao Município de Barcelos.
- 2- Não serão celebrados contratos de arrendamento, no âmbito do Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar, que incidam sobre locados que:
 - a) Não cumpram as condições legais e regulamentares para o uso habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior; ou
 - b) Estejam em péssimo ou mau estado de conservação e salubridade.

Artigo 86.º

Procedimento e condições das consultas públicas de arrendamento

- 1- Os anúncios das consultas públicas para contratação de arrendamento são publicitados nos termos enunciados artigo 76.º.
- 2- Os anúncios deverão identificar o período durante o qual se mantém válida e eficaz a consulta pública de arrendamento, o valor máximo de despesa a realizar pelo Município de Barcelos nesse horizonte temporal e o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 87.º

Apresentação de propostas

- 1- Durante o período fixado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Barcelos, ou de quem venha a ter competência delegada ou subdelegada para tal, as propostas deverão ser submetidas, preferencialmente, por meio eletrónico, para a via indicada no despacho, admitindo-se, todavia, a título excecional e devidamente fundamentado, a apresentação presencial das propostas no Balcão Único do Município de Barcelos.
- 2- As propostas apresentadas ao abrigo do número anterior, deverão ser acompanhadas do formulário próprio devidamente preenchido, disponível no sítio eletrónico do Município de Barcelos, com os seguintes elementos:
 - a) Identificação da pessoa, singular ou coletiva, com poderes para dar o imóvel de arrendamento, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
 - b) Fotocópia autenticada, ou, caso exista, código de acesso à certidão digital, da habilitação de herdeiros, se for o caso;
 - c) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
 - d) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização, juntando-se documento comprovativo;
 - e) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel;
 - f) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites previstos no artigo 78.º;
 - g) Indicação da área bruta privativa do imóvel;
 - h) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;

- i) Declaração de aceitação expressa e incondicional das normas do presente Regulamento.
- 3- Os interessados em submeter candidatura a mais do que um fogo de imóveis de que disponham poderes para o dar de arrendamento, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatos, ainda que todos os fogos integrem o mesmo prédio urbano.
- 4- A prestação de falsas declarações ou o desrespeito pelas normas do presente Programa determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal, e bem assim da responsabilidade civil que daí possa advir.

Artigo 88.º

Promessa unilateral de arrendamento

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas pelo senhorio nos termos do artigo anterior, consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 (três) meses.

Artigo 89.º

Tramitação das consultas públicas

- 1- No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das propostas a que se refere o artigo 87.º, o Município de Barcelos notifica, preferencialmente, por via eletrónica, os candidatos da sua admissão, condicionada aos resultados da verificação a que se refere o artigo seguinte, ou da sua exclusão, podendo, em alternativa às referidas opções, conceder prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.

- 2- As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar, presencialmente, o respetivo processo e conteúdo das notificações nas instalações do Município de Barcelos.
- 3- Na notificação da admissão condicionada da proposta, consta a data em que terá lugar a verificação técnica do imóvel, que deverá ser agendada nos 10 (dez) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 90.º

Vistoria técnica do imóvel

- 1- A vistoria técnica do imóvel é realizada por, pelo menos, um técnico devidamente habilitado, nomeado pelo Município de Barcelos, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a área bruta privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior e verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 87.º.
- 2- No prazo mencionado no n.º 3 do artigo 89.º, o candidato pode indicar, igualmente, um técnico devidamente habilitado para acompanhar a vistoria técnica.
- 3- As conclusões da vistoria técnica realizada nos termos do presente artigo, deverão ser reduzidas a escrito em ficha técnica assinada pelo técnico nomeado pelo Município de Barcelos e, havendo, pelo técnico indicado pelo candidato. Caso o candidato não indique qualquer técnico, a ficha técnica deverá ser assinada pelo próprio candidato.
- 4- A ficha técnica regulada pelo presente artigo, adota, relativamente ao estado de conservação, o modelo de ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios, aprovado pela Portaria n.º 1192.º-B/2006, de 3 de novembro, e faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 91.º

Decisão de contratar

- 1- O Município de Barcelos não fica obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, adequando a decisão de contratar às necessidades identificadas e à verba anualmente definida e cabimentada para o efeito, tendo por base a seleção feita nos termos do número seguinte.

2- As propostas recebidas são hierarquizadas e selecionadas pelo Município através da aplicação de um critério de avaliação, a publicar no despacho referido no n.º 1 do artigo 87.º, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da renda proposto por € /por m2 de Área Bruta Privativa – 60%;
- b) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria técnica referida no ponto anterior – 40%;
- c) A pontuação referida nas alíneas anteriores é aferida pela seguinte fórmula:

$$P=0,6 \times Pr + 0,4 \times Pc$$

Sendo que,

$$Pr = (VMi-R)/(0,7 \times VMi) \times 100, \text{ para } VMi > R \text{ e com limite de 100 pontos}$$

$Pr=0$, no caso contrário

e,

$$Pc = (C-2,5)/(5-2,5) \times 100, \text{ para } 2,5 \leq C \leq 5$$

$Pc=0$, no caso contrário

Em que:

Pr = pontuação atribuída ao critério renda;

VMi = valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, referente aos últimos 12 meses, indicador publicado semestral pelo INE, do concelho de Barcelos;

R = Renda por m2 de Área Bruta Privativa proposta para a habitação

e

Pc = pontuação atribuída ao critério estado de conservação;

C = Estado de conservação atribuído ao imóvel em sede de vistoria, arredondado à centésima superior.

