Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T. +351 222 097 000
dmp@cm-porto.pt

Porto.
Câmara
Municipal

EDITAL N.º I/209435/18/CMP

Adolfo Manuel dos Santos Marques de Sousa, Diretor Municipal da Presidência, torna público, ao abrigo da competência delegada nos termos da Ordem de Serviço n.º I/365729/17/CMP, de 13 de novembro, alterada e republicada pela Ordem de Serviço n.º I/70176/18/CMP, de 28 de fevereiro, que, em reunião do Executivo Municipal de 19 de junho de 2018, a Câmara Municipal do Porto deliberou submeter a consulta pública, nos termos do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, pelo período de 30 dias úteis, contados da data da sua publicação, ou seja, de 27 de junho a 7 de agosto de 2018, o Regulamento de Gestão de Habitação Municipal que para os devidos efeitos a seguir se publica com todos os seus anexos.

Quaisquer sugestões devem ser apresentadas, por escrito, para o endereço eletrónico: discussaopublica@domussocial.pt ou junto do Gabinete do Munícipe, sito à Praça General Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto (2.ª a 6.ª feira, das 09h00 às 17h00).

Para constar e produzir efeitos legais publica-se o presente edital, que vai ser afixado no Gabinete do Munícipe, publicado no sítio da CMP (http://cm-porto.pt) e no Balcão de Atendimento Virtual.

Eu, , Vereador dos Pelouros da Habitação e Coesão Social e da Educação, o subscrevi.

Porto, Paços do Município, 21 de junho de 2018.

O Diretor Municipal da Presidência

Adolfo Sousa

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T. +351 222097 000
dmp@cm-porto.pt

Porto.
Câmara
Municipal

Novo

REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DO PORTO

O presente regulamento tem como lei habilitante as disposições conjugadas da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e integra na sua disciplina um concurso por inscrição, nos termos previstos na alínea c) do artigo 7.º e no artigo 10.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que aprovou o *Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação*, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Artigo 1.º
(Objeto)

1 - O presente regulamento define as regras e estabelece as condições aplicáveis à gestão do parque habitacional do Município do Porto destinado à ocupação em regime de arrendamento apoiado, disciplinando o procedimento de atribuição das habitações e o regime da sua ocupação e fruição.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior e sem prejuízo do disposto no artigo 2.º, ficam submetidos à disciplina normativa deste regulamento todos os prédios e frações detidos pelo Município do Porto, arrendados ou subarrendados com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

3 - Ficam igualmente abrangidos pela disciplina do presente regulamento, na parte em que a mesma lhes possa ser aplicável, os equipamentos, as lojas, as caves, os arrumos, as garagens e as demais frações e espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem, que se mostrem integrados no parque habitacional identificado no n.º 1.

Artigo 2.º
(Exclusões)

1.- Ficam excluídos do âmbito de aplicação do presente regulamento:

a) Os prédios, as frações e os espaços destinados a fins ou projetos transitórios, com natureza especial, para assegurar alojamentos temporários ou a concretização de outro tipo de política habitacional;

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

b) Os prédios, as frações e os espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo próprio, transacional, expropriativo ou outro de natureza ou com fim semelhante;

c) Os prédios, as frações e os espaços que sejam desafetados do parque habitacional municipal, nos termos em que este está definido no n.º 1 do artigo 1.º.

2 - Os prédios, as frações e os espaços identificados no número anterior ficarão sujeitos ao regime que vier a ser especificamente predisposto para a sua ocupação ou utilização.

Artigo 3.º

(Sujeitos)

1.- Podem ocupar uma habitação em regime de arrendamento apoiado, independentemente da modalidade de atribuição, os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de título válido de permanência em território nacional 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 familiar e não se encontrem em situação de impedimento legal.

2 – Os subscritores de uma candidatura à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, independentemente do tipo de procedimento adotado, denominam-se *«candidatos a inquilinos municipais»*, cabendo-lhes identificar, no caso de agregados familiares, o respetivo representante.

3 - Os arrendatários e os membros dos respetivos agregados familiares, como beneficiários e cotitulares do direito e das obrigações de ocupação das habitações que lhes tenham sido atribuídas em regime de arrendamento apoiado, denominam-se *«inquilinos municipais»*, assumindo o representante designado de cada agregado familiar a posição de *«arrendatário»*.

Artigo 4.º

(Condição de recurso)

1.- A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado terá como pressuposto a grave carência económica e habitacional dos candidatos.

2.– Os atos de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado estão todos sujeitos, nos termos do n.º 1 do artigo 149.º do *Código do Procedimento Administrativo*, à condição de manutenção, pelos inquilinos municipais, de um grau de carência económica e habitacional que lhes inviabilize o recurso a uma solução própria, adequada e autónoma no mercado habitacional.

3.– Cessando a condição de recurso identificada no n.º 1 do presente artigo, pode o ato de atribuição ser a todo o tempo revogado, nos termos previstos na alínea c), do n.º 2 do artigo 167.º do *Código do Procedimento Administrativo*, o que determinará a caducidade do contrato de arrendamento apoiado.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

CAPÍTULO II

Atribuição das habitações

Artigo 5.º

(Procedimentos de atribuição)

1.– Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, a atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado efetuar-se-á mediante um dos procedimentos seguintes:

a) Concurso por classificação;
b) Concurso por sorteio;
c) Concurso por inscrição.

2.– O presente capítulo regula a atribuição das habitações municipais em regime de arrendamento apoiado na modalidade de concurso por inscrição.

3.– O Município do Porto pode, em qualquer momento, promover, de forma simultânea com o concurso de inscrição regulado nos artigos seguintes, qualquer um outro tipo de concurso, identificando, em cada caso, as habitações disponíveis e concretamente concursadas.

