

MUNICÍPIO DA RIBEIRA BRAVA

Regulamento n.º 651/2026

Sumário: Regulamento Municipal de Atribuição das Habitações Sociais do Município da Ribeira Brava.

Regulamento Municipal de Atribuição das Habitações Sociais do Município da Ribeira Brava

Jorge Manuel Faria dos Santos, Presidente da Câmara Municipal de Ribeira Brava, torna público, nos termos da alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e para efeitos do artigo 56.º do mesmo diploma, que a Assembleia Municipal de Ribeira Brava em sessão ordinária realizada no dia 24 de abril de 2026, aprovou Regulamento Municipal de Atribuição das Habitações Sociais do Município da Ribeira Brava, proposto de acordo com a deliberação tomada pela Câmara Municipal em reunião ordinária pública de 18 de dezembro de 2026, entrando o mesmo em vigor após a sua publicação no *Diário da República*.

24 de abril de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Brava, Jorge Manuel Faria dos Santos.

Preâmbulo

É tarefa fundamental do Estado, nomeadamente das Autarquias Locais, promover o bem-estar e a qualidade de vida dos cidadãos, a igualdade real entre todos e a efetivação dos direitos sociais, mediante a transformação e modernização das estruturas sociais. Deste modo, e num contexto de solidariedade social, a política de habitação social do Município da Ribeira Brava tem subjacente a concretização do direito à habitação, consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, visando garantir o acesso de todos os cidadãos com carências económicas e sociais a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a dignidade do respetivo agregado familiar.

Paralelamente, a gestão do parque habitacional municipal exige regras claras de convivência, de utilização responsável dos espaços e de tutela do interesse coletivo, prevenindo situações de conflitualidade, situações suscetíveis de gerar instabilidade ou perturbação e usos indevidos suscetíveis de afetar o bem-estar dos residentes e da vizinhança. Neste contexto, o Município da Ribeira Brava assume o compromisso de promover comunidades residenciais estáveis, cuidadas e socialmente coesas, em que a utilização das habitações sociais, das áreas comuns e dos espaços exteriores respeite a dignidade das pessoas, a preservação do património público e a tranquilidade de todos os que ali vivem e circulam.

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação, e do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que cria o Programa 1.º Direito, bem como demais legislação aplicável. Considera, igualmente, as boas práticas definidas em regulamentos congéneres, adaptadas à realidade social e económica do concelho da Ribeira Brava.

Atento o disposto nos artigos 98.º a 101.º e 139.º do Código do Procedimento Administrativo, na sua atual redação, e considerando ainda a natureza da matéria em apreço, a Câmara Municipal, em reunião ordinária de 18 de dezembro de 2025, deliberou aprovar a abertura do procedimento tendente à aprovação do Regulamento Municipal de Atribuição das Habitações Sociais do Município da Ribeira Brava e submeter a consulta pública, pelo prazo de 30 dias úteis, o projeto regulamentar, que decorreu entre 30 de dezembro de 2025 e 12 de fevereiro de 2026.

Concluído o período de consulta pública e apreciados os contributos apresentados, a Câmara Municipal, em reunião ordinária de 26 de fevereiro de 2026, submeteu à aprovação da Assembleia Municipal, reunida em 24 de abril de 2026, o Regulamento Municipal de Atribuição das Habitações Sociais do Município da Ribeira Brava, nos termos do disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece o regime jurídico aplicável à atribuição, arrendamento e gestão das habitações sociais municipais da Ribeira Brava, visando assegurar o direito à habitação condigna aos munícipes em situação de vulnerabilidade económica e social.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 – Podem habilitar-se à habitação municipal, residentes no concelho da Ribeira Brava há mais de três anos, maiores de idade, que não sejam promitentes-compradores, proprietários, comproprietários ou usufrutuários de imóvel ou fração habitacional em território nacional que, pelas suas características, seja adequado a satisfazer as respetivas necessidades habitacionais, sem prejuízo do disposto no artigo 4.º, n.º 2.

2 – Em situações excecionais, devidamente fundamentadas e comprovadas, designadamente por motivo de emergência social, desalojamento, risco iminente, violência doméstica ou enquadramento no Programa 1.º Direito, pode a Câmara Municipal dispensar, total ou parcialmente, o requisito do período mínimo de residência previsto no n.º 1.

Artigo 3.º

Fim das habitações

1 – As habitações públicas abrangidas pelo presente Regulamento são atribuídas em regime de arrendamento apoiado, através do Programa de Habitação Social, com duração limitada e destinadas exclusivamente à residência permanente do agregado familiar autorizado, não podendo ser-lhes dado qualquer outro uso.

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

3 – É expressamente interdito o exercício de qualquer atividade profissional, comercial ou industrial nas habitações públicas arrendadas.

SECÇÃO I

Condições de Acesso, Critério de Seleção e Atribuição

Artigo 4.º

Condições de acesso

1 – É admitida a inscrição de candidatos que estejam inclusos no âmbito subjetivo da norma referida no artigo 2.º do presente regulamento e reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos prévios:

- a) Residir no concelho da Ribeira Brava há mais de três anos.
- b) Não ser titular de uma habitação social, nem o cônjuge ou unido de facto:
- c) Não estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

d) Não ser ex-arrendatário de uma habitação social requerida em ação de despejo com deteriorações no locado, ou ainda não ter anteriormente ocupado ilegalmente uma fração de habitação social;

e) Não ter beneficiado de uma indemnização, em alternativa, à atribuição de uma habitação social, de forma livre e consciente;

f) Não ser promitente-comprador, proprietário, comproprietário ou usufrutuário, de imóvel ou fração habitacional em território nacional, que respeite as condições mínimas da higiene e salubridade, o qual possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;

g) Não ter parente na linha reta, com habitação social, que possa satisfazer as necessidades habitacionais do requerente e do seu agregado familiar;

h) Não ter assumido condutas que, pela sua gravidade e reiterada natureza, comprometam a convivência harmoniosa no parque habitacional ou revelem forte probabilidade de uso indevido da habitação social;

i) Não ter prestado falsas declarações ou omitido factos relevantes em candidaturas anteriores ao Município da Ribeira Brava;

j) Só poderão beneficiar dos apoios previstos no presente regulamento os candidatos que, cumulativamente, tenham a sua situação regularizada perante a Segurança Social, quanto a contribuições e demais obrigações legalmente devidas, a Autoridade Tributária e Aduaneira, relativamente aos impostos do Estado Português, e o Município da Ribeira Brava, no que respeita a taxas, tarifas, impostos municipais ou outras obrigações de natureza tributária.