- d) Sempre que a pontuação resultante da aplicação das alíneas anteriores seja inferior a 0 (zero), a candidatura é rejeitada.

3- Em caso de empate, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.

- 4- No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data de conclusão da avaliação, o Município notifica os candidatos dos resultados da avaliação, nos termos e para efeitos de audiência prévia, com indicação fundamentada dos que foram definitivamente admitidos ou excluídos do Programa.
- 5- Com a notificação de aceitação e a decisão de contratar, o Município fica autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 88.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.
- 6- Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município de Barcelos e devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da data da decisão de contratar.
- 7- Os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

Secção III

Benefícios Fiscais

Artigo 92.º

Comunicações à Autoridade Tributária e Aduaneira

De acordo com o quadro legal em vigor, logo que o senhorio promova o registo do contrato de arrendamento junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, o Município de Barcelos obriga-se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a emitir declaração a atestar a inclusão do contrato de arrendamento no Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais legalmente previstos.

Artigo 93.º

Benefícios Fiscais

- 1- O senhorio que celebre contrato de arrendamento habitacional, de duração igual ou superior a 5 (cinco) anos, com o Município de Barcelos ao abrigo do Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar, poderá, logo que reunidas as condições regular e legalmente previstas, usufruir dos seguintes benefícios fiscais, a saber:

- a) Isenção do imposto do selo, nos termos da alínea y) do n.º 1 do Art. 7.º do Anexo I da Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, que aprovou o Código do Imposto do Selo, na redação introduzida pela Lei n.º 56/2023, de 13 de outubro;
 - b) Isenção de tributação em sede de IRS e IRC, pelo período de duração do respetivo contrato de arrendamento, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito do Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar, nos termos e condições previstas no n.º 3 do Art. 71.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua redação atual;
 - c) Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar, pelos prazos e nos termos prescritos nos n.ºs 1 a 5 do Art. 45.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua redação atual;
 - d) Isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) relativamente aos imóveis dados em locação, pelo período correspondente ao período de vigência do respetivo contrato de arrendamento, de acordo com o n.º 3 do Artigo 6.º, do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais e Isenção de Taxas do Município de Barcelos, publicado pelo Aviso n.º 12168/2024/2, no DRE, 2.ª Série, n.º 111, de 11 de junho de 2024.
- 2- A concessão dos benefícios fiscais referidos no número anterior fica dependente da preservação da vigência das respetivas normas habilitantes previstas nos diplomas legais e regulamentares identificados nas alíneas do número anterior.
- 3- Para efeitos de atribuição das isenções previstas nas alíneas a) e b) do número 1, o Município de Barcelos obriga-se a emitir certidão que ateste o enquadramento do contrato de arrendamento, celebrado ao abrigo do presente Programa Municipal.

Secção IV

Celebração dos contratos de subarrendamento

Artigo 94.º

Forma de Atribuição

- 1- A atribuição das habitações no âmbito do Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar será efetuada através de um concurso por sorteio.

- 2- No caso de fogos em que não tenham sido apresentadas candidaturas, ou que tenham ficado vagos em momento posterior ao sorteio, admite-se que estes possam ser atribuídos de forma direta, nas mesmas condições anunciadas no sorteio, sem prejuízo do estipulado nos artigos 106.º e 107.º.

Artigo 95.º

CrITÉRIOS de admissibilidade e de qualificação dos candidatos

- 1- Podem ser candidatos ao Programa Municipal de Arrendar para Subarrendar os interessados que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições de acesso:
 - a) Possuir cidadania portuguesa, ou de Estado-Membro da União Europeia, maiores de 18 anos, ou cidadãos de outros países detentores de títulos válidos de residência permanente no território nacional para o período mínimo de nove meses contados a partir da data da apresentação de candidatura, maiores de 18 anos, salvo o disposto no n.º 2;
 - b) O rendimento anual global do agregado habitacional, obtido no ano fiscal anterior ao que se candidata obedece ao disposto na Portaria n.º 175/2019, de 06 de junho, na sua redação atual, não podendo, contudo, exceder os seguintes valores:
 - i. Agregado composto por uma pessoa: Até ao limite do 6.º escalão do IRS ou, se inferior, até € 38.632,00;
 - ii. Agregado composto por duas pessoas: Até ao limite do 6.º escalão do IRS ou, se inferior, até € 38.632,00, acrescido de €10.000,00;
 - iii. Agregado composto por mais de duas pessoas: Até ao limite do 6.º escalão do IRS ou, se inferior, até € 38.632,00, acrescido de €10.000,00 e de € 5.000,00 por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS.
 - c) Sem prejuízo da alínea anterior, o rendimento anual do agregado habitacional poderá ser apurado pela média mensal, multiplicada por 12, dos rendimentos auferidos por este nos últimos 6 meses, comprovados mediante a apresentação de recibos de vencimento, declaração da Segurança Social com o montante da prestação social auferida, entre outros documentos comprovativos, desde que:
 - i. A nota de liquidação de IRS do ano anterior ainda não se encontre disponível; ou
 - ii. Por opção do candidato.

