



MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO
CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL n.º 006/2025

**NORMAS DE ACESSO E GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO
MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO**

LUÍS MIGUEL FERRO PEREIRA, Presidente da Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão, **TORNA PÚBLICO** que a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, na reunião de 07/02/2025, proceder à alteração das normas de acesso e gestão que pautam a aplicação das regras na apreciação das candidaturas ao arrendamento do parque habitacional da propriedade do Município de Vila Velha de Ródão, por ocasião/aquando da abertura de candidatura.

As normas de acesso e gestão do parque habitacional do município podem ser consultadas em suporte papel, nos serviços técnicos ou gabinete de ação social da Câmara Municipal, ou na página institucional do município em <https://www.cm-vvrodao.pt/viver/viver-em-rodao/habitacao/parque-habitacional-do-municipio-de-v-v-rodao.aspx>.

PARA CONSTAR e para os devidos efeitos, se publica o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados, nos lugares públicos do costume e na página da internet do município de Vila Velha de Ródão em www.cm-vvrodao.pt.

Paços do Município de Vila Velha de Ródão, 17 de fevereiro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VELHA DE RÓDÃO

**NORMAS MUNICIPAIS DE
ACESSO/ATRIBUIÇÃO E
GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO
MUNICIPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO**

DOUA, fevereiro de 2025

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Artigo 1º - Âmbito e objeto das normas	4
Artigo 2º - Regime de ocupação.....	4
Artigo 3º - Características gerais dos fogos.....	4
Artigo 4º - Definições/ conceitos	4
CAPÍTULO II – ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO	6
Secção I – Condições de acesso, critérios de seleção	6
Artigo 5º - Condições de acesso	6
Artigo 6º - Impedimentos	6
Artigo 7º - Condições de atribuição	7
Artigo 8º - Critérios de hierarquização.....	7
Artigo 9º - Designação do júri do procedimento	8
SECÇÃO II – Procedimento.....	8
Artigo 10º - Abertura de procedimento	9
Artigo 11º - Instrução da candidatura.....	9
Artigo 12º - Classificação dos candidatos	9
Artigo 13º - Lista de classificação.....	9
Artigo 14º - Reserva	10
SECÇÃO III – Atribuição da Habitação.....	10
Artigo 15º - Procedimento para atribuição das habitações.....	10
Artigo 16º - Renúncia	10
Artigo 17º - Extinção do procedimento	10
SECÇÃO IV – Formalização de atribuição e aceitação de habitação	11
Artigo 19º - Contrato de arrendamento	11
Artigo 19º - Duração e renovação do contrato de arrendamento	11
Artigo 20º - Caução	12
CAPÍTULO III – GESTÃO DAS HABITAÇÕES MUNICIPAIS	12
SECÇÃO I – Arrendamento	12
Artigo 21º - Renda	12
Artigo 22º - Vencimento e lugar de pagamento	14
Artigo 23º - Mora do arrendatário / incumprimento.....	13
Artigo 24º - Atualização e revisão do valor da renda.....	13
Artigo 25º - Uso das habitações	13
Artigo 26º - Conservação das habitações e benfeitorias.....	13
Artigo 27º - Alteração do agregado familiar	14
SECÇÃO II – Cessação do contrato de arrendamento	15
Artigo 28º - Cessação do contrato	15
Artigo 29º - Causas de resolução do contrato	15
CAPÍTULO IV – VISTORIAS E FISCALIZAÇÃO.....	15
Artigo 30º - Exercício da atividade de vistoria e fiscalização	15
CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES.....	16
Artigo 31º - Notificações	16
Artigo 32º - Falsas declarações	17
Artigo 33º - Verificação das condições declaradas	17
Artigo 34º - Dúvidas e omissões	17
Artigo 35º - Proteção de dados pessoais	17
Artigo 36º - Norma revogatória.....	17
ANEXOS.....	200

NOTA JUSTIFICATIVA

NORMAS DE ACESSO /ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO

A Constituição da República Portuguesa consagra no artigo 65.º o Direito à Habitação com dimensão adequada em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar e impõe à Administração a definição e execução de uma política de habitação que garanta a efetividade daquele direito.

Os municípios dispõem de atribuições no domínio da habitação, nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei 75/2013 de 12 de setembro.