2 – As situações previstas nas alíneas f) e j) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação ou da regularização das dívidas existentes, designadamente através de pagamento ou de plano de pagamento devidamente autorizado, ou se, mediante avaliação técnica devidamente fundamentada, se concluir que o imóvel é inadequado, inabitável, em ruína ou juridicamente indisponível para a residência efetiva do agregado familiar.

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

4 – O arrendatário deve comunicar ao senhorio a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

Artigo 5.º

CrITÉRIOS DE SELEÇÃO

A apreciação de todos os pedidos de atribuição do direito à habitação municipal é feita de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz de classificação constante do Anexo para determinação de uma ponderação do candidato.

Artigo 6.º

ATRIBUIÇÃO

1 – A seleção dos agregados familiares será efetuada com base em critérios técnicos e sociais, assegurando a identificação das situações habitacionais mais carenciadas e prioritárias.

2 – Terão prioridade os candidatos identificados na Estratégia Local de Habitação do Município da Ribeira Brava no acesso ao parque habitacional social do Município, nos termos e condições definidos no presente Regulamento.

3 – Os candidatos à atribuição de habitações sociais ao abrigo da Estratégia Local de Habitação do Município da Ribeira Brava, aprovada em 2021, já se encontram identificados.

4 – A atribuição de habitação é feita, com base nas regras definidas no presente regulamento, aos candidatos com maior classificação.

5 – 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 com rendimento per capita inferior;
- b) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- c) Número de pessoas com deficiência no agregado;
- d) Número de dependentes no agregado;
- e) Data de entrada comprovada pelo registo do formulário no sistema de gestão documental existente para o efeito.

SECÇÃO II

Procedimento

Artigo 7.º

Formalização da candidatura

1 – A inscrição do candidato formaliza-se através do preenchimento e entrega do formulário disponibilizado para o efeito, o qual deverá ser obrigatoriamente instruído com os seguintes elementos:

- a) Declaração do requerente do preenchimento dos requisitos do agregado familiar;
- b) Atestado de residência, de todo o agregado familiar, onde conste os anos de residência no Concelho da Ribeira Brava.
- c) Cópia do Cartão do Cidadão ou Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte de todos os elementos do agregado familiar;
- d) Comprovativos dos rendimentos auferidos pelo agregado familiar;
- e) Certidão do Registo Predial, Caderneta Predial ou Certidão Predial Negativa atualizada de todos os elementos do agregado familiar;
- f) Certificado de Registo Criminal;
- g) Certidão de domicílio fiscal;

2 – Os rendimentos do agregado familiar são comprovados pelos seguintes documentos:

- a) Comprovativo do valor da pensão;
- b) Declarações do IRS do ano anterior ou a certidão de dispensa de entrega de IRS;
- c) Recibos de vencimentos dos últimos 12 meses.
- d) Os desempregados, devem comprovar a respetiva situação mediante uma declaração atualizada dos descontos efetuados, emitida pelo Instituto da Segurança Social da Madeira, IP. RAM bem como a inscrição no Instituto de Emprego da Madeira;
- e) Os beneficiários do Rendimento Social Inserção devem apresentar o comprovativo emitido pelo instituto da Segurança Social da Madeira, IP. RAM do respetivo valor;

3 – Em função das situações invocadas, deverão ainda ser anexados ao processo de candidatura outros documentos comprovativos, nomeadamente:

- a) Declaração do estabelecimento do ensino ou cópia do cartão de estudante, para os estudantes, maiores de 18 anos;
- b) Declaração médica, emitida pelos serviços competentes, no caso de portadores de deficiência física e, ou mental e o atestado de incapacidade;
- c) Declaração médica, emitida pelos serviços competentes, no caso de problemas de saúde graves;
- d) Nos casos de divórcio ou separação, documento que comprove a atribuição do direito à casa de morada de família, assim como a regulação das responsabilidades parentais (nos casos em que existiam filhos menores), emitido pela autoridade competente, que comprove a situação invocada.

4 – A inscrição deve ser apresentada pessoalmente na secção de Ação Social ou outra indicada pela autarquia, onde terá disponível o apoio para o efeito.

5 – Sem prejuízo do disposto em lei especial, relativamente a cada caso em concreto, ou sempre que sejam suscitadas dúvidas, poderão ser solicitados esclarecimentos e/ou documentos adicionais.

CAPÍTULO II

Utilização das habitações públicas

Artigo 8.º

Ocupação Efetiva

1 – O agregado familiar deve ocupar a habitação arrendada no prazo máximo de 15 dias consecutivos, após assinatura do contrato de arrendamento e respetiva entrega das chaves.

2 – Apenas o agregado familiar devidamente autorizado pode residir na habitação arrendada.

Artigo 9.º

Residência Permanente

1 – O agregado familiar deve manter residência permanente na habitação que lhe foi atribuída.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, é considerada residência permanente aquela onde está instalado o agregado familiar e onde esteja organizada, de forma estável, a sua vida pessoal, familiar e social.

3 – Presume-se que a habitação não é a residência permanente do agregado familiar, quando se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, por período superior a 3 meses, sem a autorização expressa do Município da Ribeira Brava, nos termos do artigo 15.º do presente Regulamento.

4 – Existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado familiar, ou a sua maioria, tem a economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local, é iniciado o procedimento administrativo, devidamente instruído com relatório social ou técnico, para a cessação do contrato de arrendamento e despejo administrativo da habitação.

Artigo 10.º

Cedência de habitação

1 – É expressamente proibida a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar que está autorizado pela Câmara Municipal da Ribeira Brava.

2 – Excetua-se no número anterior, os casos em que a Câmara Municipal da Ribeira Brava, mediante requerimento fundamentado e sujeito a renovação semestral, autorize a permanência de pessoa não integrada no agregado familiar, a título provisório e sem qualquer direito ao arrendamento.

3 – A autorização referida no n.º 2 pode ser revogada a todo o tempo, caso se verifique incumprimento, pela pessoa autorizada temporariamente, das obrigações impostas aos arrendatários no regime do arrendamento e no presente Regulamento.

4 – A falta de autorização, ou a sua revogação, é motivo de notificação para a saída da pessoa não autorizada, no prazo de 30 dias úteis, a contar da data em que for efetuada a notificação, sob pena de procedimento de despejo administrativo.