- d) A composição do agregado habitacional seja adequada à tipologia a que se candidata, segundo o seguinte critério, por forma a evitar situações de sobreocupação:
- i. «Parte de habitação» - agregado composto por até 2 pessoas;
 - ii. T0 – agregado composto por até 2 pessoas;
 - iii. T1 - agregado composto por até 2 pessoas;
 - iv. T2 - Agregado composto por até 4 pessoas;
 - v. T3: Agregado composto por até 6 pessoas;
 - vi. T4: Agregado composto por até 8 pessoas;
 - vii. T5: Agregado composto por até 10 pessoas.
- 2- Exceciona-se do disposto nas alíneas a), b) e d) do número anterior, os estudantes ou formandos dependentes que se encontrem inscritos no ensino secundário ou profissional, ou num ciclo de estudos conferente de grau ou diploma de ensino superior, os quais poderão adquirir a qualidade de candidatos sem preenchimento dos requisitos estipulados nas referidas alíneas, desde que o pagamento da renda mensal do locado seja garantido por fiador que satisfaça o requisito da alínea a) do número anterior.

Artigo 96.º

Rendas no regime de subarrendamento

- 1- O valor da renda a pagar no contrato de subarrendamento, a celebrar entre o Município de Barcelos e o candidato, deverá respeitar os critérios fixados na portaria identificada nas alíneas a) e b) do n.º 1 do art.º 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, tendo por referência os limites máximos gerais, por tipologia e, bem assim, os limites específicos a atribuir a cada habitação.
- 2- O montante da renda das habitações para subarrendamento é estipulado pelo Município de Barcelos, tendo por referência a renda fixada para o contrato de arrendamento calculadas nos termos do artigo 78.º.
- 3- A renda calculada nos termos dos números anteriores não pode exceder a taxa de esforço de 35% do agregado habitacional.
- 4- O disposto no número anterior, não se aplica na situação do agregado habitacional ser composto apenas por estudantes ou formandos dependentes, devendo, contudo, o preço da renda mensal respeitar os limites máximos gerais, conforme definidos no n.º 1 do artigo 78.º.

Artigo 97.º

Processo de Candidatura

- 1- A candidatura é submetida através de formulário eletrónico, acompanhado de declaração de aceitação das normas do presente Regulamento, no sítio da Internet do Município de Barcelos.
- 2- Os interessados podem candidatar-se a mais do que uma habitação desde que cumpram os requisitos relativos à taxa de esforço e à tipologia adequada.
- 3- Por cada candidatura apresentada será gerado um código de registo identificativo.
- 4- Cada pessoa só pode pertencer a um agregado habitacional, exceto dependentes com guarda partilhada, devidamente comprovada.
- 5- Os interessados poderão visitar as habitações a que se candidatam, mediante marcação e disponibilidade do Município de Barcelos.
- 6- A lista com os códigos de registo das candidaturas admitidas a sorteio será publicitada no sítio da internet do Município de Barcelos.

Artigo 98.º

Elementos obrigatórios a apresentar

- 1- Os candidatos devem, sob pena de exclusão, anexar à candidatura os seguintes documentos:
 - a) Documento de identificação do candidato, e de todos as pessoas que fazem parte do agregado habitacional, que comprovem a qualidade exigida pela alínea a) do n.º 1 do artigo 95.º;
 - b) Comprovativo dos rendimentos auferidos, mediante apresentação da declaração de IRS e respetiva nota de liquidação referente ao ano fiscal anterior e relativa à totalidade das pessoas que integram o agregado habitacional, ou relativo ao fiador na situação prevista no artigo 95.º n.º 2;
 - c) Certidão predial negativa ou certidão predial, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, de todos os elementos do agregado habitacional;