4.- Os procedimentos referidos no número anterior obedecerão a programas normativos específicos e serão divulgados nos termos previstos no n.º 1, do artigo 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 6.º

(Concurso por inscrição)

1.- O concurso de inscrição assume a modalidade de concurso com qualificação prévia dos interessados, sendo composto pelas fases seguintes:

a) Apresentação de candidaturas;
b) Habilitação de candidatos;
c) Qualificação de candidatos;
d) Atribuição de habitações.

2.- A fase de apresentação das candidaturas corresponde ao período temporal concedido aos interessados para elaborarem e apresentarem a sua pretensão à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

3.- A fase de habilitação dos candidatos destina-se a verificar se os candidatos estão impedidos de aceder à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

4.- A fase de qualificação dos candidatos destina-se a aferir do preenchimento, pelos candidatos, dos critérios de qualificação para a atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado no Município do Porto.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

5.- A fase de atribuição da habitação concretiza-se na emissão e notificação do ato de adjudicação de uma habitação concreta a um candidato determinado, com a definição dos termos e condições do contrato de arrendamento apoiado a celebrar.

Artigo 7.º

(Plataforma de gestão do procedimento)

1.- Os candidatos terão acesso a uma plataforma eletrónica com informação sobre as habitações sociais destinadas à ocupação em regime de arrendamento apoiado, as condições de inscrição e o acesso permanente ao estado da respetiva candidatura e das decisões que sobre ela forem sendo proferidas.

2.- As decisões previstas no número anterior serão notificadas por correio eletrónico ou através de mecanismo de notificação automática gerada por sistema incorporado em sítio eletrónico, sem prejuízo de se realizar através de qualquer uma das demais alternativas previstas no artigo 112.º do *Código do Procedimento Administrativo*, sempre que tal opção seja aconselhável para garantir o conhecimento do ato a notificar.

4 - As notificações referidas no número anterior consideram-se cumpridas sempre que o seu conteúdo seja transmitido oralmente ao representante ou a algum dos elementos que compõe o agregado familiar candidato e registado em auto, assinado pelo notificado e por representante ou técnico municipal com competência funcional para o ato.

5.- Não haverá lugar à audiência dos interessados, nos termos e com os fundamentos previstos nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 124.º do *Código do Procedimento Administrativo*.

6.- O Município do Porto organizará uma relação nominativa e dinâmica de candidatos à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, que estará permanentemente atualizada em função das candidaturas que forem sendo apresentadas e das decisões que forem sendo tomadas em cada momento.

Artigo 8.º

(Apresentação das candidaturas)

1.- Os pedidos de atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado serão apresentados presencialmente e formulados em impresso próprio e assinado pelo representante do agregado familiar candidato, dele fazendo constar nomeadamente o nome, a idade, a profissão, as retribuições e outros proventos relativamente a cada uma das pessoas que integram a candidatura e, bem assim, o grau de parentesco ou análogo daqueles com o representante.

2.- O representante do agregado familiar é o único responsável pela recolha do consentimento dos demais membros do agregado familiar para o tratamento dos dados pessoais a efetuar pelo Município do Porto.

3.- As candidaturas poderão ser apresentadas em qualquer altura salvo se o processo de admissão estiver temporariamente suspenso, o que se divulgará por aviso publicitado no sítio da internet dedicado ao presente concurso e no Gabinete do Inquilino Municipal situado na sede da *Domus Social*.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

4.- Os candidatos ficam obrigados a comunicar e comprovar qualquer facto superveniente à apresentação da candidatura, seja relativo à situação, composição ou caracterização do agregado familiar, seja relativa ao valor ou à composição dos rendimentos auferidos pelos seus elementos, ou a qualquer outro elemento determinante para as decisões interlocutórias e finais do procedimento.

5.- Os factos comunicados nos termos do número anterior são eficazes no prazo de 15 dias após a sua realização, salvo se deles resultar o indeferimento ou a preterição do candidato na atribuição da habitação imediatamente subsequente à comunicação.

6.- O Município do Porto garantirá a elaboração, a divulgação e o acesso público e universal ao formulário previsto no n.º 1, bem como às instruções de preenchimento, e identificará os documentos a apresentar pelos candidatos.

7.- O Município do Porto pode, sempre que o decurso do tempo o aconselhe, exigir a confirmação, pelos interessados, do interesse na atribuição de uma habitação e dos dados constitutivos da candidatura apresentada, sob pena de caducidade da mesma.

Artigo 9.º

(Deficiências da candidatura)

Os candidatos serão convidados a corrigir as deficiências existentes nas candidaturas apresentadas e que não possam ser oficiosamente supridas, fixando-se-lhes um prazo para o efeito, sob pena de indeferimento da pretensão.

Artigo 10.º

(Habilitação dos candidatos)

1.- Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das situações previstas no n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, sem prejuízo da possibilidade de admissão sujeita a condição, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do citado normativo legal.

2.- A prestação, por qualquer candidato, de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento implica a exclusão da candidatura, independentemente da fase do procedimento em que a mesma se encontre, e determina a constituição de impedimento a tomar o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

3.- A decisão de exclusão da candidatura por verificação, inicial ou superveniente, de um impedimento legal, nos termos do n.º 1, será notificada ao representante do agregado familiar candidato, acompanhada da respetiva fundamentação.