Artigo 11.º

Ocupação sem título

1 – São consideradas ocupações sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações sob gestão da Câmara Municipal da Ribeira Brava, por quem não detém contrato de arrendamento, ou em alternativa, comprovativo de atribuição, ou de autorização, que a fundamente.

2 – No caso previsto no número anterior, o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação do Município da Ribeira Brava.

3 – Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior, a Câmara Municipal da Ribeira Brava ordena a desocupação da habitação, promovendo o respetivo despejo administrativo e a tomada de posse do locado, considerando-se o procedimento como despejo administrativo, sem prejuízo do recurso aos meios judiciais previstos no Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) sempre que tal se revele necessário.

4 – O recurso aos meios judiciais previstos no (NRAU) não é prejudicado pelo disposto no número anterior, podendo a Câmara Municipal da Ribeira Brava optar por essa via sempre que o entenda adequado.

5 – As decisões destinadas à restituição da posse em resultado de ocupação sem título assumem carácter urgente e prioritário.

CAPÍTULO III

Alterações no agregado familiar

Artigo 12.º

Coabitação de elemento no agregado familiar

1 – Qualquer alteração na composição do agregado familiar que implique a coabitação de novos elementos, deve ser previamente autorizada pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação mediante requerimento apresentado por escrito, por membro do agregado ou seu procurador, nas seguintes situações:

- a) Nascimento, no agregado familiar;
- b) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos, devidamente comprovada;
- c) Casamento ou concretização jurídica da situação de união de facto relativa a arrendatário.

2 – As comunicações a que se refere o número anterior, devem ser instruídas no prazo de 15 dias úteis, a contar da data da ocorrência do facto que lhe deu origem, devidamente acompanhadas dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

3 – Todas as solicitações de alteração do agregado familiar serão apreciadas e sujeitas a autorização do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação.

4 – Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, diferente do agregado de origem, considera-se ter existido a autonomização desses elementos, pelo que os mesmos podem procurar uma alternativa habitacional pelos próprios meios, não gerando direito à atribuição de nova habitação social ou alteração de tipologia.

5 – O incumprimento do disposto nos números anteriores implica, por parte do agregado familiar, a obrigação de assegurar, no prazo máximo de 30 dias úteis, a desocupação dos elementos não autorizados na habitação.

Artigo 13.º

Exclusão de elemento do agregado familiar

1 – A exclusão de qualquer elemento do agregado familiar deve ser autorizada pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação, mediante requerimento do próprio, no qual justifique, de forma circunstanciada, a sua pretensão.

2 – Excetuam-se do número anterior as exclusões por óbito, sendo obrigatória a apresentação de documento comprovativo, nomeadamente o assento de óbito.

3 – Quando o elemento não requeira a sua exclusão, o Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação pode excluí-lo oficiosamente, em consequência da perda do direito ao arrendamento, nomeadamente por ausência injustificada do agregado familiar, por período superior a 6 meses.

4 – O Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação decide da pretensão do arrendatário em função da fundamentação e documentos apresentados, determinando as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.

Artigo 14.º

Ausências da habitação

1 – Qualquer membro do agregado familiar está obrigado a comunicar previamente ao presidente da Câmara Municipal da Ribeira Brava, mediante requerimento escrito e fundamentado, a ausência da habitação por período superior a 30 dias consecutivos.

2 – Consideram-se situações de ausência com fundamento, as relativas a:

- a) Vítimas de violência doméstica que estejam sob medida de proteção em vigor;
- b) Estudantes deslocados;
- c) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
- d) Prestação de trabalho por conta de outrem fora da ilha da Madeira, ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado.

3 – As autorizações de ausência da habitação têm a duração de 1 ano, sujeitas apenas a uma nova autorização se se mantiverem os pressupostos.

4 – Findo o período autorizado, o arrendatário deve ocupar a habitação ou devolvê-la ao Município da Ribeira Brava, livre de pessoas e bens.

5 – A ausência não comunicada, por período superior a 30 dias, na qual se verifique indícios claros de abandono da habitação e/ou risco comprovado de ocupação abusiva por terceiros, legitima ao Município da Ribeira Brava, a tomar a posse da habitação com caráter urgente.

Artigo 15.º

Comunicação e transmissão do arrendamento

1 – Toda e qualquer transmissão da posição de arrendatário é efetuada mediante apreciação e autorização da Câmara Municipal da Ribeira Brava.

2 – Por morte do titular, e mediante autorização da Câmara Municipal da Ribeira Brava, a posição contratual deste pode transmitir-se para membro do agregado familiar coabitante e maior de idade, assim como os seus direitos e obrigações, nos termos da lei e em cumprimento com o disposto nos requisitos de acesso às habitações públicas.

3 – No caso do número anterior, constitui obrigação do pretendente à posição de titular, comunicar e comprovar, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º, no prazo de 15 dias úteis, o óbito e solicitar a mudança de titularidade do contrato de arrendamento, sob pena de caducidade do mesmo.

Artigo 16.º

Transmissão do arrendamento por divórcio, separação judicial de pessoas e bens, ou cessação da união de facto

1 – Em caso de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, ou cessação da união de facto, o destino da habitação pública, enquanto casa de morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela resolução do contrato ou pela concentração a favor de um deles.

2 – Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir a atribuição da casa de morada de família, por requerimento do interessado, devendo comunicar a decisão à Câmara Municipal da Ribeira Brava, através de documento legalmente admissível.

3 – A Câmara Municipal da Ribeira Brava autoriza a alteração de titularidade do contrato de arrendamento e exclusão de um dos cônjuges, de acordo com a apresentação da certidão do trânsito em julgado da sentença judicial, ou documento de equivalente valor jurídico, onde esteja definida a atribuição desse direito.

4 – Em caso de incumprimento da sentença, incumbe ao arrendatário beneficiário promover as diligências para a sua execução.

Artigo 17.º

Comissão Técnica de Análise

1 – A Comissão Técnica de Análise é designada pelo Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas no âmbito da habitação, órgão de natureza consultiva e técnica, não vinculativa, responsável pela avaliação das candidaturas à atribuição de habitação social e pela elaboração das respetivas propostas classificativas.

2 – A Comissão Técnica de Análise é composta por:

- a) Um técnico superior da área social, que coordena;
- b) Um técnico superior da área jurídica;
- c) Um técnico superior da Divisão de Obras, Urbanismo ou equivalente, para avaliação das condições habitacionais;
- d) Outros técnicos que entenda designar, em função da complexidade dos processos.