- d) Caso a certidão referida na alínea anterior mencione bens imóveis, deverão ser apresentadas as correspondentes cadernetas prediais, para os efeitos do disposto no artigo 100.º, n.º 2;
 - e) Declaração da inexistência de dívidas emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira e pela Segurança Social, respeitante a todos os elementos do agregado habitacional;
 - f) Declaração de compromisso em como o candidato e, havendo, todos os membros do agregado habitacional, não se encontrem a usufruir de qualquer apoio financeiro público para fins habitacionais, salvo o previsto no Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, ou seja titular, ou cônjuge ou unido de facto com o titular, de uma habitação pública já atribuída;
 - g) Declaração de compromisso em como o candidato e, todos os membros do agregado habitacional, não auferam qualquer rendimento para além dos declarados.
- 2- Consoante a situação aplicável, caso o pretenda, o candidato deve ainda apresentar em conjunto com a sua candidatura, os documentos considerados pertinentes, nomeadamente:
- a) Documento comprovativo da inscrição de um, ou mais, dependentes em estabelecimento de ensino situado no concelho de Barcelos, através de declaração emitida pela instituição de ensino;
 - b) Declaração médica a atestar a situação de gravidez da candidata, ou de qualquer membro do agregado habitacional;
 - c) Comprovativo do vínculo laboral, no caso de formadores, técnicos especializados e pessoal docente e não docente de todos os níveis de educação ou formação escolar e profissional;
 - d) Quaisquer outros documentos idóneos que permitam reconhecer as finalidades do presente regulamento, conforme indicadas no artigo 73.º.
- 3- Caso o candidato seja estudante ou formando dependente, para além da apresentação dos documentos previstos nas alíneas do presente n.º 1, a candidatura deverá ainda ser instruída com os seguintes documentos:
- a) Documento comprovativo da sua inscrição em estabelecimento de ensino localizado em Barcelos;
 - b) Identificação do fiador, incluindo o nome completo, o número e validade do bilhete de identidade ou cartão de cidadão e o número de contribuinte;

- c) Declaração de aceitação de fiança outorgada pelo fiador.

Artigo 99.º

Impedimentos

Salvo o disposto no artigo seguinte, está impedido de iniciar ou manter o subarrendamento de uma habitação em regime de subarrendamento ou de arrendamento de habitação municipal, por prazo certo, no âmbito do presente título, quem se encontre numa das seguintes situações:

- a) Não cumpra os pressupostos enunciados no n.º 1 do artigo 95.º;
- b) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- c) Esteja a usufruir de apoio financeiros públicos para fins habitacionais, com exceção do apoio extraordinário à renda, previsto no Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, na sua redação atual;
- d) Seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;
- e) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:
 - i. O arrendatário, ou o elemento do agregado habitacional do arrendatário que, para efeitos de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - ii. O arrendatário, ou o elemento do agregado habitacional do arrendatário, que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
 - iii. A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pública nos últimos três anos.
- f) Ter a situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social;
- g) Seja titular de dívida vencida e não paga ao Município de Barcelos, exceto se esta tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual há mais de três meses;
- h) Caso se verifique qualquer outro impedimento previsto na legislação aplicável e/ou no presente Regulamento.

Artigo 100.º

Exceção aos impedimentos

- 1- As situações previstas nas alíneas b) e c) do artigo anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato de subarrendamento ou arrendamento de habitação no âmbito do presente programa municipal, for feita prova da sua cessação.
- 2- No caso previsto na alínea b) do artigo anterior, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração em causa 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 habitacional, cabe ao Presidente da Câmara Municipal, ou por quem tenha competência delegada ou subdelegada para o efeito, avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento consoante for o caso, podendo, para o efeito, consultar um técnico habilitado, que integre o mapa de pessoal do Município.

Artigo 101.º

Apreciação da candidatura

- 1- A apreciação das candidaturas será efetuada por um júri, que será composto por três membros efetivos e dois suplentes, a quem competirá a gestão de todo o procedimento, constituído e nomeado por despacho do Presidente da Câmara Municipal, ou por quem tenha competência delegada ou subdelegada para o efeito.
- 2- Compete ao júri, no prazo máximo de 20 dias úteis após o término do prazo de apresentação de candidatura, apreciar as candidaturas, bem como elaborar as listas de candidatos admitidos e excluídos, que deverão ser submetidas a despacho do Presidente da Câmara Municipal, ou por quem tenha competência delegada ou subdelegada para o efeito.
- 3- No período de apreciação das candidaturas poderá o júri, em caso de dúvida relativamente aos elementos/documentos apresentados, efetuar diligências complementares que considere adequadas, no sentido de averiguar a veracidade dos mesmos, sem prejuízo do prazo indicado no número anterior.

- 4- Após a apreciação das candidaturas, o júri deverá elaborar um relatório preliminar com a proposta de admissão e não admissão dos candidatos, que será submetido a despacho do órgão competente, seguindo-se, caso aplicável, os termos do n.º 2, do artigo seguinte.

Artigo 102.º

Indeferimento de candidatura

- 1- Constituem fundamentos de indeferimento de candidatura:
- a) O incumprimento de algum dos critérios definidos no artigo 95.º;
 - b) A verificação de algum dos impedimentos definidos no artigo 99.º;
 - c) Falta de entrega ou entrega incompleta, dos documentos solicitados no prazo fixado para o efeito;
 - d) Apresentação de documentos inválidos ou caducados;
 - e) Prestação de declarações falsas, omissão dolosa de informação ou utilização de meios fraudulentos por parte do candidato.
- 2- O candidato será notificado do projeto de decisão de indeferimento da candidatura apresentada, dispondo de um prazo de 10 (dez) dias úteis para, querendo, se pronunciar sobre todas as questões com interesse para a decisão final, bem como requerer diligências de prova e juntar documentos, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, na sua redação atual.
- 3- Após o exercício da audiência prévia, o júri, dispõe de 5 (cinco) dias úteis, para se pronunciar e submeter ao órgão competente, a proposta de decisão final.