Artigo 11.º

(Qualificação dos candidatos)

1.- Constituem requisitos de qualificação dos candidatos a tomar uma habitação em regime de arrendamento apoiado:

a) Residência efetiva no concelho do Porto há, pelo menos, cinco anos;
b) Cumprimento, nos cinco anos imediatamente anteriores à apresentação da candidatura, das obrigações impostas pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e pelo presente regulamento;
c) A não colocação voluntária e consciente em situação de fragilidade habitacional, nos últimos cinco anos;
d) A inexistência de evidências comprovadas e fundamentadas de que algum dos elementos que integram o agregado candidato é ou foi autor da prática de atividades ilícitas que coloquem seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional;
e) Preenchimento da pontuação mínima de qualificação indicada na matriz de ponderação referida no artigo seguinte.

2.- As candidaturas já qualificadas poderão, a todo o tempo, ser excluídas, caso se venha a constatar a existência, anterior ou superveniente ao momento da sua apresentação, de algum dos impedimentos previstos no artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou desqualificadas caso se verifique uma deficiente aferição dos requisitos de qualificação previstos no n.º 1.

Artigo 12.º

(Política e critérios de atribuição de habitação)

1.- A atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado tomará por base a tipologia e a caracterização dos fogos habitacionais que, em cada momento, se encontrem disponíveis e respeitará a lista de ordenação das candidaturas à data.

2.- A lista de ordenação das candidaturas será, para cada decisão de atribuição, determinada pela pontuação obtida por cada uma das candidaturas qualificadas em resultado da aplicação dos critérios de hierarquização previstos no número seguinte, agregados numa matriz de ponderação.

3.- A matriz referida no número anterior, que será aprovada pela Câmara Municipal do Porto, representará, em cada momento, a política municipal de gestão do parque habitacional destinada ao arrendamento apoiado e densificará os critérios de hierarquização seguintes:

a) Tipo e a gravidade da carência habitacional dos agregados familiares classificados;
b) Composição, a caracterização e escalão de rendimentos dos agregados familiares classificados;
c) Antiguidade da inscrição dos agregados familiares na relação nominativa de candidatos classificados.

4.- A matriz a que alude o número anterior e as instruções para a sua interpretação são públicas e estão disponíveis para consulta na plataforma identificada no artigo 7.º do presente regulamento.

5.- A decisão de atribuição de uma habitação em regime de arrendamento dependerá da frequência, pelos candidatos, de uma ação de elucidação relativa ao regime de ocupação das habitações, se estiver em vigor um programa de sensibilização e mediante prévia convocação para o efeito.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

6.- As candidaturas já admitidas poderão, a qualquer momento, ser excluídas, quando, comprovada e fundadamente, se conheça que o agregado familiar ou algum dos elementos que o integram é ou foi autor da prática de atividades ilícitas e/ou de condutas desviantes, sempre que, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras possa colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional.

Artigo 13.º

(Notificação da atribuição da habitação)

A decisão de atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado será notificada ao representante do agregado familiar, nos termos previstos no artigo 7.º do 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, 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 apoiada a constituir;
f) O prazo para os interessados colocarem termo ao impedimento, no caso de a habilitação ter sido proferida sob condição;
g) A formalização e entrega das chaves do fogo habitacional atribuído;
h) A data para a assinatura do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 14.º

(Regime de exceção)

1.- Os critérios identificados no n.º 1 do artigo 12.º não serão aplicados quando relevante e excecional motivo de interesse público justificar a definição de uma diferente prioridade na atribuição de habitações em arrendamento apoiado.

2.- A hipótese prevista no número anterior estará preenchida designadamente quando se verifiquem necessidades de alojamento decorrentes:

a) De situações de emergência social, nomeadamente para dar guarida adequada a vítimas de violência doméstica ou responder a situações com exigências de natureza médica com especial gravidade;

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

b) Da necessidade de concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, conservação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;

c) Da necessidade de adoção de medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas, e bem assim todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da paz pública e da coesão social.

3.- Sempre que os motivos indicados no número anterior envolvam movimentos significativos no parque habitacional, com reflexos na relação nominativa indicada no n.º 3 do artigo 7.º do presente regulamento, será divulgado publicamente o contexto justificado da aplicação deste regime de exceção.

4.- Os termos da atribuição, notificação e conclusão do contrato de arrendamento apoiado obedecerão ao regime próprio e adequado a salvaguardar o caráter urgente, prioritário ou temporal justificativo do recurso ao mecanismo excecional de atribuição.

Artigo 15.º

(Celebração do contrato de arrendamento apoiado)

1.- O contrato de arrendamento apoiado será celebrado por escrito e assinado pelo arrendatário.

2.- Todos os membros do agregado familiar inscrito serão cotitulares dos direitos e das obrigações decorrentes da ocupação da habitação atribuída.

3.- As modificações ao contrato de arrendamento apoiado serão formalizadas por averbamento àquele, salvo se tal formalidade for dispensada pelo Município do Porto.

4.- Com a celebração do contrato de arrendamento apoiado fica prestado, pelo arrendatário, o necessário consentimento para que o Município do Porto ou a *Domus Social* consultem os documentos administrativos junto de autoridades administrativas e outras pessoas coletivas públicas, para efeitos de revisão da renda apoiada, nos termos do artigo 28.º - A do Decreto-Lei n.º 139/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.

Artigo 16.º

(Caducidade da decisão de atribuição)

A recusa infundada pelo arrendatário em celebrar o contrato de arrendamento apoiado ou em ocupar a habitação de forma efetiva e permanente determinará a caducidade automática da decisão de atribuição ou a resolução do contrato, se este tiver já sido outorgado, com as consequências previstas na alínea b), do n.º 1, do artigo 11.º do presente regulamento.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

CAPÍTULO III

Utilização da Habitação Social

Artigo 17.º

(Destino da habitação)

1.- As habitações arrendadas destinam-se exclusivamente à habitação do arrendatário e dos membros que compõe o agregado familiar inscrito, não podendo nelas ser exercida qualquer atividade profissional, comercial ou industrial.

