

2 = Ponderação

Só serão contabilizados os elementos relativos às habilitações, formações, experiência profissional e avaliação de desempenho que se encontrem devidamente concluídos e comprovados com fotocópia.

Para a valorização das Habilitações Académicas, será adotado o seguinte critério:

HL = Habilitações Literárias

Sem escolaridade Obrigatória — 18 valores

Possuindo escolaridade superior à obrigatória de acordo com a idade — 20 valores

FP = Formação Profissional

Sem Formação — 5 valores

Cursos/Ações de Formação até 20 Horas relacionadas com área de recrutamento = 15 valores

Cursos/Ações de Formação > de 20 Horas relacionadas com área de recrutamento = 20 valores

EP = Experiência Profissional será ponderada o desempenho de funções efetivas na área do Concurso

Sem experiência profissional — 10 valores

Experiência profissional inferior a 1 ano — 12 valores

Experiência profissional inferior ou igual a 3 anos — 13 valores

Experiência profissional superior a 3 anos — 15 valores

Experiência profissional superior a 5 anos — 20 valores

AD- Avaliação de Desempenho — Para efeito de cálculo será atribuída a seguinte pontuação:

Relevante — Classificação obtida x 4

Adequado — Classificação obtida x 4

Inadequado — Classificação obtida x 4

Os candidatos que não possuem Avaliação de Desempenho será atribuída a classificação de 10,00 valores.

9.4 — Entrevista de Avaliação de Competências (EAC) — visa obter através de uma relação interpessoal, informações sobre comportamentos profissionais diretamente relacionados com as competências consideradas essenciais para o exercício da função.

Para esse efeito será elaborado um guião de entrevista composto por um conjunto de questões diretamente relacionadas com o perfil de competências previamente definido, associado a uma grelha de avaliação individual, que traduz a presença ou ausência dos comportamentos em análise, avaliando segundo níveis classificativos de Elevado, Bom, Suficiente, Reduzido e Insuficiente, os quais correspondem respetivamente às classificações de 20, 16, 12, 8 e 4 valores.

10 — É excluído do procedimento o candidato que obtiver uma valorização inferior a 9,5 valores num dos métodos de seleção, não lhe sendo aplicado o método de seleção seguinte, nos termos do n.º 13 do artigo 18.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de janeiro, alterada e republicada pela Portaria 145-A/2011, de 6 de abril.

11 — Em situações de igualdade de valoração, aplica-se o disposto no artigo 35.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de janeiro, alterada e republicada pela portaria n.º 145-A/2011 de 6 de abril.

12 — Os Candidatos serão notificados nos termos do n.º 3 do artigo 30.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de janeiro, alterada e republicada pela Portaria n.º 145-A/2011, de 6 de abril.

As listas de resultados obtidos e a lista unitária de ordenação final dos candidatos, após homologação, será publicitada no portal da internet do Município de Sines e afixada no placard, do edifício dos paços do concelho.

13 — Os candidatos têm acesso às atas do júri, onde constam os parâmetros de avaliação e respetiva ponderação de cada um dos métodos de seleção a utilizar, a grelha classificativa e o sistema de valoração final de cada método, desde que as solicitem.

14 — Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 19.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro, alterada e republicada pela portaria n.º 145-A/2011 de 6 de abril, o presente aviso será publicitado na Bolsa de Emprego Público (www.bep.gov.pt) até ao 2.º dia útil seguinte à publicação na 2.ª série do *Diário da República*, na página eletrónica do Município e no prazo máximo de três dias úteis contados da mesma data, num jornal de expansão nacional.

15 — Formalização das candidaturas: As candidaturas deverão ser formalizadas mediante preenchimento obrigatório de formulário de candidatura, disponível no Serviço de recursos Humanos ou no site www.sines.pt.

Poderão ser entregues pessoalmente no Serviço de Recursos Humanos ou remetido pelo correio, com aviso de receção, para Câmara Municipal de Sines (Serviço de Recrutamento e Seleção), Largo Ramos da Costa, n.º 21, 7520-159 Sines ou e-mail: recursoshumanos@mun-sines.pt, identificando o procedimento concursal, através do número do aviso do *Diário da República* ou número do código de oferta na Bolsa de Emprego Público.

15.1 — A apresentação da candidatura deverá ser acompanhada, sob pena de exclusão, dos seguintes documentos:

a) Cópia de certificados de formação e/ou documento comprovativo de experiência profissional;

b) Caso o candidato a detenha, declaração emitida pelo serviço de origem, devidamente atualizada (reportada ao prazo estabelecido para apresentação das candidaturas), da qual conste: a modalidade da relação jurídica de emprego público, a descrição das atividades /funções que atualmente executa, as três últimas menções de avaliação de desempenho e a identificação da respetiva remuneração reportada ao nível e posição remuneratória auferidos.

c) Currículo profissional devidamente documentado e assinado, para os candidatos a que se refere a alínea b), n.º 8.1 que não optem pela prova de conhecimentos.

d) Deverá ainda apresentar fotocópia do Bilhete de Identidade, contribuinte/Cartão do Cidadão.

15.2 — Os candidatos que exerçam funções no Município de Sines ficam dispensados de apresentar os documentos exigidos, desde que se encontrem arquivados no seu processo individual, devendo declarar no requerimento.

15.3 — As falsas declarações prestadas pelos candidatos serão punidas nos termos da lei.

16 — Composição do júri:

Presidente: José Manuel Guerreiro Arsénio, Vereador da Câmara Municipal de Sines em regime de permanência.

Vogais efetivos: Fernanda Maria da Silva Duarte Moura, Técnica Superior do Serviço Limpeza e Manutenção de Espaços Públicos e Cemitério e Alberto Pereira, Encarregado Operacional do Serviço Limpeza e Manutenção de Espaços Públicos e Cemitério.

Vogais suplentes: Miguel Inácio Félix da Cruz Falcão, Chefe de Divisão de Obras Municipais e Serviços Urbanos e Lénia Sofia Sousa Gonçalves Pimenta, Assistente Técnica do Serviço de Recursos Humanos.

O primeiro vogal efetivo substitui o Presidente nas suas faltas e impedimentos.

17 — Quota de Emprego: Dar-se-á cumprimento ao previsto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 29/01, de 03 de fevereiro, devendo para tal o candidato declarar no requerimento de admissão, sob compromisso de honra, o respetivo grau de incapacidade e o tipo de deficiência, sendo dispensada a apresentação imediata do documento comprovativo.