Artigo 103.º

Concurso por sorteio

- 1- A atribuição das habitações é feita através de concurso por sorteio, que tem por um objeto um conjunto de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento acessível aos agregados que, de entre os que preencham os requisitos de acesso ao concurso e tenham concorrido dentro do prazo fixado, sejam apurados por sorteio.
- 2- O sorteio de candidatos é um ato público e ocorre em data, hora e local publicitado no despacho do Presidente da Câmara Municipal, ou de quem venha a ter competência

delegada ou subdelegada para tal, que determina a abertura das consultas públicas de arrendamento habitacional.

- 3- No sorteio são considerados todos os agregados com candidaturas admitidas ao concurso para as habitações a que se candidatam.
- 4- Após o sorteio, é publicitado no sítio eletrónico do Município de Barcelos a lista dos números de candidatura, ordenada de acordo com o resultado do mesmo.
- 5- O resultado do concurso por sorteio terá uma validade de 6 (seis) meses após a atribuição de todas as habitações em concurso.

Artigo 104.º

Quotas

- 1- O despacho referido no número 2 do artigo anterior pode estabelecer, justificadamente, a aplicação de requisitos específicos, preferenciais ou de discriminação positiva para determinados segmentos de procura de habitação, nomeadamente de acordo com as finalidades previstas nas alíneas e) e f), do artigo 73.º.
- 2- Qualquer critério que venha a ser adotado para os efeitos do número anterior, constará sempre de forma clara e fundada no respetivo anúncio de abertura do sorteio.
- 3- A atribuição de habitações pelo presente sistema de quotas respeitará a ordenação resultante do resultado do concurso por sorteio.

Artigo 105.º

Regime

- 1- A duração do contrato de subarrendamento deverá obedecer ao prazo de duração do contrato de arrendamento, reduzido o tempo necessário para os procedimentos administrativos abrangidos pela presente secção.

- 2- A atribuição das habitações concretiza-se com a assinatura do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, celebrado nos termos do disposto no Código Civil, na sua redação atual, e ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, na sequência da sua afetação nos termos do presente Regulamento.
- 3- Após os resultados do concurso, os candidatos serão notificados para a assinatura do contrato de arrendamento habitacional, de acordo com as minutas definidas e publicitadas para cada concurso.
- 4- Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.
- 5- O contrato de subarrendamento caduca com a extinção do contrato de arrendamento.

Artigo 106.º

Desistência

- 1- Considera-se desistência do candidato a ocorrência de uma das seguintes situações:
 - a) Comunicação, expressa, de desistência, subscrita pelo próprio candidato, ou por quem detenha poderes de representação para o efeito;
 - b) Falta de comparência nas datas, horas e locais indicados para as várias fases do procedimento de candidatura ou para assinatura do contrato de arrendamento, salvo justo impedimento, atempadamente comunicado ao Município de Barcelos;
- 2- Para além das situações expostas no número anterior, considera-se, ainda, desistência, a recusa do candidato da habitação atribuída.
- 3- No caso de desistência do candidato, notificam-se os candidatos que no concurso em causa não tenham habitação afeta, seguindo a ordenação da lista que resultar do sorteio, até se apurar o candidato que reúna as condições que permitam a afetação da habitação.

Artigo 107.º

Suplentes

Os candidatos que, na sequência do concurso por sorteio, não tenham sido contemplados com uma habitação, permanecerão na lista ordenada, que os habilita para a habitação em causa, no caso da mesma vagar, durante o prazo de doze meses, contados a partir da publicação da respetiva lista, seguindo a lista de ordenação do concurso correspondente.

Artigo 108.º

Reafetação de habitações disponíveis

- 1- Decorrido o prazo previsto no artigo anterior, ou na falta de suplência, as habitações que fiquem disponíveis por cessação do contrato de subarrendamento, por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas extintivas previstas na lei, são objeto de sorteio para reafetação das mesmas, em obediência ao procedimento previsto nos artigos 103.º e seguintes.
- 2- O sorteio referido no número anterior segue as regras gerais do concurso estabelecidas no presente título.