2.- O Município do Porto poderá, a título excecional, autorizar o exercício de uma atividade na habitação arrendada quando, de forma manifesta, não fique comprometido o destino primordial de habitação do locado e não represente um prejuízo para a segurança e a salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

3.- O Município do Porto pode, a todo o tempo, revogar a autorização concedida nos termos do número anterior caso se verifiquem indícios de perturbação do destino da habitação em resultado do exercício da atividade autorizada.

4.- O Município do Porto, previamente a qualquer decisão a tomar nos termos dos n.ºs 2 e 3 do presente artigo, ouvirá a associação de moradores do bairro onde se situa o locado, se esta existir e desenvolver uma atividade regular.

Artigo 18.º

(Ocupação efetiva)

1.- O arrendatário e todos os elementos do agregado familiar inscrito deverão ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de trinta dias após a entrega das respetivas chaves.

2.- Apenas o arrendatário e os membros do agregado familiar inscrito poderão residir na habitação arrendada.

Artigo 19.º

(Residência permanente)

1.- O arrendatário e os membros do agregado familiar inscrito deverão manter residência permanente na habitação arrendada.

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

3.- O arrendatário deverá comunicar ao Município do Porto todas as circunstâncias que determinem a sua ausência prolongada da habitação, ou de algum dos membros do agregado familiar inscrito, indicando os respetivos motivos.

4.- Presume-se que a habitação não é a residência permanente do arrendatário ou do agregado familiar inscrito quando a habitação se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, existindo

indícios sérios e fiáveis de que o arrendatário ou a maioria absoluta do agregado familiar tem a economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local.

Artigo 20.º

(Cedência da habitação)

1.- 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 membro do agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

2.- É expressamente proibida a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a ali coabitar.

3.- O Município do Porto 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 não integrada no agregado familiar inscrito.

4.- A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada a todo o tempo caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos inquilinos municipais no regime do arrendamento apoiado e no presente regulamento.

CAPÍTULO IV
Modificação do Agregado Familiar

Artigo 21.º

(Modificação do agregado familiar)

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

a) Nascimento de descendentes do arrendatário ou de membro do agregado familiar inscrito, desde que exista obrigação legal de convivência;
b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer membro 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 jurídica 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.- As pretensões de integração no agregado familiar de pessoas não inscritas, nomeadamente de filhos ou netos do arrendatário, serão apreciadas pelo Município do Porto e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível, designadamente no caso de:

a) Carência económica e habitacional superveniente da pessoa a integrar;
b) Necessidade comprovada de suporte assistencial do arrendatário ou outro elemento do agregado familiar.

4.- A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 1 do presente artigo poderá determinar, por iniciativa do Município do Porto ou a requerimento dos interessados, e em caso disponibilidade no parque habitacional, a atribuição de uma outra habitação, adequada à composição e caracterização do agregado, nos termos do artigo 16.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 22.º

(Exclusão de elemento do agregado)

1.- A exclusão de qualquer membro do agregado familiar inscrito tem der ser autorizada pelo Município do Porto, mediante requerimento do arrendatário, no qual justifique, de forma circunstanciada, a pretensão.

2.- O Município do Porto decidirá da pretensão do arrendatário em função da fundamentação apresentada e determinará as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.

3.- A decisão sobre a pretensão será notificada, por escrito, ao arrendatário e, em caso de cessação do direito de ocupação de algum membro do agregado familiar, também ao elemento excluído, conferindo-se a este o prazo de sessenta dias para abandonar voluntariamente a habitação.

4.- Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de abandono da habitação, determinada nos termos do número anterior, o Município do Porto poderá ordenar e mandar executar o despejo do membro do agregado familiar excluído.

Artigo 23.º

(Comunicabilidade e transmissão)

1.- A posição de arrendatário transmite-se para 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 da alínea c), do n.º 1 do artigo 50.º do presente regulamento.

3.- A morte do arrendatário ou o não uso da habitação por este, poderá determinar a transmissão da posição do arrendatário caso a habitação permaneça em uso pela totalidade do respetivo agregado e a cessação do direito de ocupação não deva ter lugar por consideração da específica situação socioeconómica do agregado familiar.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

CAPÍTULO V
Soluções de mobilidade

Artigo 24.º
(Transferência a pedido do arrendatário)

1.- O Município do Porto pode, a requerimento do arrendatário e quando as disponibilidades do parque habitacional o permitam, autorizar a transferência do arrendatário e dos membros do seu agregado familiar para outro fogo municipal, desde que a pretensão seja motivada:

a) Por doença grave ou crónica que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a habitação, o que será especialmente ponderado;
b) Quando a mudança de tipologia se imponha como necessária para adequar a habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito;
c) Na impossibilidade, ou dificuldade séria, do agregado familiar pagar a renda calculada para o fogo concessionado, se, por força da transferência, puder a mesma vir a ser menor.

2.- O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.

3.- O pedido de transferência, ainda que suportado nas hipóteses previstas no n.º 1 do presente artigo, será indeferido quando se constate que a habitação arrendada se encontra em mau estado de conservação por incúria dos ocupantes.

4.- Caso o arrendatário recuse a habitação proposta pelo Município do Porto, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que, com conteúdo idêntico, venha a ser apresentado pelo mesmo interessado nos dois anos subsequentes àquela decisão.