18 — Nos termos do Despacho Conjunto n.º 373/2000, de 1/03, em cumprimento da alínea h) do artigo 9.º da Constituição da República Portuguesa “a Administração Pública, enquanto entidade empregadora, promove ativamente uma política de igualdade de oportunidades entre homens e mulheres no acesso ao emprego e na progressão profissional, providenciando escrupulosamente no sentido de evitar toda e qualquer forma de discriminação”.

26 de fevereiro de 2016. — O Vice-Presidente da Câmara, *Fernando Miguel Ramos*.

309398159

Aviso n.º 3287/2016

Prorrogação do Prazo da Área de Reabilitação Urbana de Sines

Filipa Faria, Vereadora da Câmara Municipal de Sines, com competências delegadas, torna público que a Assembleia Municipal, em sessão ordinária realizada no dia 29 de fevereiro de 2016, aprovou, por unanimidade, nos termos do n.º 2 do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a prorrogação do prazo da área de reabilitação urbana de Sines, por 7 anos.

Mais se informa que os elementos poderão ser consultados no sítio da Internet da Câmara Municipal de Sines (www.sines.pt) e no Edifício Técnico do Município no horário normal de expediente.

Para constar se passou o presente aviso, a que vai ser dada a publicidade prevista na lei.

1 de março de 2016. — A Vereadora, com competências delegadas, *Filipa Faria*.

209404735

MUNICÍPIO DE TAVIRA

Aviso n.º 3288/2016

Jorge Manuel do Nascimento Botelho, Presidente da Câmara Municipal de Tavira, torna público, para os efeitos previstos no artigo 139.º do

Código do Procedimento Administrativo, que a Assembleia Municipal de Tavira, reunida em sessão ordinária de 29 de fevereiro de 2016, deliberou, por unanimidade, aprovar o Regulamento do regime de acesso, atribuição e gestão do parque habitacional, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião ordinária de 18 de fevereiro de 2016.

Mais torna público que o regulamento foi objeto de publicação, conforme edital publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 249, de 22 de dezembro de 2015, para constituição de interessados e apresentação de contributos, pelo período de 30 dias úteis, durante o qual não foram apresentados quaisquer contributos.

1 de março de 2016. — O Presidente da Câmara Municipal, *Jorge Manuel do Nascimento Botelho*.

Regulamento do regime de acesso, atribuição e gestão do parque habitacional

Preâmbulo

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, em vigor desde 1 de março de 2015, veio proceder à regulamentação legal do regime do arrendamento apoiado para habitação e regular a atribuição de habitações, revogando a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio, legislação habilitante do Regulamento sobre a gestão do parque habitacional social do Concelho de Tavira, até então em vigor.

Considerando que a prossecução do interesse público municipal concretizado através de uma política de habitação, alicerçada em normativos de natureza regulamentar que permitam uma maior equidade e eficiência na gestão do património habitacional municipal, constitui um auxiliar inestimável na garantia do direito à habitação e de uma melhor qualidade de vida da população.

Dada a importância em regulamentar o acesso, a atribuição e a gestão da habitação integrante de todo o património municipal, garantindo um justo e eficaz procedimento administrativo, afigura-se primordial a aprovação de um regulamento que:

- a) Complemente de forma clara e objetiva as condições de acesso e os critérios de seleção para atribuição das habitações;
- b) Estabeleça as regras e condições aplicáveis à gestão do parque habitacional municipal e contemple as necessidades decorrentes da gestão social e patrimonial.

O projeto de regulamento vertente integra um modelo de procedimento que salvaguarda o direito a aceder às habitações municipais a todos os que preencham os requisitos determinados, e cuja tramitação é prosseguida pelo rigoroso cumprimento dos princípios da concorrência, igualdade, publicidade, imparcialidade e transparência.

Acesse que, o modelo de procedimento configurado encerra uma auto vinculação do município, não sendo possibilitado decidir diferentemente ou mais ou menos ampla do que aquilo que se encontra estabelecido no normativo, nem extinguir ou modificar as suas previsões casuisticamente.

Deste modo, a estabelecida estrutura procedimental do modelo, ora proposto, enforma um procedimento concorrencial assente num método quantitativo de classificação, no que respeita à atribuição do direito à habitação, contributivo para o garante de um maior rigor, transparência e objetividade.

Complementarmente, este novo instrumento normativo assenta no princípio de que a política de habitação municipal, enquanto apoio social de natureza pública, consiste numa resposta de caráter especial, transitório e temporário, em face de determinada situação conjuntural do agregado familiar, como garantia que essa família se possa organizar com vista à sua autonomização, nomeadamente a nível habitacional. Concessão essa que deverá vigorar, enquanto e na medida em que persistirem os pressupostos que estão na base e justificam a atribuição.

Com efeito, a habitação municipal não é um fim em si mesmo, nem um processo estático, mas sim um meio para a promoção da integração, facultando às famílias em situação de vulnerabilidade ou em risco de exclusão social o acesso a uma habitação e o contributo para um processo de autonomização e inclusão na sociedade.

Nesta medida, o presente projeto de regulamento, pretende sistematizar e concentrar num único documento, por um lado, os procedimentos que potenciem uma resposta célere e assertiva aos fluxos sociais e à dinâmica da procura de habitação, e por outro lado, um modelo procedimental que faculte os critérios e procedimentos de gestão adequados à realidade urbana e social do concelho.

Embora numa lógica de efetiva ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, no âmbito da disciplina normativa introduzida pelo projeto de regulamento vertente, as mesmas não possam ser, quantitativamente, mensuráveis, qualitativamente e nos termos constitucional e legalmente vigentes, permitirão assegurar uma gestão assertiva e eficiente do parque habitacional, que responda às específicas necessi-

dades decorrentes da gestão social e patrimonial e espelhe o respeito por uma orientação para a valorização da qualidade de vida e da melhoria da qualidade habitacional da população, facultando a renovação de métodos e práticas, fatores, claramente, benéficos para o contributo de um processo de autonomização e inclusão, bem como da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos.

O presente regulamento tem como lei habilitante as disposições conjugadas do n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea *h*) e *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, da alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito objetivo

O presente regulamento estabelece o regime de acesso, atribuição e gestão das habitações que integram o parque habitacional municipal, designadamente:

- a) Definindo as condições de acesso e critérios de seleção aplicáveis às candidaturas à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado;
- b) Estabelecendo as condições aplicáveis à gestão do parque habitacional do Município de Tavira, cuja ocupação, por determinação do município, deva ser subordinada ao regime de arrendamento apoiado, disciplinando a fruição dos prédios e das frações habitacionais pelos arrendatários e respetivos agregados familiares.