CAPÍTULO III

Atribuição de habitações em regime de arrendamento acessível

Secção I

Disposições Comuns

Artigo 109.º

Norma remissiva

- 1- As disposições previstas na secção IV do capítulo anterior, aplicam-se, com as necessárias adaptações, às habitações, integradas no parque público habitacional do Município de Barcelos, com rendas calculadas de acordo com os rendimentos dos agregados habitacionais a que se destinam, no regime de arrendamento acessível, previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.
- 2- Designadamente, aplica-se aqui o regime previsto na secção IV quanto ao seguinte:
 - a) Valores da renda mensal aplicável são calculados de acordo com os limites específicos e limites gerais, conforme previsto no artigo 96.º;

- b) Critérios de admissibilidade e de qualificação dos candidatos, de acordo com o artigo 95.º;
- c) Processo de candidatura, incluindo quanto aos documentos que deverão instruir as candidaturas, nos termos dos artigos 97.º e 98.º;
- d) Impedimentos, bem como as exceções aos mesmos, do candidato, e causas de indeferimento de candidatura, de acordo com os artigos 99.º, 100.º e 101.º;
- e) Recurso ao concurso por sorteio para atribuição das habitações, conforme procedimento previsto nos artigos 94.º, 103.º a 108.º.

Secção II

Disposições Especiais

Subsecção I

Celebração do contrato de arrendamento

Artigo 110.º

Regime do contrato de arrendamento

- 1- Após a publicitação dos resultados do concurso efetuado para atribuição de habitações detidas pelo Município, nos termos do presente capítulo, os candidatos serão notificados para a assinatura do contrato de arrendamento habitacional, de acordo com as minutas definidas e publicitadas para cada concurso.
- 2- A formalização da aceitação da habitação é efetuada por contrato de arrendamento, com fins habitacionais, no regime de arrendamento acessível, regulado pelo presente título e previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.
- 3- Sem prejuízo do número anterior, o contrato de arrendamento rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no Código Civil e no Novo Regime de Arrendamento Urbano, previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

- 4- O contrato de arrendamento, para fins habitacionais, a celebrar ao abrigo do presente programa municipal destina-se, exclusivamente, à habitação própria e permanente do agregado.
- 5- Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.

Artigo 111.º

Duração e termo do contrato de arrendamento

- 1- Os contratos de arrendamento de residência permanente celebrados ao abrigo do presente capítulo têm um prazo mínimo de 5 (cinco) anos, podendo renovar-se por iguais e sucessivos períodos, salvo se denunciado pelo Município de Barcelos ou pelo arrendatário, com a antecedência mínima prevista nos artigos 1097.º e 1098.º, ambos do Código Civil, na sua redação atual, relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.
- 2- Em caso de renovação, o Município de Barcelos pode denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 8.º (oitavo) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, mediante comunicação escrita enviada ao arrendatário com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias consecutivos relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.
- 3- Caso o contrato tenha por finalidade a residência temporária para estudantes e formandos, bem como para formadores, técnicos especializados e pessoal docente de todos os níveis de educação ou formação escolar e profissional, o prazo de arrendamento indicado no número 1 do presente artigo, poderá ser reduzido para 12 (doze) meses, renovável por igual período enquanto se mantiver comprovada a finalidade temporária, através da apresentação anual de contrato de trabalho, contrato de prestação de serviços ou inscrição num estabelecimento de ensino, no concelho de Barcelos.
- 4- A renovação do contrato de arrendamento nos termos dos números anteriores depende da manutenção dos critérios de elegibilidade previstos no artigo 95.º, bem como da preservação da inexistência dos impedimentos definidos no artigo 99.º, cabendo ao candidato arrendatário a respetiva prova.

Artigo 112.º

Obrigações das partes

- 1- Durante a vigência do contrato de arrendamento, o Município de Barcelos fica obrigado a:
 - a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido no contrato de arrendamento;
 - b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
 - c) Manter o locado seguro com apólice multirriscos;
 - d) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, na sua redação atual;
 - e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, eletricidade e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo arrendatário.
- 2- Por conseguinte, o arrendatário fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:
 - a) Pagar pontualmente a renda contratada;
 - b) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município de Barcelos obrigatórias nos termos da lei e do presente título, designadamente as relativas a impedimentos e à manutenção dos critérios de admissibilidade;
 - c) Utilizar a habitação em permanência, com o fim habitacional a que se destina, não se ausentando por um período consecutivo superior a seis meses, exceto nos casos previstos no número 3 do presente artigo, comunicados e devidamente comprovados, por escrito, junto do Município de Barcelos;
 - d) Avisar imediatamente o Município de Barcelos 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 atribuída, sem prévia autorização escrita do Município de Barcelos;
 - f) 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.

- 3- O não uso da habitação atribuída por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário desde que seja comprovadamente motivado por doença regressiva e incapacitante de permanência do arrendatário na habitação.