O Município de Vila Velha de Ródão mantém a sua preocupação com a fixação de jovens e famílias no concelho. Importa, no entanto, garantir também oportunidades a quem já reside no concelho e ainda não conseguiu uma habitação própria.

AO ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS DO DOMÍNIO PRIVADO DAS AUTARQUIAS APLICA-SE A LEI CIVIL, EM TUDO O QUE NÃO ESTEJA EXPRESSAMENTE REGULADO, NOMEADAMENTE A LEI N.º 6/2006, NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU) E O DL N.º 47344/66, DE 25 DE NOVEMBRO, O CÓDIGO CIVIL.

Decorridos três anos desde a entrada em vigor das últimas alterações das normas do acesso e gestão do parque habitacional do município de Vila Velha de Ródão tendo presente a experiência adquirida com a sua aplicação entende-se ser tempo de proceder à aprovação de uma uniformização das normas de acesso e gestão ao parque habitacional do município de Vila Velha de Ródão.

Por outro lado, e decorrente da aplicação deste regulamento ao longo dos últimos anos, foram identificadas algumas dificuldades e desajustamentos, face à realidade e dinâmica existente, que requerem uma adequação deste instrumento aos novos contextos assim como da clarificação da tramitação do seu procedimento.

A seleção dos interessados para o arrendamento das habitações faz-se no respeito dos princípios que regem a atuação municipal e administrativa.

Assim, propõe-se à Câmara Municipal que aprove as regras seguintes.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito e objeto normas

As presentes Normas definem as regras e as condições aplicáveis à gestão de fogos integrados no património privativo do Município de Vila Velha de Ródão e destinados à habitação, em regime de arrendamento, disciplinando o procedimento de seleção e atribuição das mesmas.

Artigo 2.º

Regime de ocupação

1. As habitações atribuídas no âmbito das presentes Normas destinam-se exclusivamente à habitação permanente do agregado familiar.
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 elemento do seu agregado, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

Artigo 3.º

Características gerais dos fogos

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar deverá ser adequada às suas necessidades, não podendo ser atribuído a cada família o direito ao arrendamento de dois fogos.
2. Considera-se adequada à satisfação das necessidades do agregado familiar a tipologia constante no anexo I “Tipologia dos fogos habitacionais”, de modo a que não se verifique sobreocupação ou subocupação.

Artigo 4.º

Definições/ conceitos

1. Para efeitos das presentes normas consideram-se as seguintes definições gerais:

Para efeitos do presente regulamento considera-se:

- a) **«Arrendatário»** – Pessoa singular que celebre contrato de arrendamento habitacional;

- b) «**Candidato**» – Pessoa maior de idade que se candidata ao acesso a habitação acessível, seja como arrendatário de uma habitação ou a subsídio municipal ao arrendamento, representando o seu agregado familiar ou habitacional, no procedimento de candidatura;
- c) «**Candidatura**» – Ato através do qual um candidato submete a participação num concurso para atribuição de habitação ou subsídio municipal ao arrendamento e da qual fazem parte os membros do respetivo agregado familiar;
- d) «**Tipologia habitacional**» – Tipo de habitação identificado pela designação 'Tn', em que 'n' representa o número de quartos;
- e) «**Agregado familiar**» – Conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco ou afinidade, bem como aquelas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, que vivam em economia comum e que detenham autorização para residir no imóvel arrendado, nomeadamente:
- a) Cônjuge ou pessoa em união de facto;
 - b) Parentes e afins em linha reta até ao segundo grau e em linha colateral, até ao 3.º grau;
 - c) Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - d) Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar.
- f) «**Família monoparental**» – Agregado familiar constituído por um ou mais menores que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha ascendente ou em linha colateral, até ao 2º grau;
- g) «**Menor**» – Indivíduo que não tiver completado 18 anos de idade;
- h) «**Deficiente**» – A pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%
- i) «**Dependente**» – Consideram-se dependes as seguintes pessoas devidamente identificadas pelo número de identificação fiscal na declaração de rendimentos de um dos membros do agregado familiar/habitacional:
- a. Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos legalmente a tutela, ainda que, maiores, desde que, não aptos para o trabalho;

- b. Os filhos, adotados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que tenham idade inferior a 26 anos, e não auferam anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida;
- c. Ascendentes até ao segundo grau em linha direta ou até ao terceiro da linha colateral que se encontrem a cargo do interessado ou com ele vivam em economia comum.