Artigo 2.º

Âmbito subjetivo

1 — Podem tomar ou manter o arrendamento das habitações referidas no artigo anterior os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, maiores ou emancipados, que não residam ou que não tenham condições objetivas para continuar a residir em habitação condigna e adequada à satisfação das necessidades do seu agregado, e que reúnam as condições estabelecidas no presente regulamento e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 — Ficam sujeitas ao presente regulamento todas as frações habitacionais compreendidas no parque habitacional do Município do Tavira e na parte em que a mesma lhes possa ser aplicável, os equipamentos, as lojas, as caves, os arrumos, as garagens e demais frações e espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem, que se mostrem integrados no parque habitacional identificado no artigo anterior, designadamente os que se situam nos empreendimentos municipais.

3 — O parque habitacional municipal tem como pressuposto apoiar, com caráter temporário e transitório, os agregados familiares que não possuam condições de natureza económica suficientes para, por si e para si mesmos, proverem solução habitacional.

Artigo 3.º

Definições

1 — Para efeitos do presente regulamento considera-se:

- a) Agregado familiar: o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas *a*), *b*), *c*), *d*) e *e*) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo município a permanecer na habitação;
- b) Arrendatário: representante do agregado familiar e titular da relação jurídica de arrendamento apoiado;
- c) Elementos do agregado familiar inscrito: cotitulares dos direitos e das obrigações inerentes à relação jurídica de arrendamento apoiado;
- d) Coabitante: pessoa não pertencente ao agregado familiar do arrendatário que se encontre especialmente autorizada pelo município a residir na habitação, nos casos especificamente consignados no presente regulamento;
- e) Residência permanente: local onde o arrendatário tem organizada e centralizada a sua vida familiar, social e a sua economia doméstica;
- f) Espaços comuns: entradas, átrios, vestíbulos, terraços, coberturas, caves, arrecadações, escadas, corredores de uso ou passagem comum, pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifício e outras, não especificadas, equiparadas às anteriores;
- g) Despesas de utilização: despesas que se prendem com o dia a dia do edifício, referentes a custos que resultam da utilização das partes

comuns, nomeadamente o pagamento da luz, da água e saneamento, pequenas reparações como a substituição de lâmpadas e vidros, compra de artigos de limpeza, entre outros;

h) Pagamento de serviços de interesse comum: despesas com a utilização das partes comuns, relacionadas com o suporte de pessoas ou empresas que tenham contratos de prestação de serviços com o edifício.

2 — As demais definições previstas no presente regulamento têm o mesmo significado e conteúdo dos previstos na lei, nos regulamentos e nas demais normas técnicas que sejam aplicáveis.

CAPÍTULO II

Da atribuição do direito à habitação

SECÇÃO I

Regime e exceções

Artigo 4.º

Regime

1 — A atribuição de frações habitacionais pelo município é regulada pelo regime do arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

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

3 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado será efetuada mediante procedimento de concurso por inscrição, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para apreciação e consequente classificação das candidaturas, nos termos previstos no presente regulamento.

Artigo 5.º

Regime excepcional

1 — O procedimento de atribuição estabelecido por força do artigo anterior, poderá não ser aplicado quando considerado incompatível com a natureza das situações previstas no artigo 14.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 — Sempre que a natureza das situações correspondentes ao número anterior envolva movimentos significativos no parque habitacional, com reflexos na relação nominativa indicada no n.º 1, do artigo 18.º do presente regulamento, serão previamente definidos e publicitados os critérios a implementar, mediante despacho do Presidente da Câmara ou do/a Vereador/a com competências delegadas para o efeito, visando as condições de adequação e de utilização das habitações, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

3 — Na situação prevista no n.º 1 do presente artigo, as frações habitacionais serão atribuídas, caso a caso, por períodos nunca superiores a 6 meses, podendo ser prorrogados até 1 ano.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do presente artigo, a Câmara Municipal poderá afetar um conjunto de habitações referidas no artigo 1.º, excluindo-as do regime previsto no artigo 4.º, em casos devidamente justificados, através de um dos demais procedimentos de atribuição previstos no artigo 7.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

SECÇÃO II

Condições de acesso e critério de seleção

Artigo 6.º

Condições de acesso

Não estarão preenchidas as condições de acesso quando:

a) O candidato e o agregado familiar se encontrem numa das situações de impedimento previstas no artigo 6.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

b) A renda máxima, estabelecida para a tipologia adequada à composição do agregado familiar, corresponda a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado do candidato.

Artigo 7.º

Critério de seleção

A apreciação das candidaturas à atribuição de uma habitação é feita de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz

de classificação, para determinação de uma ponderação ao agregado familiar requerente, que será pública e que compreenderá:

- a)* O tipo e gravidade da carência habitacional dos agregados familiares;
- b)* A composição, caracterização e escalão de rendimentos dos agregados familiares.

Artigo 8.º

Política de atribuição

1 — A matriz para preenchimento dos critérios de atribuição, prevista no artigo anterior, representará, em cada momento, a política municipal de gestão do parque habitacional.

2 — O município poderá, a todo o tempo, aprovar uma nova matriz, modificar a existente ou emitir instruções para a interpretação, adaptação ou conformação da mesma.

3 — A matriz e as instruções para a sua interpretação são públicas e estarão disponíveis para consulta no sítio da internet do Município de Tavira.

SECÇÃO III

Atribuição das habitações

Artigo 9.º

Habitação adequada

1 — A habitação a atribuir a cada agregado familiar será a adequada à sua composição, não podendo ser atribuída mais do que uma fração habitacional por agregado.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se adequada a habitação cujo tipo, em relação à composição daquele agregado, se situe entre o máximo e o mínimo previstos nos termos do artigo 15.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, por forma a evitar situações de sobreocupação ou subocupação.

Artigo 10.º

Atribuição de habitação

1 — A atribuição de uma habitação é efetuada mediante despacho do Presidente da Câmara ou do/a Vereador/a com competências delegadas para o efeito, devidamente fundamentado com base em proposta técnica dos serviços, com base nas regras definidas nos artigos 2.º, 6.º e 7.º do presente regulamento, aos candidatos com melhor classificação, nos termos definidos nos artigos 18.º e 19.º do presente regulamento.

2 — Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a)* Agregado detentor de critérios preferenciais;
- b)* Maior precariedade ao nível da condição habitacional;
- c)* Agregado com rendimento *per capita* inferior;
- d)* Número de deficientes no agregado, nos termos da alínea *c)*, do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- e)* Número de dependentes no agregado, nos termos da alínea *b)*, do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
- f)* Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- g)* Tempo de residência no Concelho de Tavira;
- h)* Data de entrada da inscrição.

Artigo 11.º

Base de dados

Será criado um aplicativo informático para registo numa base de dados de toda a informação resultante da apreciação das candidaturas.