3 – Compete à Comissão Técnica de Análise:

- a) Proceder à verificação dos requisitos de acesso e à instrução técnica das candidaturas;
- b) Aplicar a matriz de ponderação prevista no Anexo;

- c) Elaborar relatório social e proposta de classificação de cada agregado familiar;
 - d) Identificar situações de risco ou vulnerabilidade que justifiquem acompanhamento social prioritário;
 - e) Emitir parecer sobre alterações ao agregado familiar ou situações especiais previstas no presente Regulamento;
 - f) Propor à Câmara Municipal da Ribeira Brava a atribuição, não atribuição ou alterações relacionadas com a habitação social.
- 4 – A Comissão reúne sempre que convocada pelo seu coordenador, e obrigatoriamente antes de cada procedimento de atribuição de habitações.
- 5 – As decisões finais sobre a atribuição de habitação, perda de direito ao arrendamento, despejo administrativo e alterações de tipologia são da competência exclusiva da Câmara Municipal da Ribeira Brava, nos termos do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Rendas

SECÇÃO I

Programa de Habitação Social

Artigo 18.º

Plano de Acompanhamento Social

- 1 – O Município da Ribeira Brava, através dos serviços de Ação Social, desenvolve um Plano de Acompanhamento Social destinado a apoiar os agregados familiares residentes nas habitações sociais municipais, promovendo a sua integração, autonomia e melhoria das condições de vida.
- 2 – O Plano de Acompanhamento Social tem carácter preventivo e colaborativo, e inclui, nomeadamente:
- a) Avaliação periódica da situação social, económica e familiar dos arrendatários;
 - b) Apoio na gestão doméstica, organização financeira e cumprimento das obrigações contratuais e regulamentares;
 - c) Encaminhamento para respostas sociais e serviços especializados;
 - d) Intervenção em situações de risco, fragilidade social, violência doméstica, consumo de substâncias, conflitos de vizinhança ou outras problemáticas identificadas;
 - e) Acompanhamento das famílias em situação de incumprimento ou vulnerabilidade, visando evitar a perda do direito ao arrendamento.
- 3 – A participação no Plano de Acompanhamento Social constitui dever de colaboração dos arrendatários, nos termos do presente Regulamento, devendo estes facilitar o contacto com os serviços e cumprir as orientações técnicas definidas.
- 4 – Sempre que a intervenção social determine a existência de situações de risco, vulnerabilidade grave ou incumprimentos reiterados, os serviços elaboram relatório fundamentado a integrar o processo individual, podendo propor medidas adequadas, incluindo ações de apoio, advertências ou procedimentos sancionatórios.

5 – O Plano de Acompanhamento Social articula-se com a Estratégia Local de Habitação e com as entidades públicas e privadas com competência nas áreas sociais, educativas, de saúde e proteção civil.

6 – O plano pode incluir visitas domiciliárias quando justificadas pela situação social.

Artigo 19.º

Renda em regime de habitação social

1 – A renda, em regime de Habitação Social, constitui-se na importância paga pelos arrendatários a Câmara Municipal da Ribeira Brava, calculada com base no rendimento líquido do agregado familiar, nos termos da legislação em vigor.

2 – Compete à Câmara Municipal da Ribeira Brava a determinação e atualização do montante da renda em regime de Habitação Social, nos termos legais e regulamentares.

3 – As rendas são igualmente atualizadas, sempre que se verifique alteração na composição do agregado familiar e no seu rendimento.

Artigo 20.º

Atualização e revisão da renda de habitação social

A atualização e revisão da renda, em regime de habitação social, obedece ao disposto na legislação aplicável.

Artigo 21.º

Vencimento e pagamento

1 – Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no décimo dia útil de cada mês subsequente.

2 – O pagamento da renda deve ser efetuado até ao dia 10 de cada mês, nos lugares e pelas formas estabelecidas no contrato de arrendamento.

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

4 – Em caso de mora, haverá penalização e a dívida deverá ser regularizada o mais breve possível, sendo que, em casos excecionais, e sempre que cumpridos os procedimentos deliberados para o deferimento dos mesmos, poderá ser celebrado um acordo de liquidação da dívida e autorizado o seu pagamento fracionado.

5 – O incumprimento do prazo fixado no número anterior determinará a aplicação das seguintes penalizações:

a) penalização de 15 % caso a renda seja paga após a data do seu vencimento e até final do mês a que respeita;

b) penalização de 25 % caso a renda seja paga após os 30 dias subsequentes ao vencimento da respetiva renda.

6 – O não pagamento injustificado da renda ou mora durante três meses consecutivos implica a perda do direito ao arrendamento, devendo a habitação ser deixada livre no prazo de 15 dias.

7 – O incumprimento do prazo estabelecido no número anterior, permitirá à entidade gestora proceder ao despejo administrativo da habitação.

8 – O previsto no n.º 5) não se efetiva quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos elementos do agregado familiar em consequência de desemprego ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas ao

presidente da Câmara Municipal da Ribeira Brava antes de decorrido o prazo de três meses de falta do pagamento das rendas.

9 – As situações previstas no número anterior conferem ao arrendatário o direito à renegociação do valor da renda e de um prazo de pagamento faseado do montante da dívida.

10 – Em casos devidamente comprovados de insuficiência económica, poderá ser possível o pagamento em prestações do valor da dívida, mantendo o pagamento da renda em dia. O não cumprimento do acordo de prestações, aplica-se o previsto no n.º 5.

CAPÍTULO V

Utilização das habitações públicas, áreas comuns e espaços exteriores

Artigo 22.º

Obrigações dos arrendatários

1 – Sem prejuízo das demais obrigações legais, regulamentares e contratuais, os arrendatários ficam igualmente obrigados a:

a) Manter a habitação arrendada no estado e condições em que a mesma foi entregue, responsabilizando-se pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante de uma utilização normal e prudente;

b) Promover a instalação e ligação dos contadores de água, energia elétrica, gás e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia, não recorrendo a ligações ilegais;

c) Não conferir à habitação arrendada fins contrários à lei, à ordem pública, ou ofensivos dos bons costumes e da boa convivência em comunidade;

d) Não adotar no bloco e áreas adjacentes comportamentos destrutivos ou condutas perturbadoras da paz social, ofensivas para terceiros ou instigadoras de violência, suscetíveis de colocar em perigo o bem-estar dos restantes moradores;

e) Informar o presidente da Câmara Municipal da Ribeira Brava sempre que tenha conhecimento de qualquer situação relacionada com a habitação, ou com o conjunto habitacional, que seja suscetível de pôr em perigo ou causar danos a pessoas e bens;

f) Permitir que os serviços da Câmara Municipal da Ribeira Brava procedam às ações de vistoria e fiscalização à habitação, sempre que o julgue oportuno e necessário;

g) Não realizar quaisquer obras de construção, alteração ou de benfeitorias na habitação, sem autorização da Câmara da Municipal da Ribeira Brava.

h) Cumprir integralmente a legislação sobre o ruído.