Artigo 25.º
(Transferência por iniciativa municipal)

1.- O Município do Porto pode determinar a transferência do arrendatário e dos membros do seu agregado familiar para uma outra habitação, ponderados os interesses em presença na gestão do parque habitacional e mediante decisão devidamente fundamentada, designadamente quando:

a) A transferência seja necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, mormente nos casos de subocupação ou sobreocupação;
b) A transferência seja necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do bairro a um fim específico e determinado;

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

c) A transferência se imponha por razões de segurança ou pela necessidade de aceder à fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.

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

Artigo 26.º

(Efetivação da transferência da habitação)

1.- A transferência da habitação concretizar-se-á mediante a resolução do contrato de arrendamento apoiado em vigor e a atribuição de uma outra habitação ao arrendatário e respetivo agregado familiar.

2.- A recusa do arrendatário ou de algum membro do seu agregado familiar em desocupar a habitação até aí ocupada, após o decurso do prazo de noventa dias contados da notificação da resolução prevista no número anterior, constitui fundamento bastante para o despejo administrativo, nos termos previstos no artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

3.- A recusa infundada, pelo arrendatário, em ocupar de forma efetiva a habitação atribuída determinará a caducidade automática da decisão de atribuição, ou a resolução do contrato, se este estiver já celebrado, com as consequências previstas na alínea b), do n.º 1, do artigo 11.º do presente regulamento.

CAPÍTULO VI
Renda apoiada

Artigo 27.º

(Renda apoiada)

1.- O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento do agregado familiar, por consideração da fórmula legalmente prevista.

2.- As rendas serão calculadas nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, por referência ao valor patrimonial tributário do fogo e considerando o grupo de bairro em que a habitação se integra, nos termos previstos no Anexo I.

3.- Para determinação da renda apoiada os arrendatários declararão periodicamente ao Município do Porto a composição atualizada do agregado familiar dos respetivos rendimentos.

4.- Caberá ao Município do Porto determinar qual a periodicidade máxima para a prestação de informação, nos termos previstos no número anterior.

Artigo 28.º

(Atualização e revisão da renda apoiada)

1.- A renda apoiada será atualizada nos termos previstos no regime de renda apoiada em vigor, e, extraordinariamente, sempre que, se justifique a reclassificação das frações num outro grupo ou escalão de caracterização de fogos, na sequência de uma medida de reabilitação que importe uma melhoria significativa do estado de conservação ou do nível de conforto do imóvel ou quando se verifique alteração do valor patrimonial do fogo.

2.- Caso o grau de conservação do imóvel se mostre desajustado face ao grupo de classificação de renda em que o mesmo se encontra inserido ou modificação do valor patrimonial tributário, a Câmara Municipal do Porto poderá determinar a sua reclassificação, comunicando-se a modificação aos arrendatários, com trinta dias de antecedência da data da modificação da renda.

Artigo 29.º

(Reavaliação da renda apoiada)

1.- A renda apoiada pode, a todo o tempo e no quadro do regime disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 27.º do presente regulamento, ser revista por iniciativa do Município do Porto ou a requerimento do arrendatário, sempre que se verifique, designadamente, uma alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar.

2.- A revisão da renda a pedido do arrendatário depende da apresentação, por este, de um requerimento de revisão de renda devidamente instruído com os documentos que fundamentam e justificam a pretensão, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

3.- A revisão da renda por iniciativa do Município do Porto, com os fundamentos previstos no n.º 1 do presente artigo, pode ocorrer a todo o tempo.

4.- Para efeitos do disposto no número anterior, o Município do Porto pode, a todo o tempo, solicitar ao arrendatário quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização de informação determinante para a revisão da renda ou para aferir a regularidade da ocupação da habitação, fixando-lhe, para o efeito, um prazo não inferior a trinta dias.

5.- A renda atualizada ou revista é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do Município do Porto com indicação do respetivo valor.

Artigo 30.º

(Aplicação da renda máxima)

1.- Sem prejuízo de outras consequências legal ou contratualmente previstas, o Município do Porto aplicará a renda máxima prevista no n.º 3 do artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 29 de dezembro, quando:

a) O arrendatário não apresente os elementos solicitados ao abrigo do n.º 4 do artigo anterior, ou os apresente de forma insuficiente e incompleta, depois de ter sido notificado, por escrito, para corrigir ou completar a informação prestada;

b) Essa imposição resulte como consequência pelo incumprimento de obrigações impostas aos inquilinos municipais.

2.- A aplicação da renda máxima, com fundamento nas circunstâncias previstas no número anterior, será mantida até à data da apresentação completa dos elementos exigidos, se aqueles não vierem a ser entregues no prazo fixado na interpelação dirigida pelo Município do Porto.

3.- A decisão de aplicação da renda máxima, bem como a respetiva fundamentação, será notificada por escrito ao arrendatário no termo do prazo fixado no n.º 4 do artigo anterior.

Artigo 31.º

(Pagamento da renda)

1.- A renda deverá ser paga até ao vigésimo terceiro dia do mês a que respeita, pela forma indicada pelo Município do Porto,

2.- Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a renda tenha sido paga, e a partir do dia imediatamente seguinte, vencer-se-ão juros de mora à taxa legal em vigor.

3.- Caso a renda não seja paga até ao dia quinze do mês seguinte a que respeita, será emitida a respetiva certidão de dívida e instaurado o processo de execução fiscal.

Artigo 32.º

(Plano de pagamento)

Os agregados que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão propor-se regularizar as prestações em falta através do cumprimento de um plano de pagamentos.