CAPÍTULO III

Do procedimento da candidatura

SECÇÃO I

Circuito de informação e fluxograma

Artigo 12.º

Circuito de informação e fluxograma

1 — O circuito da informação interna e de comunicação com os candidatos define um sistema de procedimentos claros, adequados e

pertinentes que traduzem coerência de critérios, clarificam o processo e garantem uma decisão justa e equitativa.

2 — O fluxograma constante no anexo I, para efeitos de referência, articula e define os diferentes procedimentos.

SECÇÃO II

Inscrição para atribuição de uma habitação

Artigo 13.º

Apresentação

1 — A inscrição será apresentada, em formulário próprio, acompanhado de declaração de compromisso para o efeito e dos documentos relativos aos elementos do agregado familiar.

2 — Compete ao município a divulgação e a promoção do acesso público e universal ao formulário previsto no número anterior, as instruções de preenchimento e a identificação dos documentos a apresentar pelos candidatos.

Artigo 14.º

Prova de declarações

1 — Para efeito da apreciação ou aperfeiçoamento da inscrição referida no artigo anterior, os serviços municipais podem, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos candidatos.

2 — O candidato será notificado para o fazer, no prazo máximo de 10 dias úteis, sob pena de deserção do procedimento.

3 — O prazo fixado nos termos do número anterior pode, por motivos devidamente justificados, ser prorrogado.

4 — Considera-se regularmente notificado o candidato, cuja notificação enviada para o domicílio, não seja por ele reclamada.

5 — Os documentos apresentados e as declarações prestadas relativamente ao processo de candidatura podem, a todo o tempo, ser confirmados junto de autoridades administrativas e outras pessoas coletivas públicas, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

6 — Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal, a prestação de declarações falsas ou a omissão de informação relevante no âmbito da inscrição mencionada no n.º 1 do presente artigo, determina a sua improcedência automática.

7 — As inscrições consideradas improcedentes, nos termos do número anterior, conferem ao candidato, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar, o impedimento de aceder a uma habitação por um período de 2 anos.

8 — Sempre que se considere pertinente, será agendada uma visita domiciliária para análise da situação habitacional.

Artigo 15.º

Causas de improcedência liminar da candidatura

1 — Considera-se liminarmente improcedente a inscrição mencionada no artigo 13.º do presente regulamento, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- A inscrição seja ininteligível;
- O candidato não seja residente no Concelho de Tavira há, pelo menos 5 anos;
- O candidato após notificação, não venha entregar os documentos solicitados ou prestar os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;
- O candidato e respetivo agregado familiar não reúnam cumulativamente as condições definidas no n.º 1 do artigo 2.º e do artigo 6.º do presente regulamento.

2 — Os candidatos serão notificados dos fundamentos da decisão de improcedência do pedido, ou, se forem em tal número que torne inconveniente outra forma de notificação, através de edital.

Artigo 16.º

Atualização da candidatura

1 — Os candidatos são obrigados a atualizar bianualmente a candidatura apresentada nos termos do artigo 13.º do presente regulamento, a contar da data de entrada da mesma nos serviços municipais, através de formulário próprio, por iniciativa própria ou notificação pelo/a técnico/a de referência, sob pena de deserção do procedimento.

2 — Para efeito da atualização referida no número anterior é aplicável o disposto no artigo 17.º do presente regulamento.

3 — Durante a vigência do concurso ou verificando-se alterações socioeconómicas e habitacionais — nomeadamente por alteração de resi-

dência, composição do agregado familiar, rendimentos, entre outros —, constitui obrigação do candidato informar ao município a fim de que a candidatura se mantenha atualizada.

SECÇÃO III

Classificação da candidatura

Artigo 17.º

Aplicação da matriz de classificação

1 — Às candidaturas que não sejam objeto de decisão por força do disposto no artigo 15.º do presente regulamento, será aplicado um instrumento de parametrização, designado por matriz de classificação, referida no artigo 7.º do presente regulamento.

2 — Os dados resultantes do preenchimento dos formulários e dos documentos referidos nos artigos 13.º e 14.º serão introduzidos numa aplicação informática com a respetiva classificação.

Artigo 18.º

Gestão da lista

1 — O serviço municipal responsável pela gestão do parque habitacional, nos termos do n.º 3 do artigo 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, organizará uma lista nominativa e dinâmica de candidatos, que será permanentemente atualizada em função das candidaturas que forem sendo apresentadas e das atribuições que forem sendo efetuadas.

2 — A lista referida no número anterior será composta pelas candidaturas, respetiva classificação, por ordem decrescente, conforme aplicação da matriz, e a indicação das tipologias adequadas a cada agregado familiar, conforme o definido no n.º 2 do artigo 9.º do presente regulamento.

Artigo 19.º

Audiência dos interessados

1 — Os candidatos têm o direito de ser ouvidos nos termos do Código do Procedimento Administrativo no sentido de se pronunciarem, por escrito, sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da matriz referida no artigo 17.º do presente regulamento.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior será elaborada uma listagem de hierarquização, com os projetos de decisão quanto à classificação obtida referente às candidaturas classificadas no mês imediatamente anterior, sempre que se verifique a existência de uma habitação disponível, com condições de habitabilidade e apta à atribuição imediata, para os respetivos candidatos se pronunciarem, que será publicitada no sítio da internet do município e ou em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, mediante a identificação das candidaturas por número de processo.

3 — Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta da classificação definitiva será enviada ao Presidente da Câmara Municipal de Tavira, ou ao Vereador/a com competência delegada para a respetiva homologação, com publicitação nos termos legais.

4 — Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os candidatos que apresentem uma inscrição, nos termos do artigo 13.º do presente regulamento, e não tenha sido considerada liminarmente improcedente, ao abrigo do artigo 15.º do mesmo regulamento.

Artigo 20.º

Formalização da atribuição

1 — Os candidatos com direito à atribuição de uma habitação, conforme listagem referida no artigo anterior, serão notificados para a validação da documentação aplicável à sua situação, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º, no prazo de 15 dias úteis.

2 — Após a validação da documentação referida no número anterior, o candidato será notificado para, no prazo de 5 dias úteis, aceitar a habitação atribuída, sem prejuízo do disposto no número quatro do presente artigo.

3 — A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do candidato ou de algum dos elementos que compõe o agregado familiar e registada em auto, assinado pelo notificado e por representante ou técnico municipal com competência funcional para o ato.

4 — Não há lugar a atribuição de uma habitação quando se verificar a violação das condições de acesso, previstas no artigo 6.º do presente regulamento, ou perante a necessidade de reformulação da classificação obtida, face à superveniência de situações não comunicadas nos termos

do n.º 3 do artigo 16.º, em resultado da documentação apresentada por força do disposto no número um do presente artigo.