2 – São, ainda, obrigações dos arrendatários:

a) Garantir que não existem na habitação materiais perigosos, designadamente, produtos inflamáveis, tóxicos, explosivos ou insalubres;

b) Depositar o lixo nos locais específicos e apropriados para esse fim, nomeadamente, nos ecopontos e contentores do lixo, sendo proibido deitar lixo na rede de saneamento;

c) Não alimentar animais nas zonas comuns e áreas adjacentes às habitações;

d) Não armazenar, estacionar, utilizar ou depositar bens ou veículos nos espaços comuns, interiores e exteriores, sem estarem designados para o efeito;

e) Participar na gestão e limpeza das partes comuns do prédio.

3 – O incumprimento do disposto no número anterior dará origem à intervenção do Município da Ribeira Brava para repor o normal funcionamento do edifício habitacional, reservando-se ao direito de imputar os correspondentes custos aos residentes desse edifício.

4 – Comunicar, por escrito, ao presidente da Câmara Municipal da Ribeira Brava, no prazo máximo de 15 dias úteis, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar.

Artigo 23.º

Animais Domésticos

1 – É admitida a permanência na habitação de, no máximo, 2 animais domésticos, de pequeno ou médio porte, desde que registados, vacinados e cumpridas rigorosamente as condições de higiene, salubridade, saúde e bem-estar, nos termos da legislação em vigor.

2 – A permanência de animais domésticos está condicionada ao cumprimento estrito de regras de convivência, nomeadamente:

a) Garantia de condições adequadas de higiene e limpeza da habitação, prevenindo odores, insalubridade ou qualquer risco de saúde pública, ou impacto negativo nas áreas comuns.;

b) Ausência de ruído excessivo ou perturbação para os restantes moradores, nomeadamente latidos persistentes ou comportamentos que causem incómodo;

c) Responsabilização integral do agregado familiar pelos danos pessoais ou patrimoniais causados pelos animais, próprios ou de terceiros.

3 – O Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação pode, mediante requerimento fundamentado, autorizar exceções quanto ao número, tipologia ou permanência de animais, desde que inexistam riscos ou prejuízos para a segurança, higiene, tranquilidade e bem-estar da vizinhança.

4 – É expressamente proibido o acolhimento de animais domésticos nas áreas comuns dos edifícios, bem como a permanência de animais perigosos ou potencialmente perigosos, nos termos da legislação aplicável.

5 – O Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação pode determinar a remoção do(s) animal(is) em caso de incumprimento grave ou reiterado das condições previstas neste artigo.

Artigo 24.º

Obras de conservação das habitações

1 – Compete ao arrendatário as ações de conservação e manutenção do interior das habitações, designadamente: equipamentos e mobiliário sanitário e de cozinha, aparelhagem elétrica, portas, janelas, tapa-sóis, estores, armários, pinturas, revestimentos em paredes e pavimentos, entre outros.

2 – Em caso de avaria, é da responsabilidade do agregado familiar, a reparação ou substituição dos eletrodomésticos e equipamentos instalados na fração habitacional.

3 – São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, tais como abertura de janelas, perfuração de paredes, substituição integral de caixilharias em vãos ou tapa-sóis, demolição ou construção de paredes interiores ou exteriores, e realização de quaisquer construções ou instalações, nomeadamente fixação exterior de estendais, antenas, entre outros.

4 – São proibidas as ligações ilegais à rede elétrica, de telecomunicações, de água ou de gás.

5 – Compete ao arrendatário a realização de todas as obras de reparação de danos que sejam provocados por uso indevido ou causadas por animais domésticos, carecendo de autorização do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação, mediante pedido do próprio, formalizado por escrito.

6 – Quando os danos detetados nas habitações não sejam, comprovadamente, provocados por ação ou omissão do agregado familiar, a Câmara Municipal da Ribeira Brava, poderá proceder às respetivas obras de reparação, mediante pedido por escrito, formalizado pelo arrendatário.

7 – O pedido de obras de reparação, elencado no número anterior, deve ser indeferido quando se constate que a habitação se encontra em mau estado de conservação pelo seu mau uso, bem como, em caso de mora no pagamento das rendas.

8 – A Câmara Municipal da Ribeira Brava, pode proceder à execução de obras de reparação, conservação e reabilitação no interior das habitações, designadamente obras afetas a infraestruturas de redes de águas, esgotos, gás, eletricidade e telecomunicações.

9 – A oposição por parte do arrendatário à realização de trabalhos de conservação e manutenção determinados pela Câmara Municipal da Ribeira Brava, quer na habitação arrendada, quer nas áreas comuns, constitui fundamento para a cessação do contrato de arrendamento.

Artigo 25.º

Utilização das áreas comuns e dos espaços exteriores

1 – São espaços de utilização comuns dos imóveis, propriedade ou sob gestão do Município da Ribeira Brava, todas as áreas integradas na zona interior dos edifícios, ou zona envolvente, que não sejam de uso exclusivo de um arrendatário.

2 – Os arrendatários gozam do direito de fazer uso dos espaços comuns, desde que os apliquem às finalidades a que se destinam.

3 – É proibida a ocupação das áreas comuns dos edifícios e terrenos adjacentes de forma indevida, ilícita ou abusiva, não podendo igualmente ser efetuado qualquer tipo de construções nestes espaços.

4 – Em nenhuma circunstância e por razões de segurança poderão estar obstruídas as vias de circulação, horizontais e verticais, comuns do edifício por ação dos arrendatários, seja por depósito de objetos, seja por fecho dos acessos às mesmas.

5 – Os danos causados pelos agregados familiares ou pelos frequentadores do prédio, em desrespeito das regras de utilização das partes comuns, por incúria, omissão ou atuação dolosa e negligente, são da responsabilidade dos mesmos, devendo assumir os encargos inerentes à reparação.

6 – Ficam a cargo da Câmara Municipal da Ribeira Brava as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos empreendimentos que integram o seu património, designadamente os elementos estruturais, reabilitação das fachadas, paredes exteriores e coberturas, manutenção e preservação da rede de águas e esgotos, rede de gás, infraestruturas elétricas, outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva.