Artigo 113.º

Resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Barcelos

- 1- Além das causas de resolução previstas no presente Regulamento e nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, constituem causas de resolução do contrato pelo Município de Barcelos:
 - a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo 112.º;
 - b) A prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou renovação do arrendamento;
 - c) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar ou habitacional, sem autorização prévia do Município de Barcelos;
 - d) A violação do disposto no artigo 5.º;
 - e) Qualquer outra causa que, pela sua gravidade, impeça, justificadamente, a manutenção da vigência do contrato de arrendamento.
- 2- Nos casos das alíneas do número anterior, e do número 2 do artigo 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, a resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Barcelos opera por comunicação deste ao arrendatário, cumprindo a audiência prévia do interessado nos termos do Código de Procedimento Administrativo, cabendo ainda ao arrendatário os mecanismos de reação legalmente previstos.
- 3- Os atos praticados pelo Município de Barcelos ao abrigo do presente artigo decorrem do exercício do princípio da autotutela administrativa.
- 4- A verificação de qualquer uma das causas previstas nas alíneas do presente número 1, determinam o impedimento, pelo período de cinco anos a contar da data da ocorrência, do arrendatário participar em nova candidatura.

Artigo 114.º

Rendas no contrato de arrendamento

- 1- O valor da renda a pagar no contrato de arrendamento a celebrar entre o Município de Barcelos e o candidato, deverá respeitar os critérios fixados na portaria identificada nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, tendo por referência os limites máximos gerais, por tipologia, definidos na tabela que consta do n.º 1 do artigo 96.º do presente Regulamento, e bem assim os limites específicos a atribuir a cada habitação.
- 2- A renda mensal calculada nos termos do número anterior não pode exceder a taxa de esforço de 35% do agregado familiar ou habitacional, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 3- O disposto no número anterior não se aplica na situação do agregado habitacional ser composto apenas por estudantes ou formandos dependentes, devendo, contudo, o preço da renda mensal respeitar os limites máximos gerais, conforme definidos no n.º 1 do artigo 96.º.

Artigo 115.º

Periodicidade da renda

Salvo convenção em contrário, a primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito.

Artigo 116.º

Seguro e caução

- 1- De acordo com o Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, na sua redação atual, os candidatos aos quais tenha sido atribuído uma habitação ao abrigo do presente capítulo, têm o dever de contratar um seguro que assegure cada uma das garantias seguintes, até ao limite do capital seguro:
 - a) Indemnização por quebra involuntária de rendimentos de algum dos arrendatários, garantindo o pagamento ao Município, na qualidade de senhorio, da renda mensal na proporção correspondente à diminuição do rendimento do agregado habitacional, que resulte da ocorrência de um dos seguintes eventos:

- i. Redução do número de elementos do agregado habitacional decorrente da morte de um dos coarrendatários;
 - ii. Incapacidade temporária ou definitiva para o trabalho, por período igual ou superior a 30 dias, por parte de algum dos arrendatários;
 - iii. Desemprego involuntário de algum dos arrendatários;
- b) Indemnização por danos no locado, garantindo o pagamento ao Município das despesas de reparação de danos no locado atribuíveis ao arrendatário que sejam verificados no momento da entrega do locado após a cessação do contrato de arrendamento.
- 2- Para efeitos de cumprimento do dever de contratação do seguro, nos termos do número anterior, o arrendatário deverá apresentar declaração emitida pela empresa de seguros que identifique as modalidades de seguro e os números das respetivas apólices de seguros, e de onde conste o Município de Barcelos na qualidade de beneficiário.
- 3- Em substituição do contrato de seguro, na modalidade prevista na alínea b) do n.º 1, poderá o arrendatário prestar uma caução correspondente a 1 mês de renda, a favor do senhorio, em que:
- a) A caução prestada tem por objeto todos os danos ou deteriorações na habitação que ocorram em qualquer momento da execução do contrato de arrendamento e até à entrega da habitação;
 - b) O Município devolve a caução ao arrendatário, se, no final do contrato, depois da entrega e desocupação da habitação, esta estiver em bom estado de conservação, caso contrário a caução reverte a favor primeiro.
- 4- Os contratos de seguros indicados no presente artigo devem obedecer aos requisitos previstos na portaria referida no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.
- 5- Exceciona-se do previsto nos números anteriores, o arrendatário que seja estudante ou formando dependente, devendo, contudo, ser apresentado fiador, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 95.º.
- 6- Em tudo que não se encontre especialmente regulamentado no presente artigo, aplica-se, supletivamente, o disposto no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, na sua redação atual.

TÍTULO IV

Disposições Finais

Artigo 117.º

Tratamento e proteção de dados pessoais

- 1- A recolha e o tratamento dos dados pessoais efetuada no âmbito do presente Regulamento, serão apenas os estritamente necessários às respetivas candidaturas submetidas, bem como à tramitação do procedimento conducente à atribuição do benefício fiscal, no respeito pelas regras da privacidade e proteção de dados pessoais constantes do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016 (RGPD), bem como da legislação nacional aplicável.
- 2- Os dados pessoais recolhidos destinam-se a ser utilizados pelo Município de Barcelos na prossecução da finalidade indicada no número anterior, que tem como fundamento de licitude o cumprimento das obrigações legais e pelo Município no âmbito da comunicação do reconhecimento dos benefícios fiscais atribuídos pela Autoridade Tributária e Aduaneira.
- 3- Na aplicação do presente Regulamento:
 - a) São objeto de tratamento de dados pessoais as informações que permitem a identificação indireta das pessoas singulares, mais especificamente a freguesia, o artigo e fração, conforme consta da respetiva caderneta predial;
 - b) São objeto de tratamento dados pessoais como o nome, número de identificação fiscal, morada, endereço eletrónico, contacto telefónico e outros que se mostrarem necessários para efeitos de aferição da legitimidade e da qualidade que invocam, e bem assim a localização, freguesia, artigo e fração do imóvel objeto e os documentos instrutórios específicos necessários para efeitos de análise e decisão do procedimento incluindo dados constantes nos contratos de arrendamento e nos recibos de renda.
- 4- Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade indicada, garantindo que os dados inexatos serão apagados ou retificados sem demora.
- 5- O Município aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, as medidas técnicas e organizativas que