5 — Da notificação da atribuição de uma fração habitacional constarão as menções previstas no n.º 1 do artigo 18.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 21.º

Desistência da candidatura

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

a) Após a notificação, efetuada nos termos do artigo 20.º do presente regulamento, nada venham dizer dentro do prazo facultado;

b) Venham entretanto manifestar o seu desinteresse na habitação;

c) Recusem a fração habitacional. Considera-se fundamentada a recusa decorrente da inadequação da habitação ao agregado, por falta de condições de acessibilidade verificando-se situação de incapacidade igual ou superior a 60 % ou cuja fração habitacional atribuída diste mais de 18 km, em linha reta, da morada da inscrição;

d) Não venham a ocupar efetivamente a fração habitacional no prazo de 30 dias contados da data da celebração do contrato de arrendamento.

2 — Em caso de desistência, proceder-se-á à substituição pelo seu sucessor na listagem de classificação, sem prejuízo da sua permanência na listagem, tratando-se de recusa fundamentada, conforme a alínea c) do número um.

3 — A desistência da candidatura determinará a caducidade automática da atribuição e a imediata exclusão do agregado da base de dados referida no artigo 11.º, com a consequência prevista no n.º 7 do artigo 14.º do presente regulamento. Ficando o município investido no poder de tomar posse administrativa da fração, se necessário.

Artigo 22.º

Formalização da aceitação

1 — A aceitação será formalizada no regime de arrendamento apoiado, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, sob a forma de contrato de arrendamento apoiado.

2 — Todos os membros do agregado familiar serão cotitulares dos direitos e das obrigações inerentes à relação jurídica de arrendamento apoiado, ficando esta titulada pelo arrendatário que, enquanto tal, assumirá a posição de representante do agregado familiar.

3 — Compete aos elementos que compõem o agregado familiar identificar o seu representante, podendo esta qualidade ser assumida por um ou ambos os cônjuges ou equiparado.

Artigo 23.º

Extinção do procedimento

Considera-se extinto o procedimento com:

a) A afetação da fração habitacional ao candidato constante da listagem referida no n.º 3 do artigo 19.º do presente regulamento;

b) A decisão de improcedência da candidatura;

c) A deserção do procedimento ou desistência da candidatura.

CAPÍTULO IV

Contrato de arrendamento apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 24.º

Regime do contrato

1 — As ocupações das frações habitacionais do Município de Tavira serão tituladas mediante contrato de arrendamento apoiado, ao abrigo do disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e pela disciplina constante no presente regulamento.

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.

Artigo 25.º

Condições de manutenção do arrendamento

1 — A manutenção do arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado tem como pressuposto o preenchimento das condições fixadas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

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

SECÇÃO II

Utilização da habitação

Artigo 26.º

Fim das habitações

1 — As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se à residência permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, não lhe podendo ser dado qualquer outro fim, seja pelo arrendatário, seja por qualquer um dos membros do referido agregado familiar.

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

Artigo 27.º

Residência permanente

1 — O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente na fração habitacional arrendada.

2 — Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.

3 — O arrendatário deverá comunicar ao município todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos.

4 — Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, quando a habitação se mostre desabitada, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, existindo indícios sérios e fráveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local.

SECÇÃO III

Modificação do agregado familiar e coabitação

Artigo 28.º

Modificação do agregado familiar

1 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar terá de ser previamente autorizada pelo município, salvo as modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

a) Nascimento de descendentes do arrendatário e/ou de elemento inscrito, desde que exista obrigação legal de convivência;

b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do arrendatário;

c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;

d) Casamento ou concretização da situação de união de facto relativa ao arrendatário.

2 — A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do presente artigo e desde que a tipologia da fração habitacional o comporte, as pretensões de integração de novos elementos no agregado familiar, consoante o disposto na alínea a) do artigo 3.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, serão apreciadas pelo município e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível, designadamente:

a) Situações de carência económica e habitacional superveniente;

b) Necessidade comprovada da prestação de apoios continuados ao arrendatário ou elemento do agregado familiar, em caso de idade igual ou superior a 65 anos, doença grave ou de incapacidade igual ou superior a 60 %, desde que essa assistência se justifique pela impossibilidade da sua prestação por membros do agregado familiar inscrito.

4 — A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 1 do presente artigo poderá determinar a resolução do contrato e a atribuição de outra habitação ao arrendatário, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fração habitacional com tipologia mais adequada à nova composição do agregado, nos termos do artigo 16.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

Artigo 29.º

Pessoas que podem residir no local arrendado

1 — O município pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, por período alargado mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa estranha ao agregado familiar, reunida a condição disposta na alínea b), do n.º 3 do artigo 28.º, determinando concomitantemente as implicações dessa autorização, designadamente para efeitos de determinação da renda em regime de arrendamento apoiado.

2 — A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pela pessoa autorizada, das obrigações impostas ao arrendatário e ao seu agregado pelo presente regulamento.

Artigo 30.º

Transmissão do arrendamento

1 — A morte ou o abandono, pelo arrendatário, da fração habitacional determina a caducidade do contrato de arrendamento apoiado no prazo de 90 dias a contar da data da ocorrência, salvo se, naquele prazo, for requerida e autorizada a transmissão do mesmo, nos termos dos números seguintes.

2 — Em caso de morte, incapacidade ou ausência do arrendatário, a titularidade do contrato de arrendamento apoiado poderá ser concentrada no cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de 1 ano e na falta deste, transmitida a membro do agregado familiar, ficando a sua autorização dependente do resultado da avaliação dos requisitos constitutivos do direito à transmissão e das condições de manutenção do arrendamento, nos termos do presente regulamento.

3 — Incidindo o arrendamento sobre a casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles, sendo que na falta de acordo cabe ao tribunal decidir.

4 — Transmitido ou concentrado o contrato, a titularidade do mesmo será documentada através da realização de averbamento ao respetivo título.

SECÇÃO IV

Mobilidade

Artigo 31.º

Mobilidade

1 — A mobilidade dos agregados familiares para fração habitacional distinta da arrendada, no mesmo ou noutro conjunto habitacional, só será permitida nos casos expressamente previstos no presente regulamento.

2 — A mobilidade poderá ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.

3 — A mobilidade formaliza-se mediante a emissão de um novo contrato de arrendamento apoiado, implicando a respetiva revisão da renda.