Artigo 26.º

Auto de entrega e auto de receção do locado

1 – A entrega da habitação ao arrendatário é formalizada através de Auto de Entrega, elaborado pelos serviços competentes do Município da Ribeira Brava e assinado por ambas as partes, no qual constará a descrição do estado de conservação do locado, dos equipamentos existentes e de eventuais anomalias detetadas no momento da entrega.

2 – O Auto de Entrega constitui documento essencial do processo, servindo de referência para efeitos de avaliação de danos, reparações e restituição futura da habitação.

3 – A devolução da habitação ao Município é igualmente formalizada através de Auto de Receção, no qual se verificará o estado do locado, a existência de danos imputáveis ao agregado familiar e o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato e do presente Regulamento.

4 – Sempre que se verifiquem danos, alterações não autorizadas ou situações de degradação por uso indevido, os custos das reparações serão imputados ao arrendatário, sem prejuízo da responsabilidade civil, administrativa ou criminal aplicável.

5 – A recusa injustificada do arrendatário em assinar o Auto de Entrega ou o Auto de Receção não impede a sua validade, devendo ser lavrado termo descritivo pelos serviços municipais.

Artigo 27.º

Fiscalização periódica e vistorias regulares

1 – Os serviços da Câmara Municipal da Ribeira Brava podem realizar vistorias periódicas às habitações sociais, com vista a verificar as condições de conservação, higiene, segurança, ocupação efetiva e cumprimento das obrigações previstas no presente Regulamento.

2 – As vistorias podem ser:

a) Ordinárias, realizadas com periodicidade mínima anual, ou outra que venha a ser definida por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas no âmbito da habitação;

b) Extraordinárias, realizadas sempre que existam indícios de irregularidades, denúncias fundamentadas, suspeitas de abandono, ocupação indevida ou outras situações que justifiquem intervenção urgente.

3 – O arrendatário deve facultar o acesso à habitação nas datas previamente comunicadas, salvo motivo devidamente justificado, sob pena de incumprimento contratual.

4 – Da vistoria será elaborado relatório escrito, a integrar no processo individual do arrendatário, contendo as observações relevantes, fotografias, quando aplicável, e recomendações ou determinações a cumprir.

5 – Caso a vistoria revele incumprimentos, falta de conservação, situações de risco ou comportamentos contrários ao Regulamento, os serviços municipais notificarão o arrendatário para proceder às correções necessárias, fixando prazo adequado para o efeito.

6 – A recusa injustificada de permitir o acesso para vistoria, a obstrução aos trabalhos ou a repetida falta de colaboração constitui fundamento para aplicação de medidas sancionatórias, incluindo a perda do direito ao arrendamento, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 28.º

Construções ilegais

1 – São consideradas construções ilegais todas as obras que não possuam autorização escrita por parte da Câmara Municipal da Ribeira Brava.

2 – Não são permitidas construções ilegais nas habitações públicas, áreas comuns e espaços exteriores, designadamente: ampliações, construção de anexos ou similares, muros de delimitação, vedações, fecho de varandas, construção de garagens, zonas de churrasqueira, canis ou outras.

3 – Qualquer construção ilegal, incluindo as tipificadas nos números anteriores, é objeto de ordem de reposição da legalidade urbanística, mediante notificação prévia para reposição da legalidade no prazo de 10 dias úteis, salvo situação de risco imediato.

4 – A oposição à demolição da construção considerada ilegal, constitui fundamento para a cessação do contrato de arrendamento.

Artigo 29.º

Ressarcimento de danos

Todo e qualquer dano patrimonial, verificado no interior ou no exterior dos conjuntos habitacionais, será imputado ao agregado familiar responsável.

CAPÍTULO VI

Cessação do contrato de arrendamento

Artigo 30.º

Formas de cessação do contrato

O contrato de arrendamento pode cessar por revogação, caducidade, renúncia (denúncia) pelo arrendatário, ou resolução, nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável.

Artigo 31.º

Revogação

1 – Os contraentes podem, a todo o tempo e por acordo escrito, revogar o contrato de arrendamento.

2 – Os efeitos da revogação são os que tiverem sido fixados no acordo de revogação, que deve revestir forma escrita.

Artigo 32.º

Caducidade

1 – O contrato de arrendamento caduca:

a) No termo do prazo da sua vigência, ou de alguma das suas eventuais renovações, caso alguma das partes se oponha à renovação;

b) Por morte do titular e sempre que não haja lugar à transmissão da posição de arrendatário, nos termos previstos no artigo 15.º do presente Regulamento.

2 – A cessação do contrato por caducidade confere à Câmara Municipal da Ribeira Brava, o direito de tomar posse da habitação após a emissão da respetiva notificação.

Artigo 33.º

Renúncia (denúncia) pelo arrendatário

1 – O arrendatário pode renunciar (denunciar) o contrato de arrendamento, mediante comunicação escrita dirigida ao Município da Ribeira Brava, com a antecedência mínima de 30 dias, salvo prazo diverso previsto na lei aplicável.

2 – A renúncia (denúncia) implica a entrega da habitação ao Município, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo referido no número anterior, devendo ser lavrado auto de receção nos termos do artigo 26.º

3 – Em casos devidamente fundamentados, designadamente por motivo de realojamento, doença, institucionalização, mudança de residência permanente ou outra razão social relevante, pode o Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação autorizar a redução do prazo previsto no n.º 1.

Artigo 34.º

Resolução pelo Município da Ribeira Brava

1 – Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, constituem também fundamento de resolução do contrato de arrendamento pela Câmara Municipal da Ribeira Brava:

- a) A violação reiterada das regras e obrigações constantes no presente Regulamento;
- b) A recusa infundada do titular, ou da maioria absoluta do agregado familiar, em ocupar a habitação que lhes tenha sido atribuída;
- c) A utilização da habitação arrendada para fins distintos daqueles a que a mesma se destina, designadamente quando esteja em causa a prática comprovada de atividades ilícitas, ou de condutas desviantes, que pela sua gravidade, possam colocar em causa a paz social ou a segurança dos moradores, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;
- d) A adoção de condutas, práticas ou crimes, com penas condenatórias, ocorridos nas habitações públicas, ou nas áreas comuns, que criem um clima de conflito com os vizinhos.