CAPÍTULO II – ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO

SECÇÃO I – Condições de acesso, critérios de seleção

Artigo 5.º

Condições de acesso

1. Poderão candidatar-se ao arrendamento de uma habitação:
 - a) Todos os cidadãos (nacionais ou estrangeiros) que já residam no concelho, detentores de título de residência válido em território português e que pretendam mudar de habitação para melhorar as condições de habitabilidade ou de vida,
 - b) Todos os cidadãos (nacionais ou estrangeiros) detentores de título de residência válido em território português, que ainda não residam no concelho, mas aqui pretendam vir residir;
2. Os candidatos a quem for atribuído o arrendamento não poderão, no momento da assinatura do contrato de arrendamento, beneficiar de outro apoio concedido pelo município ou pelo estado para apoio à habitação, sob pena de perder o direito ao arrendamento.
3. Os candidatos a quem for atribuído o arrendamento obrigam-se a transferir a sua residência fiscal para o concelho de Vila Velha de Ródão e a mantê-la durante a vigência do contrato.

Artigo 6.º

Impedimentos

1. Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação quem se encontre numa das seguintes situações:
 - a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor de outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado familiar e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

- b) Tenha procedido à venda, ou disposição por qualquer outro título, nomeadamente cedência gratuita ou onerosa, de habitação, no concelho, nos últimos 36 meses;
 - c) Tenha beneficiado de um arrendamento pelo período de 6 (seis) anos, seguidos ou não, independentemente da tipologia do imóvel/fração,
 - c.1) O impedimento previsto na alínea c) não se aplica sempre que o(s) candidato(s) não tenha(m) alterado a sua condição socio- económica desde a 1ª avaliação.
 - d) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja, titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação já atribuída.
 - e) Proceda à prestação de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante, ou utilize meios fraudulentos para obter vantagem no âmbito do procedimento.
2. As situações previstas nas alíneas a) (no que se refere à situação de arrendatário) e c) do número anterior não serão consideradas como impedimento, se à data da celebração do contrato de arrendamento, for feita prova da sua cessação.

Artigo 7.º

Condições de atribuição

1. A atribuição das habitações em regime de arrendamento tomará por base a tipologia e a caracterização dos imóveis 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 na cláusula seguinte, agregados numa matriz de ponderação.
3. A matriz referida no número anterior, constante do Anexo II, representará a política municipal de gestão do parque habitacional destinada ao arrendamento cujos critérios de hierarquização são previstos no artigo seguinte.

Artigo 8.º

Critérios de hierarquização

1. A análise das candidaturas para atribuição de habitação é feita mediante a aplicação da matriz de classificação constante no **Anexo II** ao presente normas, onde constam os critérios de seleção para determinação de uma ponderação aos candidatos
2. **CANDIDATOS RESIDENTES NO CONCELHO**
 - a) Mais baixo rendimento *per capita* do agregado familiar.
 - b) Tipo de ocupação da habitação atual;
 - c) Menor média de idades dos candidatos;
 - d) Menor média de idade dos filhos no agregado familiar
 - e) Menor nível de avaliação das condições de habitabilidade do local de residência.
3. **CANDIDATOS NÃO RESIDENTES NO CONCELHO**
 - a) Mais baixo rendimento per-capita do agregado familiar;
 - b) Menor média de idades dos candidatos
 - c) Menor média de idade dos filhos no agregado familiar;
 - d) Maior antiguidade no trabalho no concelho.
4. As candidaturas apresentadas ao abrigo do ponto 1. da presente cláusula prevalecem sobre as apresentadas ao abrigo do ponto 2.
5. Caso, após publicitação das habitações disponíveis para arrendamento, o número de interessados seja inferior às habitações disponíveis, pode a Câmara Municipal proceder ao arrendamento sem aplicação dos critérios referidos.
6. Os concorrentes são classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
7. No caso de empate entre concorrentes atender-se-á, por ordem decrescente, aos seguintes critérios de prioridade:
 - a) Candidato sem registo de apoio anterior
 - b) Menor rendimento per capita mensal do agregado familiar
 - c) Menor média de idades dos concorrentes
8. A apreciação e entrega da habitação a conceder será da competência da Câmara Municipal, com base no relatório dos serviços.
9. As candidaturas já admitidas poderão, a qualquer momento, ser excluídas, quando, comprovada e fundamentadamente, se conheça que os candidatos prestaram falsas declarações.