CAPÍTULO VII
Utilização das Habitações

Artigo 33.º

(Obrigações de comunicações)

1.- Constitui, em especial, obrigação dos arrendatários comunicar ao Município do Porto, no prazo máximo de trinta dias a contar da ocorrência:

a) Qualquer alteração na composição ou nos rendimentos dos membros do agregado familiar inscrito;
b) O abandono ou a ausência temporária da habitação arrendada pelo próprio ou por algum dos membros do agregado familiar inscrito, comprovando por escrito os motivos justificativos;
c) Qualquer alteração significativa no estado de conservação da habitação arrendada, os danos existentes e a responsabilidade na produção dos mesmos;

d) A existência de alguma situação de impedimento legal do próprio ou de algum membro do agregado familiar.

2.- Em caso de ausência do arrendatário, qualquer membro do agregado familiar pode cumprir as obrigações de comunicação previstas no número anterior.

Artigo 34.º

(Obrigações de conduta)

Constituem, em especial, obrigações de todos os inquilinos municipais:

a) Pagar a renda no prazo estipulado pelo município;
b) Manter a habitação arrendada nas condições em que a mesma foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;
c) Utilizar a habitação arrendada, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
d) Manter a habitação arrendada asseada, bem como as demais zonas comuns;
e) Não conferir à habitação arrendada um uso diferente daquele para que foi atribuída, nem a destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
f) Não conservar na habitação mais do que dois animais (cães ou gatos), ou mantê-los nas áreas comuns, garantindo que não possam vir a incomodar a vizinhança ou a causar danos;
g) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
h) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
i) Facultar ao Município do Porto a vistoria da habitação arrendada;
j) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
k) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
l) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum;
m) Restituir a habitação no estado de conservação em que a mesma foi arrendada.

Artigo 35.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 aos arrendatários.

2.- Compete, ainda, aos arrendatários a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão, dos ocupantes das habitações arrendadas.

3.- São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, 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 do Porto.

Artigo 36.º

(Acesso e vistoria à habitação arrendada)

1.- O Município do Porto 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 do Porto às habitações arrendadas apenas pode ter por finalidade:

a) Fiscalizar o cumprimento, pelos inquilinos municipais, 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 do Porto, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior.

5.- A recusa injustificada em patentear a habitação arrendada para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações do arrendatário, constituindo motivo para a resolução do arrendamento apoiado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6.- A recusa ilegítima, por parte do arrendatário ou de algum membro do agregado familiar, em cumprir a obrigação prevista no presente artigo confere ao Município do Porto o poder de determinar a posse administrativa do locado, pelo prazo estritamente indispensável ao cumprimento da finalidade comunicada na notificação.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

Artigo 37.º

(Obras de conservação)

1.- O arrendatário responderá pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação arrendada e que seja resultado de uma utilização descuidada, imprudente e indevida.

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 do Porto 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, a 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 incúria, omissão no cuidado ou atuação dolosa dos inquilinos municipais.

Artigo 38.º

(Responsabilização dos inquilinos municipais)

1.- Nos casos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo anterior, o Município do Porto 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 do Porto 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 o custo administrativo.

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 do Porto 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 39.º

(Benfeitorias)

1.- As benfeitorias realizadas pelo arrendatário locado e que não possam, pela sua natureza, ser levantadas farão parte integrante do mesmo, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização.

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

3.- No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição do fogo habitacional no estado prévio à alteração.

CAPÍTULO VIII
Utilização das Áreas Comuns e dos Espaços Exteriores

Artigo 40.º
(Espaços de utilização comum)

1.- São espaços de utilização comum dos imóveis integrados no parque habitacional todas as áreas que não sejam de uso exclusivo de algum arrendatário, designadamente:

a) Os átrios de entrada;
b) Os corredores de uso ou passagem comum;
c) Os elevadores;
d) Os espaços destinados a caixas do correio;
e) As fachadas dos edifícios;
f) Os telhados ou terraços de cobertura;
g) As instalações técnicas e equipamentos;
h) As garagens e outros locais de estacionamento coletivo;
i) As instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes;
j) Os elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente os alicerces.

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

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

4.- A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os inquilinos municipais no âmbito do projeto municipal *"ConDomus"*.

5.- Os gestores de entrada, eleitos no âmbito do projeto *"ConDomus"* receberão formação adequada para o exercício das suas funções, colaborando diretamente com a Domus Social no âmbito da administração dos espaços de uso coletivo.

Artigo 41.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 lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os inquilinos sujeitos às penalizações municipais tipificadas.

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

Artigo 42.º

(Medidas de tutela da legalidade urbanística)

1.- O Município do Porto notificará os arrendatários 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 do Porto a executar diretamente, ou por recurso a terceiros, mas sempre a expensas do arrendatário, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 38.º do presente regulamento.

Artigo 43.º

(Relações de vizinhança)

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

a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;
b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais moradores, em contravenção 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.

Artigo 44.º

(Animais perigosos)

É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de *animais perigosos* e *potencialmente perigosos* nas habitações arrendadas e nos espaços municipais de que a Câmara Municipal do Porto é detentora, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 312/2003, de 17 de dezembro, e na legislação e regulamentação específica em vigor.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

CAPÍTULO IX

Atribuições de Espaços não Habitacionais

Artigo 45.º

(Atribuição)

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

Artigo 46.º

(Arrendamento Público)

Serão atribuídos em regime de arrendamento público os imóveis, as frações e os espaços que o Município do Porto destine ao desenvolvimento, por terceiros, de ações de caráter social ou comunitário.

Artigo 47.º

(Arrendamento privado)

1.- Os imóveis, as frações e os espaços a que não seja conferido o fim previsto no artigo anterior serão arrendados nos termos previstos no novo regime jurídico do arrendamento urbano.