2 – Se resolvido o contrato e o agregado familiar não proceder à entrega voluntária do locado no prazo de 60 dias seguintes à notificação para o fazer, a Câmara Municipal da Ribeira Brava procede à tomada de posse.

Artigo 35.º

Execução do despejo administrativo

1 – A execução do despejo administrativo das habitações sociais municipais é promovida pela Câmara Municipal da Ribeira Brava, na sequência de deliberação que determine a resolução do contrato de arrendamento, a perda do direito ao arrendamento ou a desocupação de ocupações sem título, nos termos do presente Regulamento.

2 – A prática dos atos materiais necessários à execução do despejo administrativo compete aos serviços municipais designados para o efeito pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação, podendo ser solicitada a colaboração das forças de segurança, para assegurar a ordem pública, proteção de pessoas e bens e garantir a execução do ato.

3 – A execução do despejo administrativo é precedida de notificação escrita ao ocupante, com indicação do fundamento legal, prazo para desocupação voluntária e consequências do não cumprimento, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

4 – Decorrido o prazo fixado na notificação sem que se verifique a restituição voluntária da habitação, os serviços municipais procedem à tomada de posse do locado, lavrando-se auto onde constem os bens existentes, o estado de conservação da habitação e quaisquer incidentes ocorridos.

5 – Sempre que se mostre necessário recorrer aos meios judiciais para efetivar a desocupação, nomeadamente através dos mecanismos processuais especiais previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), a Câmara Municipal da Ribeira Brava promoverá os competentes procedimentos judiciais, sem prejuízo dos atos administrativos já praticados.

6 – Os atos materiais de despejo administrativo são realizados pelos serviços municipais, por trabalhador(es) designado(s) pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas na área da habitação, podendo incluir o levantamento, inventariação e remoção de bens móveis.

Artigo 36.º

Perda do direito ao arrendamento social

1 – O arrendatário perde o direito ao arrendamento social quando deixe de cumprir os requisitos que determinaram a atribuição da habitação, ou quando ocorra qualquer facto superveniente que torne injustificada a manutenção do apoio habitacional.

2 – Constituem fundamentos de perda do direito ao arrendamento social, sem prejuízo dos demais previstos na lei e no presente Regulamento:

a) A perda definitiva das condições económicas ou sociais que justificaram a atribuição da habitação, quando o agregado familiar passe a deter rendimentos, património, habitação própria ou meios habitacionais adequados para assegurar autonomamente a sua residência;

b) A verificação de residência não permanente na habitação atribuída, abandono ou desocupação injustificada por período superior ao permitido no presente Regulamento, salvo motivo devidamente comprovado ou autorizado;

c) A cedência, total ou parcial, onerosa ou gratuita, da habitação ou de qualquer divisão a terceiros, incluindo cessão da posição contratual, subarrendamento ou alojamento não autorizado;

d) A utilização da habitação para fins contrários à lei, à ordem pública ou à tranquilidade do conjunto habitacional, nomeadamente para o exercício de atividades ilícitas, perigosas ou perturbadoras da paz social;

e) A ocupação abusiva de áreas comuns, espaços exteriores ou outras frações, bem como a realização de obras não autorizadas que comprometam a segurança, estrutura ou salubridade do edifício;

f) A acumulação injustificada de dívidas de rendas por período igual ou superior a três meses, sem regularização ou sem cumprimento de acordo de pagamento previamente autorizado;

g) A prática de atos dolosos ou gravemente negligentes que causem danos materiais na habitação, no edifício ou em bens de terceiros;

h) A prestação de falsas declarações, omissão de informação relevante ou uso de documentos falsos para efeitos de candidatura, manutenção do arrendamento ou alteração do agregado familiar;

i) A verificação de que o agregado familiar mantém economia doméstica ou residência efetiva em outro local, nos termos previstos no presente Regulamento.

3 – A perda do direito ao arrendamento é declarada por deliberação da Câmara Municipal da Ribeira Brava, mediante procedimento administrativo que inclua obrigatoriamente audiência prévia do interessado, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

4 – A decisão que declare a perda do direito ao arrendamento determina automaticamente a restituição da habitação ao Município no prazo fixado na notificação, sob pena de despejo administrativo, nos termos previstos no artigo 34.º do presente Regulamento.

5 – A perda do direito ao arrendamento de um dos membros do agregado familiar é extensível aos restantes, exceto quando estes reúnam autonomamente os requisitos legais e regulamentares para manutenção do contrato, caso em que pode ser requerida a transmissão da titularidade.

6 – Em casos excecionais, e quando a situação social o justifique, pode ser determinada medida de acompanhamento social antes da aplicação da perda do direito ao arrendamento.

Artigo 37.º

Restituição da habitação

1 – Independentemente do motivo da cessação do contrato, o arrendatário deve restituir a habitação, 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 adequada e prudente.

2 – Caso sejam registados danos imputáveis ao agregado familiar residente, a Câmara Municipal da Ribeira Brava, encetará os procedimentos legais com vista ao ressarcimento dos custos da reparação.

Artigo 38.º

Alteração de fração

No caso de o agregado familiar aumentar ou diminuir, poderá ser alterada a tipologia e fração originalmente atribuída aos arrendatários, consoante existam disponíveis frações com tipologias mais adequadas às novas circunstâncias e que proporcionem uma distribuição mais equitativa da oferta de habitação social.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 39.º

Disposições sancionatórias

1 – Consoante a natureza e circunstâncias do incumprimento das disposições do presente Regulamento pelos agregados familiares, a Câmara Municipal da Ribeira Brava atua mediante os seguintes procedimentos:

a) Advertência verbal e escrita ao agregado familiar para a supressão ou correção do comportamento sancionado, designadamente praticado de forma reiterada e prolongada no tempo, em prazo não superior a 10 dias úteis, contados da data da advertência;

b) Notificação do agregado familiar para supressão do incumprimento sancionado, em prazo não superior a 30 dias úteis, contado da data da receção da notificação, sob pena de resolução do contrato de arrendamento;

c) Resolução do contrato de arrendamento e respetivo despejo administrativo da habitação, nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável, precedida obrigatoriamente de audiência prévia do agregado familiar, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

2 – As advertências, notificações e demais atos praticados no âmbito do presente artigo integram o respetivo processo individual, juntamente com os relatórios de vistoria, relatórios técnicos ou sociais e demais elementos probatórios recolhidos.

Artigo 40.º

Notificações

1 – As notificações da Câmara Municipal da Ribeira Brava destinadas ao agregado familiar são endereçadas para o endereço de correio eletrónico indicado pelo arrendatário, sempre que legalmente admissível, o qual tem os mesmos efeitos da notificação postal.