Artigo 9.º

Designação de Júri do procedimento

- 1- Para apreciação das candidaturas será constituído um júri composto por três elementos, a designar para o efeito pelo Presidente da Câmara.
- 2- São competências do júri:
 - a) Apreciar as candidaturas apresentadas e proceder à hierarquização das mesmas;
 - b) Pedir todos os elementos julgados necessários para integrar/complementar os processos;
 - c) Elaborar as Listas de ordenação dos concorrentes;
 - d) Propor ao Presidente da Câmara a realização de Audiência Prévia e elaborar a proposta final de atribuição, que será remetida à Câmara Municipal.

SECÇÃO II – Procedimento

Artigo 10.º

Abertura do Procedimento

1. A Câmara Municipal sempre que existirem habitações disponíveis, e não exista lista de reserva nos termos do artigo 14.º, procede à abertura de concurso.
2. A competência para decidir a abertura do procedimento concursal para atribuição de fogos de habitação municipal é da Câmara Municipal.
3. O anúncio de abertura de procedimento concursal é publicitado em edital e na página da internet do Município de Vila Velha de Ródão (www.cm-vvrodao.pt).
4. Do anúncio que declare aberto o concurso constará, designadamente:
 - a) Datas de abertura e encerramento do período de candidaturas;
 - b) Identificação e tipologia da habitação;
 - c) Local e horário para consulta do programa de concurso e para obtenção de esclarecimentos;
 - d) Local e forma para proceder à apresentação da candidatura.

Artigo 11.º

Instrução da candidatura

1. As candidaturas são apresentadas no Serviço de Atendimento ao público ou no Serviço de Ação Social, mediante o preenchimento e entrega de ficha de candidatura, disponível nos serviços e na página da internet do Município <https://www.cm-vvrodao.pt/viver/viver-em-rodao/habitacao/parque-habitacional-do-municipio-de-v-v-rodao.aspx>, ou remetidas por carta registada à Câmara Municipal, ou enviadas por correio eletrónico para geral@cm-vvrodao.pt.
2. A ficha de candidatura deve obrigatoriamente ser acompanhado pelos documentos que nela constam.

Artigo 12.º

Classificação dos candidatos

A classificação dos candidatos admitidos ao procedimento concursal é obtida de acordo com o disposto no artigo 8.º das presentes normas.

Artigo 13.º

Listas de classificação

1. Tendo em conta as pontuações obtidas, será elaborada lista de ordenação dos concorrentes, que lhes será remetida em sede de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo para, querendo, se pronunciarem, por escrito, sobre a lista provisória de candidatos admitidos e excluídos referida no artigo anterior, no prazo de 10 dias úteis contados a partir da afixação da lista/da receção da notificação.
2. Decorrido o prazo de audiência prévia será o processo presente à Câmara Municipal, com proposta de lista definitiva e de entrega do(s) imóvel/imóveis.
3. A lista final de classificação dos concorrentes, após deliberação do executivo, é publicitada na página da internet do município e notificada aos concorrentes.

Artigo 14.º

Reserva

1. Os candidatos constantes da Lista de Classificação Final que não tiveram direito a habitação serão chamados, pela ordem ali definida, caso, no prazo de 12 meses surja novo imóvel disponível, com a mesma tipologia.
2. Caso nenhum esteja interessado no arrendamento será aberto novo procedimento.

Secção III
Atribuição da habitação

Artigo 15.º

Procedimento para atribuição das habitações

1. A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas.
2. Se houver mais do que uma habitação disponível, com a mesma tipologia, a escolha compete aos candidatos, pela ordem que figuram na lista.
3. No caso referido no número anterior, os candidatos são convocados para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal, no dia e hora por esta designada onde lhes é comunicada a habitação atribuída ou facultada a escolha de entre as disponíveis.

Artigo 16.º

Renúncia

Considera-se que renunciam à atribuição da habitação, sendo excluídos da lista dos candidatos selecionados, os que:

- a) Comunicarem – por escrito – não estar interessados na habitação;
- b) Recusem a assinar o contrato de arrendamento ou não compareçam à sua assinatura da data marcada para o efeito;
- c) Os que dolosamente omitam informação, ou que prestem declarações falsas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após publicitação da Lista Final.