4 — A decisão relativa à mobilidade é da competência do órgão executivo do município, sem prejuízo da possibilidade de delegação, sendo posteriormente a respetiva decisão notificada aos interessados por escrito, consoante disposto no n.º 2, do artigo 16.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 32.º

Mobilidade por iniciativa do município

1 — Após audição do interessado, o município pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional e mediante decisão devidamente fundamentada, nos termos do artigo 16.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, nas seguintes situações:

a) Situações de emergência, saúde pública, razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação;

b) Em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do edifício ou do empreendimento municipal a um fim específico e determinado;

c) Adequação da tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação ou sobreocupação;

d) Edifícios com mais de 75 % de frações alienadas e em que o arrendatário não tenha exercido o direito de aquisição.

2 — A mobilidade poderá ser executada coercivamente, em primeiro grau e anteriormente à consequência prevista no n.º 3, do artigo 16.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, se não for voluntariamente cumprida no prazo que vier ser fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias.

Artigo 33.º

Mobilidade por subocupação e por alienação

1 — No caso de o município verificar a existência de uma habitação em subocupação ou em edifícios com mais de 75 % de frações alienadas, ao arrendatário e respetivo agregado familiar pode ser atribuída outra fração habitacional de tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, salvo quando:

a) O arrendatário, o cônjuge ou equiparado tenha idade igual ou superior a 65 anos e desde que exista implicação direta com as condições da habitação;

b) A mobilidade possa contribuir para o agravamento do estado de saúde do arrendatário ou dos elementos do agregado familiar, devido a doença grave ou situação de incapacidade igual ou superior a 60%, devidamente comprovada pelo médico assistente;

c) Em resultado de parecer a mobilidade seja indicativa de potenciar o risco da continuidade da rede de apoio familiar e/ou social do agregado familiar, perante situação de grave vulnerabilidade.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a mobilidade pode ser concretizada por acordo das partes.

Artigo 34.º

Mobilidade por iniciativa do arrendatário

1 — O município pode, a requerimento do arrendatário e quando as circunstâncias o permitirem e determinarem, autorizar a mobilidade do respetivo agregado familiar para outra fração habitacional, nos seguintes casos:

a) Por situação de incapacidade igual ou superior a 60%, doença grave ou idade igual ou superior a 65 anos que, pela sua natureza e desde que exista implicação direta com as condições da habitação, implique a necessidade de uma diferente localização para a fração habitacional;

b) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito;

c) Situações de extrema gravidade sociofamiliar e com risco para a integridade física de menores em risco ou vítimas de maus-tratos, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da/s vítima/s respetiva/s;

d) Na impossibilidade, ou dificuldade séria, do agregado familiar pagar a renda calculada para a fração habitacional, se, por força da mobilidade, puder a mesma vir a ser menor.

2 — Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pelo município, no decurso da instrução do processo de mobilidade, nos termos do número anterior, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos 2 anos subsequentes àquela decisão.

Artigo 35.º

Condições gerais da mobilidade por iniciativa do arrendatário

1 — Constituem condições cumulativas de mobilidade por iniciativa do arrendatário:

a) A inexistência de mora da renda e de encargos e despesas complementares, a esta associados ou o regular cumprimento do plano de regularização de dívida, celebrado nos termos do artigo 40.º;

b) A não verificação de dívidas no âmbito das atividades inseridas no quadro de atribuições do município;

c) As boas condições de conservação da habitação, comprovadas mediante avaliação do município;

d) O preenchimento das condições de manutenção do arrendamento, previstas no artigo 25.º

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a mobilidade pode ser concretizada por acordo das partes.

SECÇÃO V

Renda em regime de arrendamento apoiado

Artigo 36.º

Renda máxima e mínima

1 — A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser inferior a 1% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento, sem prejuízo de diferente determinação pela Câmara Municipal de Tavira.

2 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

3 — O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade do município, por razões de planeamento e desde que as características da fração habitacional o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, nos termos do artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 37.º

Atualização e revisão da renda

1 — A renda devida pelo arrendatário poderá ser anualmente atualizada, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, mediante deliberação da Câmara Municipal de Tavira e revista nos termos previstos no artigo 23.º do regime do arrendamento apoiado para habitação.

2 — A revisão da renda por iniciativa do município, com fundamento legal, pode ocorrer a todo o tempo, fixando-se em 3 anos, da celebração do contrato, a periodicidade para a reavaliação das circunstâncias que determinam o valor da renda.

3 — No âmbito de qualquer processo de revisão de renda detém o município a faculdade de consultar documentos administrativos junto de autoridades administrativas e outras pessoas coletivas públicas, para efeitos de revisão da renda, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.

Artigo 38.º

Pagamento da renda

1 — A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita e deve ser paga até ao vigésimo dia subsequente, nos termos contratualmente previstos.

2 — O pagamento da renda deve ser efetuado nos termos do número anterior e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.

Artigo 39.º

Mora do arrendatário

1 — Decorrido o prazo previsto no n.º 1 do artigo anterior, sempre que a renda não se mostre paga, pode o município exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato de arrendamento apoiado for resolvido com base na falta de pagamento.

2 — O município poderá deliberar sobre os termos e as condições da cessação do direito à indemnização, no intuito de facultar temporariamente o empreendimento de oportunidades de regularização que facultem o reequilíbrio financeiro dos agregados familiares em situação de mora e minimizem a utilização de outros meios legais coercivos.

3 — Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, o município tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

4 — A receção de novas rendas não priva o município do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

Artigo 40.º

Plano de regularização de dívida em situação de mora

1 — Os agregados que se encontrem em mora no pagamento da renda podem propor regularizar as rendas devidas e ainda não pagas através do cumprimento de um plano de pagamentos.

2 — Os termos gerais do plano de regularização de dívida são definidos por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador/a com competências delegadas para o efeito.

SECÇÃO VI

Obrigações das partes

Artigo 41.º

Obrigações do município

1 — São obrigações do município:

a) Promover uma gestão social e patrimonial das habitações municipais que corresponda à prossecução de um serviço público de habitação em regime de arrendamento apoiado;

b) Manter o património habitacional municipal num estado de conservação adequado e geri-lo numa ótica de sustentabilidade e interesse público;

c) Incentivar e apoiar as iniciativas dos municípios e das comunidades locais no âmbito de uma política social inclusiva;

d) Promover a capacitação dos arrendatários e respetivo agregado familiar para a participação na gestão do edificado municipal;

e) Proceder à reavaliação periódica das circunstâncias que determinam o valor da renda e das condições de habitabilidade das habitações municipais, nos termos da lei e do presente regulamento;

f) Atuar segundo as regras da boa-fé e os princípios da igualdade, da justiça, e da imparcialidade, na prossecução do interesse público;

g) Prestar aos interessados as informações e esclarecimentos necessários à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente regulamento.

2 — Para efeitos da prossecução dos deveres previstos no número anterior, assiste ao município o direito de monitorizar a utilização das respetivas frações habitacionais e de garantir e fiscalizar o cumprimento do presente regulamento.