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

CAPÍTULO X

Cessação do contrato de arrendamento apoiado

Artigo 48.º

(Formas de cessão do contrato)

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

Artigo 49.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 que revestirá a forma do contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 50.º

(Caducidade)

1.- O contrato de arrendamento apoiado caducará:

a) No termo do prazo da sua vigência, ou de alguma das suas eventuais renovações, caso alguma das partes se oponha à renovação com os fundamentos, no prazo e pela forma determinada pelo artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
b) A partir do momento em que se deixe de verificar a condição a que o contrato ficou subordinado, nos termos do n.º 3 do artigo 4.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 19.º do presente regulamento;
d) Por renúncia, nos termos previstos no artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2.- A cessação do contrato por caducidade confere ao Município do Porto o direito de tomar posse do locado após a emissão da respetiva declaração.

Artigo 51.º

(Renúncia)

1.- O contrato de arrendamento apoiado cessará por renúncia:

a) Se o arrendatário entregar ao Município do Porto, por sua iniciativa, a habitação arrendada, significando esse ato comportamento concludente da intenção de nela não continuar a residir;
b) Se a habitação não for usada pelo arrendatário ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2.- A cessação do contrato nos termos previstos na alínea a) do número anterior opera imediatamente, conferindo ao Município do Porto o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados os bens móveis nele existentes após o decurso do prazo de 30 dias, salvo se com a declaração for entregue igualmente as chaves da habitação, considerando-se, nessa hipótese, transmitida a posse.

3.- Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 considera-se que a habitação não é usada pelo agregado familiar quando dela estiver ausente a maioria absoluta dos seus membros.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

Artigo 52.º

(Resolução pelo Município do Porto)

1.- Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem, fundamento de resolução do contrato de arrendamento apoiado:

a) A recusa infundada do arrendatário ou da maioria absoluta do agregado familiar em ocupar a habitação arrendada;
b) A violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio ou de disciplina equiparada;
c) A utilização da habitação arrendada em termos contrários à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
d) A prestação, pelo agregado familiar, de falsas declarações ou omissão dolosa de informação sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para a formação do contrato de arrendamento apoiado, ou para a manutenção, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis nos termos legais;
e) A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses ou o incumprimento do plano de pagamentos que tenha sido celebrado;
f) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
g) Não uso declarado ou a falta de residência permanente documentada na habitação arrendada;
h) A verificação de alguma das situações de impedimento, nos termos do artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
i) A permissão de permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a um mês, salvo se o Município do Porto o tiver autorizado;
j) A recusa em patentear o fogo habitacional aos representantes do Município do Porto, nos termos previstos no presente regulamento;
k) A oposição à realização na habitação arrendada, ou nas áreas comuns de acesso exclusivo, de obras, trabalhos e reparações determinadas pelo Município do Porto;
l) A não manutenção da habitação arrendada em bom estado de asseio e conservação;
m) A prática, na habitação ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança ou salubridade do prédio, a realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança e da sua segurança, designadamente, a realização de ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água;
n) A utilização da habitação arrendada para fins distintos daqueles a que a mesma se destina, designadamente quando em causa esteja a prática ou a suspeita séria e

relevante da prática de atividades ilícitas ou de condutas desviantes que, pela sua gravidade, possam colocar em causa a paz ou a segurança do parque habitacional, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;

o) A adoção de condutas, na habitação arrendada ou nas áreas comuns, que comprovadamente criem um clima de conflitualidade com os vizinhos, a adoção de práticas ou comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade;

p) A não comunicação ou não prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;

q) A utilização das áreas comuns do edifício para uso próprio, danificar partes integrantes ou equipamento do edifício ou praticar quaisquer atos que façam perigar a segurança das pessoas ou do edifício;

r) A realização de obras na habitação sem que para tal tenha existido prévia autorização;

s) A declaração expressa do arrendatário da intenção de não cumprir voluntariamente alguma obrigação imposta por lei, no presente regulamento ou no contrato.

2.- Se, resolvido o contrato, o arrendatário não proceder à entrega voluntária do locado no prazo de 60 dias, pode o Município do Porto ordenar e mandar executar o despejo, nos termos previstos no artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 53.º

(Restituição da habitação)

1.- O arrendatário deverá restituir a habitação, independentemente da causa que lhe está na origem da cessação do contrato, livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente.

2.- O arrendatário responde perante o Município do Porto pela perda ou deterioração do locado.

Artigo 54.º

(Ocupação abusiva)

1.- O Município do Porto executará a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativa dos imóveis, frações e espaços municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

2.- As decisões destinadas à restituição da posse em resultado de uma ocupação abusiva assumem caráter urgente.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

Artigo 55.º

(Resolução dos contratos de arrendamento de direito privado)

A resolução dos contratos de arrendamento de direito privado e o respetivo despejo será efetuado nos termos previstos na legislação aplicável.

CAPÍTULO XI
Disposições Finais e Transitórias

Artigo 56.º

(Gabinete do inquilino municipal)

1.- Os inquilinos municipais e todos os demais interessados poderão obter informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente regulamento e da legislação aplicável ao arrendamento apoiado.

2.- As pretensões dos inquilinos municipais devem ser apresentadas diretamente pelo arrendatário, sendo este o interlocutor do Município do Porto para a gestão da respetiva habitação.

3.- Em caso de impedimento do arrendatário, podem as pretensões dos inquilinos ser apresentadas por um representante do arrendatário, devidamente habilitado enquanto tal.

Artigo 57.º

(Participação das Juntas de Freguesia)

As Juntas de Freguesia serão consideradas pelo Município do Porto como parceiros privilegiados na implementação da política municipal de habitação e serão ouvidas sempre que se justifique, designadamente para formulação da avaliação social que sustente as decisões de atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, de transferência de agregados e de cessação do contrato.