Artigo 17.º

Extinção do procedimento

Considera-se extinto o procedimento quando se verificar um dos seguintes factos:

- a) O concurso fique deserto;
- b) Sejam celebrados os contratos de arrendamento de todos os fogos objeto do procedimento;

- c) Sejam celebrados os contratos de arrendamento com todos os candidatos, ainda que em número inferior ao das habitações em virtude da exclusão das demais candidaturas, designadamente por indeferimento ou renúncia.

Secção IV

Formalização da Atribuição e aceitação da habitação

Artigo 18.º

Contrato de arrendamento

1. A formalização da atribuição e aceitação do fogo habitacional é efetuada através da celebração de contrato de arrendamento.
2. Caso o agregado familiar seja constituído por um casal em união de facto, o contrato será outorgado por ambos.
3. Do contrato de arrendamento devem constar, entre outros, os seguintes elementos:
 - a. O regime legal de arrendamento
 - b. A identificação do senhorio
 - c. A identificação do arrendatário e do agregado familiar
 - d. A identificação e a localização do locado
 - e. O prazo de arrendamento
 - f. O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma
 - g. O tempo/prazo, o lugar e a forma de pagamento da renda
 - h. Data de celebração
4. As alterações efetuadas ao contrato, subsequentes à sua celebração, são formalizadas por aditamento ao mesmo.
5. A outorga do contrato deve realizar-se, sempre que possível, no prazo 30 dias da notificação da lista de ordenação final referida no artigo 13º.

Artigo 19.º

Duração e renovação do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 3 (três) anos.

2. Em casos excepcionais, devidamente justificados pelo arrendatário, poderá, após análise e autorização da Câmara Municipal, haver lugar à renovação do contrato, por períodos de um ano, não podendo a duração máxima do contrato ser superior 6 (seis) anos.
3. O pedido de renovação excepcional, devidamente justificado e fundamentado, referido no n.º 2, deve ser apresentado pelo arrendatário até 3 meses do termo do terceiro ano de contrato.

Artigo 20.º

Caução

1. Até à assinatura do contrato, o arrendatário pagará uma caução que será acionada o mesmo não cumpra as obrigações assumidas no que respeita à devolução do imóvel/fração das condições exigidas no contrato.
2. O valor da caução é de 2 vezes o valor da primeira renda completa devida pelo arrendatário.

CAPÍTULO III – GESTÃO DAS HABITAÇÕES MUNICIPAIS

Secção I

Arrendamento

Artigo 21.º

Renda

1. A utilização da habitação camarária tem como contrapartida o pagamento de uma renda em regime de arrendamento (livre).
2. O valor inicial da renda é estipulado pela Câmara Municipal em cada ano, para cada tipologia, aos contratos a celebrar nesse ano.

Artigo 22.º

Vencimento e lugar de pagamento

1. O pagamento da renda deverá ser feito até ao 8.º dia do mês anterior àquele a que respeita.
2. Excepcionalmente, na data da assinatura do contrato, será paga a renda relativa a esse mês, e até ao final do mesmo mês deve ser paga a renda do mês seguinte.

3. Caso a assinatura do contrato ocorra na segunda quinzena do mês, incluindo-se aqui o dia 15, o arrendatário pagará apenas 50% do valor da renda referente a esse mês.
4. A renda deverá ser paga por numerário na tesouraria municipal, transferência bancaria ou depósito na conta do Município, para o NIB/IBAN a indicar pela Camara Municipal.

Artigo 23.º

Mora do arrendatário/ incumprimento

O atraso no pagamento das rendas implicará um agravamento de **20%** sobre o valor devido, nos termos da legislação em vigor (artigo 1041º do CC).

Artigo 24º

Atualização e revisão do valor da renda

A renda estipulada fica sujeita ao regime de atualizações anuais, em função dos coeficientes de atualização nos termos do artigo 24º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbanos (NRAU).