3 — O cumprimento das obrigações do município é assegurado pelos serviços municipais e pelas entidades por esta designadas para o efeito.

Artigo 42.º

Obrigações de comunicações

Constitui, em especial, obrigações do arrendatário comunicar ao município:

a) A existência de uma situação de impedimento nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Qualquer alteração na composição ou nos rendimentos dos elementos do agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

c) Imediatamente 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 a responsabilidade na produção dos mesmos;

d) Previamente a intenção de realizar obras na habitação, informando a data de início dos trabalhos e a duração dos mesmos, para efeitos de autorização escrita.

Artigo 43.º

Deveres do arrendatário

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, cabe ao arrendatário:

a) As obrigações estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

b) Suportar a renda e encargos e despesas complementares, a esta associados, no montante definido, no prazo, lugar e pela forma estabelecida;

c) Facultar ao município a vistoria da habitação;

d) Utilizar a habitação, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza, organização e conservação;

e) Não conservar na habitação mais do que dois animais (cães ou gatos), ou mantê-los nas áreas comuns, garantindo os devidos cuidados veterinários aos mesmos e que não possam vir a incomodar a vizinhança ou a causar danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade da mesma;

f) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional;

g) Manter a habitação nas condições em que a mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;

h) Restituir a fração habitacional no estado de conservação em que a mesmo foi arrendada;

i) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;

j) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum, tal como definido no n.º 1, do artigo 51.º do presente regulamento;

k) Promover e manter a instalação e ligação de contadores de água, eletricidade e gás, suportando o pagamento dos respetivos consumos em dia, não recorrendo a ligações ilegais.

2 — Os deveres previstos para o arrendatário são extensíveis aos elementos do respetivo agregado familiar.

3 — Qualquer pessoa que frequente a habitação deve cumprir as regras e deveres decorrentes do presente regulamento, sendo o arrendatário da habitação relacionada responsável, ainda que solidariamente, pelos comportamentos daqueles.

SECÇÃO VII

Utilização das habitações

Artigo 44.º

Conservação e limpeza

1 — As ações de mera conservação e limpeza do interior das habitações, que não respeitem às redes de águas, esgotos e gás e às instalações de eletricidade e telecomunicações, competem ao arrendatário.

2 — Compete, ainda, ao arrendatário a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão, dos ocupantes da fração habitacional.

3 — São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura da habitação, tais como a abertura de janelas ou orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pelo município.

Artigo 45.º

Vistoria da habitação

1 — O município pode, a todo o tempo, vistoriar a fração habitacional arrendada.

2 — A vistoria a que alude o número anterior poderá ter por propósito:

a) Fiscalizar o cumprimento, pelo arrendatário e elementos do agregado familiar, das obrigações que lhe são impostas no presente regulamento;

b) Verificar o estado de conservação da fração habitacional;

c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos 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 reabilitação ou restauro.

3 — A realização da vistoria será previamente notificada ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível.

4 — Da vistoria realizada será lavrado um auto com a descrição, sucinta mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados na fração habitacional.

Artigo 46.º

Acesso à fração habitacional

1 — O arrendatário facilitará o acesso à habitação aos representantes do município, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior.

2 — A recusa de facultar o acesso à fração habitacional para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes do arrendamento, constituindo motivo para a cessação do contrato de arrendamento.

Artigo 47.º

Recusa de acesso

Em caso de recusa ilegítima do acesso à habitação, o município poderá determinar a entrada coerciva na mesma, nos termos do disposto no artigo 180.º do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 48.º

Obras de conservação

1 — O arrendatário responderá pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da fração habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida da mesma.

2 — O arrendatário responderá também pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

3 — Ficam a cargo do município, na proporção que lhe couber, as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional municipal, designadamente dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incuria, omissão no cuidado ou atuação danosa do arrendatário e elementos do agregado familiar.

Artigo 49.º

Responsabilização do arrendatário

1 — Nos casos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo anterior, o município notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

2 — Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode o município realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá uma componente de custo administrativo que lhe será imputado.

3 — Após a conclusão das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

4 — Findo o prazo indicado no número anterior sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento devido, o município extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução fiscal, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

Artigo 50.º

Benfeitorias

1 — As benfeitorias realizadas pelo arrendatário na fração habitacional fazem parte integrante do mesmo, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização de tais obras.

2 — As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação se não fizerem parte integrante do prédio.

3 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição da habitação no estado anterior à sua alteração.

SECÇÃO VIII

Utilização das áreas comuns e espaços exteriores

Artigo 51.º

Espaços de utilização comum

1 — São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário.

2 — O arrendatário e elementos do agregado familiar gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam.

3 — O arrendatário e elementos do agregado familiar devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços.

4 — Os encargos e despesas correntes necessários à fruição dos espaços comuns dos edifícios, nomeadamente com despesas de utilização e o pagamento de serviços de interesse comum, ficam a cargo do arrendatário que os deverá suportar conjuntamente com o montante da renda, em função do custo real dos mesmos na proporção da respetiva permutagem da fração habitacional em ocupação, cujo montante não deverá ser superior ao valor da renda.

5 — Os montantes a suportar em cada ano civil, nos termos do número anterior, serão fixados em dezembro do ano anterior ao ano a que digam respeito e comunicados até 31 de dezembro daquele ano, sendo que semestralmente proceder-se-á a um acerto de contas, se tal se justificar.

Artigo 52.º

Reuniões de entrada

1 — Com vista a promover as competências sociais dos moradores e boas relações de vizinhança, considera-se fundamental a realização de reuniões, para cada entrada dos edifícios cujo município detém a totalidade das frações habitacionais, entre os arrendatários, com vista a fomentar o bem-estar geral, uma convivência harmoniosa e a resolução partilhada de problemas comuns.

2 — Para tal, em cada entrada de edifício de habitação municipal, os moradores, devem reunir pelo menos uma vez por ano, para eleição do representante de cada entrada, apreciação e discussão de assuntos de interesse para o prédio.

3 — O município poderá participar nas reuniões de moradores, sempre que entenda conveniente e necessário, fazendo-se representar através dos serviços técnicos competentes neste âmbito.

4 — As reuniões de moradores poderão igualmente ser realizadas quando convocadas pelo município, pelo representante de cada entrada ou por grupos de moradores.

5 — Das reuniões de entrada deverá ser feito o respetivo registo, com indicação das presenças, assuntos tratados e deliberações tomadas.

6 — Sempre que os arrendatários não possam comparecer nas reuniões de moradores, poderão designar um dos elementos do seu agregado familiar inscrito para sua representação.