possam assegurar os adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares, nos termos dos artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) n.º 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

- 6- Esta obrigação aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.
- 7- Os dados pessoais, por regra, serão conservados apenas pelo período necessário e no âmbito das finalidades para as quais são recolhidos.
- 8- Os titulares dos dados pessoais têm direito a aceder à informação sobre o(s) tratamento(s) dos seus dados, a retificá-la se não estiver correta, ou até apagá-la. Além destes direitos, designados e protegidos no RGPD como Direito de Informação, Direito de Acesso, Direito de Retificação e Direito de Apagamento, os requerentes têm ainda Direito à Limitação de Finalidades, à Minimização dos Dados, à Portabilidade e à Não Sujeição a Decisões Individuais Automatizadas, os quais podem ser exercidos no respeito pelos normativos aplicáveis junto do Responsável pelo Tratamento, ou então objeto de exposição ao Encarregado de Proteção de Dados ou reclamação à Autoridade Nacional de Controlo (concretamente, a Comissão Nacional de Proteção de Dados), bem como eventuais violações podem ser fundamento de pedido de indemnização junto das instâncias jurisdicionais competentes.

Artigo 118.º

Dúvidas e omissões

- 1- As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente Regulamento são objeto de deliberação da Câmara Municipal de Barcelos.

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

Artigo 119.º

Remissões

As remissões feitas para os diplomas legais que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram -se, automaticamente transpostas para os novos diplomas.

Artigo 120.º

Entrada em vigor

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

ANEXO

Anexo I — Critérios de hierarquização e de ponderação

Anexo I — Critérios de hierarquização e de ponderação

Variáveis	Categorias	Pontos		Classificação
------------------	-------------------	---------------	--	----------------------

			Coeficiente	
Tempo de residência no concelho de Barcelos	Mais de 5 anos	10	1,5	
	Entre 3 a 5 anos	8		
	Menos de 3 anos	6		
	Residência noutro concelho	0		
Tipo de alojamento	Sem alojamento (indivíduos ou agregados familiares que não possuem qualquer alojamento, pernoitando em veículos, tendas, espaços públicos, centros de acolhimento, prédios devolutos e similares).	10	2	
	Estruturas provisórias e improvisadas (indivíduos ou agregados familiares que residem em alojamentos de carácter precário, designadamente, rulotes, barracas, construções abarracadas e similares).	8		
	Partes de edificações (indivíduos ou agregados familiares que residem em partes de edifícios ou frações, pensões, quartos e similares)	6		
	Tradicional (indivíduos ou agregados familiares que residem em apartamento ou moradia em regime de arrendamento, comodato).	4		
Condição habitacional indigna que motiva o pedido de habitação	Precariedade , considerando-se como tais as pessoas em situação de sem-abrigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, nomeadamente quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, ou com a não renovação de contrato de arrendamento;	10	2	
	Insalubridade e insegurança , nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;	8		

	Sobrelotação , quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;	6		
	Inadequação , por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência devidamente comprovada;	8		
Tipo de família	Monoparental com menores (agregados familiares monoparentais constituídos por menores que vivam em economia familiar com um afim, ascendente ou parente em linha colateral até ao 2.º grau).	10	1	
	Elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos (família unipessoal constituída por um único elemento com idade igual ou superior a 65 anos).	8		
	Nuclear com idade igual ou superior a 65 anos (agregados familiares constituídos por casal, em que ambos os membros têm idade igual ou superior a 65 anos).	8		
	Nuclear com menores (agregados familiares constituídos por menores que vivam em economia familiar com os progenitores)	6		
	Outros (agregados familiares não incluídos nas situações anteriores).	2		
Elementos com grau de incapacidade superior a 60%	Pelo menos um elemento em idade ativa e com incapacidade para o trabalho com doença ou deficiência, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %.	10	1	
	Pelo menos um elemento, com idade igual ou superior a 65 anos e com grau comprovado de incapacidade igual ou	6		

Escalões de rendimento <i>per capita</i> em função do IAS	superior a 60 %.		2,5	
	Igual ou inferior a 50 % do IAS	10		
	Superior a 50 % e igual ou inferior a 75 % do IAS	8		
	Superior a 75 % e igual ou inferior a 100 % do IAS	6		
Classificação final				