Artigo 25.º

Uso das habitações

1. A habitação destina-se exclusivamente a habitação própria permanente do seu arrendatário e respetivo agregado familiar constante na ficha do processo familiar, não podendo ser exercidas quaisquer atividades comerciais/industriais.
2. É proibida a hospedagem, sublocação e/ ou a cedência a qualquer título, da habitação a outrem.
3. O pedido de instalação de contadores de água, eletricidade, assim como os respetivos consumos são da responsabilidade dos arrendatários.

Artigo 26.º

Conservação das habitações e benfeitorias

1. São da responsabilidade do arrendatário e do seu agregado familiar todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação do imóvel. Este deve manter as mesmas condições em que lhe foi atribuída, tal como a encontrou à data da ocupação, salvo o desgaste natural do imóvel por uma utilização prudente.
2. O arrendatário só pode efetuar obras no imóvel arrendado com ordem expressa para o efeito, dada pela Câmara Municipal.
3. Os eventuais melhoramentos feitos pelo arrendatário fazem parte integrante do imóvel, não sendo devido qualquer pagamento ou indemnização no final do contrato.

Artigo 27.º

Alteração do agregado familiar

1. Apenas arrendatário e o agregado familiar poderão residir no imóvel que lhes for atribuído.
2. Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente comunicada, por escrito, e autorizada pelo Município, devendo a Câmara Municipal pronunciar-se no prazo de 30 dias, autorizando ou não a modificação pretendida.
3. Não estão dependentes de autorização mas terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática, no prazo de 1 mês a contar da data da verificação da ocorrência, as seguintes situações:
 - a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
 - b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar;
 - c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;
 - d) Divórcio ou separação judicial de pessoas e bens.
4. A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.
5. Caso, da alteração ao agregado familiar, resulte que no imóvel passarão a residir mais pessoas do que as previstas no ponto 2 do artigo 3º, ainda que essa alteração seja autorizada temporariamente pela Câmara Municipal, o arrendamento terminará no final dos primeiros três anos, ou dos segundos, conforme o caso.
6. Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, a habitação é transmitida ao cônjuge a quem o arrendado, enquanto morada de família, for atribuído.
7. Em caso de separação de pessoas que vivam em união de facto, o arrendamento continuará com o titular da responsabilidade parental, caso existam descendentes menores ou, caso não existam menores, e na falta de acordo dos interessados, a quem for atribuído judicialmente.
8. Por morte do arrendatário a manutenção do arrendamento no cônjuge sobrevivente, deve ser comunicada ao Município, anexando cópia dos documentos comprovativos, no prazo um mês a contar da ocorrência.
9. Nos casos referidos nos números 6 e 7, os interessados farão chegar ao município o acordo ou decisão judicial no prazo de sessenta dias.
10. O direito à transmissão não se verifica se o putativo titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

Secção II

Cessação do contrato de arrendamento

Artigo 28.º

Cessação do contrato

1. O contrato de arrendamento cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, renúncia, denúncia ou mediante oposição à renovação, ao abrigo das disposições constantes nas presentes normas e nos termos legais.
2. Na semana anterior ao termo do contrato será agendada com o arrendatário uma vistoria ao imóvel, para avaliar o estado de conservação do mesmo e do recheio, e a eventual responsabilidade do arrendatário por danos causados.
3. Cessado o contrato de arrendamento por qualquer forma e após a tomada de posse pelo senhorio, quaisquer bens deixados na habitação são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 30 dias, podendo o senhorio dispor deles de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

Artigo 29.º

Causas de resolução do contrato

1. Além das causas de resolução previstas na Lei e nas presentes normas, constituem causas de resolução do contrato, pelo senhorio:
 - a) A violação reiterada de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança;
 - b) A utilização do prédio para fim contrário à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
 - d) O incumprimento de qualquer dos deveres do arrendatário previstos nas presentes normas;
 - e) Alteração significativa das condições de natureza económica do agregado familiar e que constituíram o pressuposto determinante da atribuição do imóvel em termos tais que torne injustificada a manutenção do arrendamento;
 - f) O arrendatário deixar de ter residência fiscal no concelho de Vila Velha de Ródão ou deixar de fazer do imóvel a sua residência permanente
2. A resolução do contrato é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente da Câmara.
3. A resolução é operacionalizada nos termos definidos na lei.
4. O arrendatário pode resolver o contrato caso a Câmara Municipal deixe de realizar qualquer obra/reparação que torne inviável a manutenção da ocupação do imóvel.