Artigo 58.º

(Notificações)

1.- As notificações do Município do Porto, destinadas ao arrendatário ou a algum ou ao conjunto dos membros do agregado familiar, salvo quando definido de forma diferente no contrato, serão endereçadas para o endereço da habitação e efetuadas pessoalmente ou por via postal.

2.- As notificações que envolvam a cessação do contrato de arrendamento serão notificadas por contacto pessoal com o notificando ou por edital em caso de ausência do arrendatário ou do agregado familiar, sem prejuízo das disposições legais específicas aplicáveis.

Artigo 59.º

(Declarações)

1.- A prestação de falsas declarações pelos inquilinos municipais é punível nos termos da lei penal.

2.- Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos inquilinos municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

Artigo 60.º

(Proteção de dados pessoais)

1.- O Município do Porto e a *Domus Social* tratarão os dados pessoais dos membros do agregado familiar no estrito cumprimento das obrigações impostas pelo Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares, no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à circulação desses dados, bem como da legislação nacional que concretiza a disciplina comunitária.

2.- Os dados pessoais dos membros do agregado familiar serão tratados com total confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa procedimental e não procedimental.

3.- O tratamento dos dados pessoais dos elementos do agregado familiar será necessário para a realização das diligências pré-contratuais e tais dados serão tratados de forma adequada, pertinente e limitada, como condição do exercício da função pública a que o contrato de arrendamento apoiado está funcionalizado, para efeitos de:

a) Gestão da ocupação da habitação arrendada pelo agregado familiar, designadamente para equacionar soluções de mobilidade em casos de subocupação ou sobreocupação, no quadro da gestão holística do parque habitacional;
b) Determinação, atualização e revisão da renda, nos termos legalmente previstos;
c) Fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelo agregado familiar, nos termos previstos na lei e no presente regulamento;
d) Cessação do contrato de arrendamento, à luz dos diferentes fundamentos legais, regulamentares e contratualmente previstos;
e) Execução material do despejo e tomada de posse administrativa do fogo habitacional;
f) Ressarcimento por danos provocados na habitação, sempre que seja o caso;
g) Impedimento de acesso a uma habitação em regime de arrendamento apoiado, nos termos previstos no *regime do arrendamento apoiado*.

4.- Os dados pessoais objeto de tratamento serão incorporados numa aplicação informática cuja responsável é a *Domus Social*, dados esses a serem utilizados unicamente com a finalidade de gerir e executar, em todas as suas necessárias dimensões, o contrato de arrendamento apoiado.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T.+351222097 000
dmp@cm-porto.pt

5.- Quaisquer dados pessoais disponibilizados pelos interessados ou a que o Município do Porto ou a *Domus Social* tenha ou venha a ter acesso legítimo, ainda que depois de extinta a relação contratual, serão incorporados na aplicação informática referida no número anterior.

6.- O Município do Porto e a *Domus Social* implementarão medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.

7.- Os interessados poderão, a todo o tempo, consultar os dados pessoais de que sejam titulares, através de uma consulta ao respetivo processo administrativo no Gabinete do Inquilino Municipal.

8.- A entrega dos dados pessoais aos respetivo titulares, por parte do Município do Porto ou da *Domus Social*, será voluntária, ficando os interessados informados que sem tais dados não poderá subsistir a relação jurídica de arrendamento apoio, que cessará.

Artigo 61.º

(Aplicação subsidiária)

A Câmara Municipal do Porto emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente regulamento, os quais serão de acesso público através do sítio na internet da Câmara Municipal ou da empresa municipal que gere o parque habitacional.

Artigo 62.º

(Norma revogatória)

São revogadas 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 63.º

(Publicação)

O presente regulamento entra em vigor imediatamente após a sua publicação.

Direção Municipal da Presidência
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
T. +351 222 097 000
dmp@cm-porto.pt

Porto. Câmara Municipal

Anexo I

(artigo 27.º do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional)

1. As habitações municipais do parque habitacional gerido pela Domus Social, estão agrupadas em diferentes **grupos de caraterização**, definidos em função do respetivo grau de conforto, coeficiente de vetustez, área útil, estado de conservação e organizados por ordem crescente de qualidade, do grupo I ao grupo V;

2. Para cada um dos grupos de caraterização de renda estão fixadas rendas mínimas e rendas máximas, por bairro e por tipologia, conforme as seguintes **tabelas de rendas**:

Grupo	Rendas Mínimas	Rendas Máximas				
		T1	T2	T3	T4	T5
I	11,40 €	29,64 €	34,79 €	39,91 €	45,04 €	---
II		57,13 €	67,73 €	78,35 €	88,94 €	99,55 €
III		101,04 €	120,41 €	139,80 €	159,18 €	178,56 €
IV	28,49 €	165,23 €	191,96 €	236,36 €	269,54 €	---
V		138,63 € a 214,70 €	160,86 € a 257,57 €	202,95 € a 300,55 €	257,95 € a 343,42 €	---

3. Em **acolhimento de imperativos do tratamento mais favorável** dos cidadãos, o **valor da renda máxima definido para cada um dos bairros ou grupos de caraterização dos bairros**, tem por consideração, respetivamente, o **menor valor patrimonial tributário** fixado para as tipologias das habitações que integram cada um dos bairros ou grupos de bairros;

4. A integração no parque habitacional de novos fogos é classificada nos termos previstos no presente anexo e por subordinação aos respetivos parâmetros do grupo de caraterização de renda ou, não estando preenchidos todos os critérios de classificação, o valor da renda máxima será o que resultar da aplicação do artigo 22.º, n.º 2 da Lei n.º 81/2014, de 19/12, revista e publicada pela Lei 32/2016, de 24/08.