Artigo 53.º

Representantes de cada entrada

1 — Cada entrada dos edifícios de habitação municipal terá um representante, designado de entre os arrendatários ou elemento do agregado familiar que o represente, sendo aconselhável que, com caráter rotativo, todos os arrendatários assumam a função de representante.

2 — A designação dos representantes de cada entrada é feita por eleição, através dos arrendatários reunidos para o efeito.

3 — Cabe aos representantes de entrada, assegurar, no exercício das suas competências, o respeito pelo interesse coletivo dos moradores em cumprimento e observância das normas do presente regulamento no que às partes comuns diz respeito, competindo-lhes em especial:

a) Elaborar o registo das decisões tomadas nas reuniões de moradores, bem como guardar e manter todos documentos que digam respeito às reuniões realizadas;

b) Representar a entrada e respetivo conjunto de moradores perante o município e servir de instância de diálogo e relacionamento entre estes e a autarquia e seus serviços;

c) Transmitir aos moradores todas as informações e indicações que receba do município respeitantes ao funcionamento e utilização do respetivo edifício/entrada;

d) Zelar pela limpeza e manutenção das partes comuns, comunicando ao município eventuais situações anómalas ou aspetos importantes e relevantes para o normal funcionamento do respetivo edifício/entrada.

Artigo 54.º

Administração de condomínio

Nos edifícios parcialmente municipais, o município promoverá a constituição da administração de condomínio nos termos da lei ou o seu acompanhamento, assumindo a representação das frações municipais.

Artigo 55.º

Espaços exteriores

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

2 — É totalmente proibida a deposição de lixo e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando o arrendatário sujeito às penalizações municipais tipificadas.

3 — O arrendatário e elementos do agregado familiar devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

Artigo 56.º

Medidas de tutela da legalidade urbanística

1 — O município notificará o arrendatário das violações aos deveres respeitantes às áreas comuns, fixando-lhes um prazo para a reposição do local no estado em que se encontrava originariamente sempre que o tenham modificado ou ocupado indevidamente.

2 — O incumprimento da obrigação prevista no número anterior legitimará o município, a executar, diretamente, ou por recurso a tercei-

ros e a expensas do arrendatário, os trabalhos necessários à reposição da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 49.º do presente regulamento.

Artigo 57.º

Relações de vizinhança

1 — É expressamente proibido ao arrendatário e elementos do agregado familiar a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos, designadamente:

a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contração com a legislação e regulamentação aplicável;

b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais moradores, em contração com a legislação e regulamentação aplicável;

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

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

e) Armazenar ou guardar na habitação ou espaços comuns, produtos explosivos ou materiais inflamáveis ou armamento não autorizado.

2 — Os litígios entre moradores e conflitos de vizinhança que ocorram, nomeadamente casos de agressão física e ou verbal ou outros factos passíveis de configurar prática de crime, deverão ser resolvidos pelas entidades e autoridades competentes para o efeito.

Artigo 58.º

Animais perigosos e potencialmente perigosos

No uso das habitações e espaços de utilização comum é interdito ao arrendatário o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos e potencialmente perigosos, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro, bem como nas suas respetivas alterações, e na legislação e regulamentação específica em vigor, aplicando-se o regime sancionatório do referido diploma.

CAPÍTULO V

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 59.º

Cessação do contrato de arrendamento

Além de outras causas previstas no NRAU e no contrato de arrendamento, constituem causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado, as estabelecidas na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 60.º

Comunicação da cessação

Verificando-se o incumprimento de alguma das disposições nos termos do artigo anterior do presente regulamento, o município poderá proceder à sua imediata resolução, mediante notificação escrita, da qual constarão devidamente fundamentados os motivos da resolução.

Artigo 61.º

Restituição da fração habitacional

1 — O arrendatário deverá restituir a fração habitacional livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que a mesmo lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente, no prazo mínimo de 60 dias.

2 — O arrendatário responde pela perda ou deterioração da fração habitacional, não excetuadas no número anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável.

Artigo 62.º

Despejo e tomada de posse administrativa

Se o arrendatário não proceder à entrega voluntária da habitação no prazo legalmente fixado, o município procederá à execução do despejo administrativo e à tomada da respetiva posse administrativa da fração, nos termos do disposto no artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 63.º

Bens móveis

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

Artigo 64.º

Ocupações sem título

O município executará, com caráter de urgência, a desocupação e o despejo das frações habitacionais que se apresentem ocupadas sem título, nos termos do artigo 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

CAPÍTULO VI

Acompanhamento psicossocial

Artigo 65.º

Acompanhamento psicossocial

1 — O município poderá disponibilizar o acompanhamento psicossocial dos agregados familiares residentes em frações habitacionais, nos casos em que se verifique a necessidade de promoção ou desenvolvimento de competências facilitadoras da integração social do indivíduo ou família, com o objetivo de pugnar pela rentabilização das suas capacidades na resolução de problemas e tomadas de decisão, visando a melhoria da qualidade de vida, o incremento do nível de satisfação das necessidades do indivíduo e/ou agregado familiar e a promoção da boa utilização da habitação.

2 — Para efeitos do número anterior, numa lógica integrada de rentabilização de recursos, articulação estreita e proximidade, colaborarão as entidades da rede social.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 66.º

Encaminhamento para as entidades da rede social

Todas as situações consideradas socialmente graves, que sejam do conhecimento do município no âmbito do presente regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, serão objeto de encaminhamento para as entidades da rede social.

Artigo 67.º

Participação dos parceiros sociais

Os parceiros sociais serão considerados pelo município como entidades privilegiadas na implementação da política municipal de habitação e serão auscultados, sempre que tal seja considerado útil ou necessário, designadamente, para formulação da avaliação social que sustente as decisões de mobilidade do agregado familiar e de cessação do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 68.º

Notificações

As notificações previstas no presente regulamento, salvo quando diferentemente estabelecido, serão remetidas para a fração habitacional arrendada, domicílio convencionado do arrendatário para os devidos efeitos legais e efetuadas nos termos do artigo 9.º ou do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Artigo 69.º

Aplicação subsidiária

O Município de Tavira emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente regulamento.

Artigo 70.º

Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se a todos os contratos vigentes e aos que sejam celebrados após a sua entrada em vigor.

Artigo 71.º

Norma revogatória

É expressamente revogado o regulamento sobre a gestão do parque habitacional social do Concelho de Tavira, aprovado pela Assembleia Municipal de 13 de dezembro de 2004, bem como todas as normas que disponham em contrário sobre o objeto do presente regulamento e todas as normas e práticas que contrariem a sua disciplina.

Artigo 72.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Fluxograma