CAPÍTULO IV – VISTORIAS E FISCALIZAÇÃO

Artigo 30.º

Exercício da atividade de fiscalização/manutenção

1. O Município de Vila Velha de Ródão pode, sempre que o entenda necessário, proceder a vistorias aos imóveis arrendados para verificar do cumprimento das obrigações dos arrendatários no âmbito do cumprimento das obrigações dos arrendatários.
2. O Município garantirá a manutenção do sistema de aquecimento de águas, para o que se reserva o direito de aceder ao imóvel com a periodicidade necessária para o efeito.
3. Os colaboradores incumbidos da vistoria/visita devem notificar/informar os arrendatários para que estejam presentes no ato da vistoria/ ação de manutenção. Qualquer funcionário mandatado para o efeito pode proceder às vistorias referidas.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 31.º

Notificações

1. As notificações previstas nas presentes normas, salvo quando diferentemente regulado, serão feitas preferencialmente por correio eletrónico. Não sendo possível serão feitas por correio registado para o endereço do fogo habitacional ou efetuadas pessoalmente.
2. Com a cessação do contrato o arrendatário deverá fornecer um contacto (endereço eletrónico e postal) válido para que a Câmara Municipal possa comunicar-lhe qualquer assunto, nomeadamente, no âmbito da devolução de caução.

Artigo 32.º

Falsas declarações

A prestação de falsas declarações pelos arrendatários é punível nos termos da lei e pode determinar a cessação do contrato.

Artigo 33.º

Verificação das condições declaradas

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

Artigo 34.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação de lacunas, serão submetidos para decisão da Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão.

Artigo 35.º

Proteção de dados pessoais

1. O Município de Vila Velha de Ródão aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, medidas técnicas e organizativas adequadas para assegurar que, por defeito, só sejam tratados os dados pessoais que forem estritamente necessários para cada finalidade específica, incluindo as garantias necessárias para cumprimento dos requisitos previstos no Regulamento (UE) 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 livre circulação desses dados.
2. Esta obrigação aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que, por defeito, os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.
3. Para efeitos das presentes normas, o tratamento de dados pessoais deverá verificar-se nas situações previstas no artigo 6.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.
4. Os dados pessoais objeto de tratamento pelo Município de Vila Velha de Ródão são os seguintes:
 - a) Dados dos candidatos: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, morada, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na demonstração de liquidação de IRS, número de telefone, caixa de correio eletrónico, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60%, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela.
 - b) Dados dos membros do agregado: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, grau de parentesco, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60%, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela.
5. Relativamente aos dados de categorias especiais, acima identificados, as finalidades ficam restritas ao cumprimento de legislação de proteção social, quanto aos demais dados pessoais, as finalidades são o cumprimento do Município de Vila Velha de Ródão das suas atribuições legais em matéria de ação social, mais

concretamente a atribuição de habitações, a gestão desses arrendamentos e a sua análise para a adequação da oferta à procura e planeamento das políticas de habitação do Município.

6. Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade pretendida pelos seus titulares, podendo ser comunicados aqueles que forem estritamente necessários às finalidades das presentes normas.
7. O prazo necessário para a conservação ou até mesmo para o apagamento dos dados aqui em causa, será o prazo necessário existente para a tramitação dos procedimentos administrativos, enquanto durarem os apoios sociais, acrescido do prazo legal de arquivo dos documentos onde os dados estão registados, conforme estabelecido no Regulamento Arquivístico para as Autarquias Locais.

Artigo 36.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor das presentes Normas consideram-se revogadas as Normas aprovadas pela Câmara Municipal em 30/08/2024.

Artigo 37º

Entrada em Vigor

As presentes Normas entram em vigor no dia 01/02/2025 e aplicam-se aos processos de candidatura feitos após esta data.

ANEXOS

ANEXO I

Tipologia dos fogos de habitação

(A que se refere o artigo 3º, nº 2)

Composição do agregado - N.º de pessoas	Tipos de habitação *	
	Mínimo	Máximo
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T3
5	T3	T4
6	T3	T4

NOTA

- a) O tipo de habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento.
- b) Deverá ser sempre garantido que cada criança com idade igual ou superior a três anos tenha um quarto apenas para si.