2 – Podem as notificações ainda ser endereçadas via postal ou pessoal para domicílio contratualmente convencionado, correspondente à habitação que lhes está atribuída.

3 – As notificações que envolvam a cessação do contrato de arrendamento são remetidas por via postal, registadas com aviso de receção, para o domicílio atribuído no âmbito do arrendamento.

4 – Se as duas primeiras tentativas de notificação via postal registada com aviso de se frustrarem, a terceira será realizada por carta registada simples.

Artigo 41.º

Proteção de dados pessoais

1 – O Município da Ribeira Brava trata os dados pessoais dos agregados familiares no estrito cumprimento das normas comunitárias e nacionais aplicáveis.

2 – Os dados pessoais dos membros do agregado familiar são tratados com total confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa.

3 – É da responsabilidade do arrendatário, sempre que sejam alterados, atualizar os dados pessoais do agregado familiar junto ao município da Ribeira Brava, incluindo o endereço e correio eletrónico.

Artigo 42.º

Delegação de competências

1 – As decisões previstas no presente Regulamento que revistam natureza administrativa, corrente, instrutória ou de mera execução podem ser praticadas pelo Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Brava ou pelo Vereador com competências delegadas na área da habitação, nos termos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

2 – Consideram-se incluídas no número anterior, entre outras, as seguintes competências:

- a) A receção, instrução, verificação documental e admissão das candidaturas previstas no artigo 7.º;
- b) A solicitação de elementos ou documentos adicionais aos candidatos, nos termos do n.º 5 do artigo 7.º;
- c) A autorização ou indeferimento de alterações ao agregado familiar, incluindo entradas, exclusões e ausências autorizadas, nos termos dos artigos 12.º, 13.º e 14.º;
- d) A autorização de permanência temporária de pessoas não pertencentes ao agregado familiar, bem como a revogação dessa autorização, nos termos do artigo 10.º;
- e) A determinação da realização de vistorias técnicas e ações de fiscalização às habitações, nos termos do artigo 27.º;
- f) A decisão sobre pedidos de pequenas obras de conservação ou reparação, quando da responsabilidade do arrendatário, bem como o indeferimento fundamentado dessas solicitações, nos termos do artigo 24.º, nomeadamente do seu n.º 5;
- g) A autorização excecional relativa à permanência de animais domésticos, nos termos do n.º 3 do artigo 23.º, bem como a determinação da respetiva remoção, nos termos do n.º 5 do mesmo artigo;
- h) A emissão de advertências e notificações no âmbito das disposições sancionatórias previstas no artigo 39.º;
- i) A prática de todos os atos instrutórios e preparatórios necessários à atribuição, renovação, alteração contratual ou cessação da utilização habitacional, sem prejuízo das decisões reservadas à Câmara Municipal.

3 – Ficam reservadas à deliberação da Câmara Municipal da Ribeira Brava, nomeadamente, as seguintes matérias:

- a) A aprovação das listas de classificação final e a atribuição de habitação social aos candidatos selecionados, nos termos do presente Regulamento e da matriz de classificação constante do Anexo;
- b) A alteração da tipologia ou a mudança de fração atribuída, nos termos do artigo 38.º;
- c) A resolução do contrato de arrendamento, a declaração de perda do direito ao arrendamento e o despejo administrativo, nos termos dos artigos 34.º, 35.º e 36.º;
- d) A aprovação de critérios complementares, orientações técnicas, valores, normas de gestão do parque habitacional ou procedimentos que impliquem alteração das regras gerais estabelecidas no presente Regulamento;
- e) A aprovação de alterações ao presente Regulamento e de normas internas com impacto geral no regime de arrendamento apoiado.

4 – O Presidente da Câmara pode, nos termos da lei, delegar, subdelegar ou avocar competências, devendo a delegação constar de despacho publicado nos termos legais aplicáveis.

Artigo 43.º

Dúvidas e omissões

Aos aspetos não previstos no presente Regulamento aplicam-se, subsidiariamente e conforme aplicável, as disposições da legislação regional e nacional, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto, ou as orientações e normas internas aprovadas pela Câmara Municipal, mediante proposta fundamentada dos serviços, quando legalmente admissível.

Artigo 44.º

Entrada em vigor

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

ANEXO

Matriz de classificação

	Tipo	Descrição	Pontos
Habitação Atual	Tipo de Habitação	Moradia/Apartamento	0
		Casa Pré-Fabricada	0
		Quarto	10
		Quarto Partilhado	40
		Loja/Cave/Garagem	40
		Sótão e Despesas	40
		Áreas Comuns (Sala, corredor, marquises, vãos de escadas, etc)	40
Condições de Habitabilidade	Tipo de Construção	Alvenaria	0
		Pedra	0
		Madeira	10
		Alvenaria + Abarracado misto	10
		Pedra + Abarracado misto	10
	Estado de Conservação	Bom	0
		Razoável	0
		Degradação	20
		Ruína	50
	Água	Interior	0
		Exterior	0
		Cedida	0
		Sem	10



	Tipo	Descrição	Pontos	
	Luz	Própria	0	
		Cedida	0	
		Sem	10	
	WC	Própria	0	
		Comum	0	
		Exterior	0	
		Sem	10	
	Cozinha	Própria	0	
		Comum	10	
		Exterior	15	
		Sem	20	
	Esgotos	Ligado à rede de esgotos	0	
		Com fossa	0	
		Sem fossa	10	
	Estudo de Salubridade	Salubre	0	
Insalubre		20		
Acessos	Bons	0		
	Maus	10		
Fator Social	Facto Social	Sobreocupação/lotação	30	
		Organização e Asseio de Habitação	30	
		Vítimas de Violência Doméstica	50	
		Filhos Institucionalizados	50	
		Idosos com idade igual ou superior a 65 anos	1 elemento	50
			2 ou + elementos	60
		Doenças Graves	1 elemento	50
			2 ou + elementos	60
		Portadoras de Deficiência/Dificuldades de Acesso	1 elemento	50
			2 ou + elementos	60
Escalaões Rendimento	Escalaões de RML (*) <i>Per Capita</i>	[<39 %](do SMR)	60	
		[40-59 %](do SMR)	30	
		[≥60 %](do SMR)	0	
Total			1 000	

* Rendimento Mensal Líquido (RML)

** Salário Mínimo Regional (SMR)

319995941