ANEXO II

Matriz de classificação

(A que se referem os artigos 7.º, n.º 3 e 8.º n.ºs 2 e 3)

MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO				
RESIDENTES NO CONCELHO				
Critério	Indicador	Grau de Ponderação	Coefficiente de Ponderação (%)	Classificação
Mais baixo rendimento per capita do agregado familiar (N1)	≤ 75%	10	3	
	≥ 76% e ≤ 85%	6		
	≥ 86% e ≤ 100%	4		
Tipo de Ocupação da Habitação Atual	Habitação arrendada	6	0,5	
	Quarto arrendado	10		
	Outras situações	4		
Menor média de idade dos concorrentes	≤ 30 anos	10	2	
	≥ 31 anos e ≤ 40 anos	6		
	≥ 41 anos	4		
Menor idade do(a) filho(a) (a) (b)	≤ 6 meses	10	1,5	
	> 6 meses e ≤ 12 meses	6		
	≥ 13 meses e ≤ 3 anos	2		
Menor Média de idade dos filhos (a) (c)	≤ 5 anos	10	1,5	
	De 6 a 10 anos	6		
	≥ 11 anos	4		
N.º de elementos do agregado familiar (b)	Duas pessoas adultas	10	0,5	
	2 pessoas [1 adulto e 1 criança (≤ 3 anos)]	6		
	1 pessoa	4		
N.º de elementos do agregado familiar (d)	4 pessoas	10	0,5	
	2 a 3 pessoas (*)	6		
	1 pessoa	4		
N.º de elementos do agregado familiar (e)	6 pessoas	10	0,5	
	3 a 5 pessoas	6		
	1 a 2 pessoas	4		
Menor nível de condições de habitabilidade do local de residência	Sem condições	10	2,5	
	Condições de habitabilidade	6		
	Boas condições	2		
Total				

(a) Não aplicável se concorrerem apenas adultos

(b) Aplicável aos T1

(c) Aplicável aos T2 e T3

(d) Aplicável aos T2

(e) Aplicável aos T3

(*) Às crianças com mais de 3 anos deve ser garantido um quarto

NOTA - (N1): Não obstante a aplicação do critério, o imóvel não poderá ser entregue se não estiver garantido que o preço da renda não ultrapasse 30% dos rendimentos do agregado familiar.

MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO				
NÃO RESIDENTES NO CONCELHO				
Critério	Indicador	Grau de Ponderação	Coefficiente de Ponderação (%)	Classificação
Mais baixo rendimento per capita do agregado familiar (N1)	≤ 75%	10	3	
	≥ 76% e ≤ 85%	6		
	≥ 86% e ≤ 100%	4		
Menor média de idade dos concorrentes	≤ 30 anos	10	2	
	≥ 31 anos e ≤ 40 anos	6		
	≥ 41 anos	4		
Menor idade do filho (a) (b)	≤ 6 meses	10	1,5	
	> 6 meses e ≤ 12 meses	6		
	≥ 13 meses e ≤ 3 anos	4		
Média de idade dos filhos (a) (c)	≤ 5 anos	10	1,5	
	De 6 a 10 anos	6		
	≥ 11 anos	4		
N.º de elementos do agregado familiar (b)	Duas pessoas adultas	10	0,5	
	2 pessoas [1 adulto e 1 criança (≤ 3 anos)]	6		
	1 pessoa	4		
N.º de elementos do agregado familiar (d)	4 pessoas	10	0,5	
	2 a 3 pessoas (*)	6		
	1 pessoa	4		
N.º de elementos do agregado familiar (e)	6 pessoas	10	0,5	
	3 a 5 pessoas	6		
	1 a 2 pessoas	4		
Maior antiguidade no trabalho no concelho	≥ 5 anos	10	0,5	
	≥ 3 e < 5 anos	6		
	≤ 2 anos	4		
Total				

(a) Não aplicável se concorrerem apenas adultos

(b) Aplicável aos T1

(c) Aplicável aos T2 e T3

(d) Aplicável aos T2

(e) Aplicável aos T3

(*) Às crianças com mais de 3 anos deve ser garantido um quarto

NOTA - (N1): Não obstante a aplicação do critério, o imóvel não poderá ser entregue se não estiver garantido que o preço da renda não ultrapasse 30% dos rendimentos do agregado familiar.