

## MUNICÍPIO DE NISA

### Regulamento n.º 664/2026

**Sumário:** Regulamento Municipal de Direito à Habitação ao abrigo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1.º Direito.

#### **Regulamento Municipal de Direito à Habitação ao Abrigo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1.º Direito**

José Dinis Samarra Serra, Presidente da Câmara Municipal de Nisa, torna público, que após consulta pública e recolha de sugestões, nos termos dos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, no uso da competência referida na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que Assembleia Municipal de Nisa, na sua sessão ordinária realizada no dia 27 de abril 2026, sob proposta da Câmara Municipal, tomada em reunião de 20 de abril de 2026, aprovou por maioria, o Regulamento Municipal de Direito à Habitação ao abrigo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1.º Direito, que entrará em vigor no 1.º dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

15 de maio de 2026. — O Presidente da Câmara, José Dinis Samarra Serra.

#### **Preâmbulo**

A habitação sendo um direito consagrado constitucionalmente é, cada vez mais, reconhecido como área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Esta Nova Geração de Políticas de Habitação reconhece, portanto, o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção neste âmbito.

A Constituição da República Portuguesa consagra no artigo 65.º o direito à habitação.

Nos termos conjugados da alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, os municípios detêm atribuições e competências no âmbito da habitação, ao nível da promoção da habitação e da gestão do respetivo património municipal.

Neste sentido a Câmara Municipal de Nisa tem procurado intervir no âmbito da gestão e requalificação da habitação do concelho.

O presente regulamento visa a determinação de normas e regras que estatuem a atribuição e gestão das habitações, propriedade do Município de Nisa, com recurso ao regime de arrendamento apoiado (Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro), regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, pelos Municípios.

Em cumprimento do disposto nos artigos 100.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a Câmara Municipal de Nisa, depois de decorrido o período para manifestação de interessados, deliberou, em reunião do executivo de 16 de fevereiro de 2026, submeter o presente projeto de Regulamento, a consulta pública para recolha de sugestões, procedendo, para o efeito, à sua publicação através do edital n.º 253/2026, de 23 de fevereiro, publicado na 2.ª série do *Diário da República*.

#### **TÍTULO I**

#### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

#### **Objeto**

1 — O presente Regulamento foi criado no âmbito de novas respostas habitacionais concebidas pelo Município de Nisa e estabelece o regime, as regras e as condições de acesso aplicáveis às habita-

ções reabilitadas a partir do programa “1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”, tendo em conta um intervalo de uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais que não encontram resposta no arrendamento em mercado livre.

2 – São destinatários/as do presente concurso, todos/as os/as residentes no concelho de Nisa que reúnam as condições estabelecidas no presente regulamento.

3 – As habitações objeto do presente concurso destinam-se a residência permanente de agregados habitacionais, elegíveis ao abrigo do “1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação.

## Artigo 2.º

### Lei Habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 65.º, n.º 7, do artigo 112.º, n.º 2 do 235.º e 241.º todos da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º conjugado com a alínea k) do n.º 1, do artigo 32.º e nas alíneas h) e i) do artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e do disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e ao abrigo do “1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua atual redação, com apoio financeiro do Plano de Recuperação e Resiliência da União Europeia.

## Artigo 3.º

### Princípios Orientadores

1 – A Câmara Municipal de Nisa é a responsável em atribuir e gerir os fogos de habitação aplicáveis a este regulamento.

2 – Não é permitida qualquer discriminação em função do género, etnia, confissão religiosa, orientação sexual, convicção política ou ideológica dos candidatos, ou quaisquer outros motivos atentatórios do princípio da igualdade consagrado na Constituição da República Portuguesa.

3 – A atribuição dos fogos no âmbito do arrendamento apoiado deverá dar resposta a necessidades da população, devendo a ocupação do imóvel ser periodicamente avaliada, equilibrando uma correta distribuição das habitações.

4 – A atribuição de habitação tem como pressuposto o apoio a munícipes que não possuam condições económicas suficientes para, por si, proverem solução habitacional, devendo esse apoio promover condições económicas e sociais ao arrendatário e ao seu agregado familiar de modo que, no futuro, o possa dispensar.

5 – As habitações devem ser dotadas de todas as condições de habitabilidade, cabendo ao agregado familiar a manutenção das mesmas, bem como boas condições de higiene.

6 – Os contratos de arrendamento efetuados estão abrangidos pelo regime de arrendamento apoiado, tendo este uma fórmula de cálculo próprio, definido nos termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, em função dos rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar.

7 – A atribuição de uma habitação concretiza-se num direito de ocupação titulado por um contrato de arrendamento de natureza administrativa, sendo a cessação de utilização antecedida de procedimento administrativo, nos termos do Código do Procedimento Administrativo e legislação especial aplicável.

8 – Os beneficiários das habitações deverão assumir uma conduta que contribua para a manutenção e preservação do património edificado.

9 – A habitação a atribuir deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação e subocupação.

10 – A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar.

11 – A Câmara Municipal de Nisa garantirá a elaboração, a divulgação e o acesso público aos formulários de candidatura, às instruções de preenchimento, identificando os documentos a apresentar pelos candidatos.

#### Artigo 4.º

##### Definições

1 – Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) Agregado Familiar – O conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;

b) Agregado Familiar Candidato – Agregado Familiar candidato que pretende residir na habitação a atribuir no âmbito do presente concurso;

c) Agregado familiar carenciado ou Agregado habitacional carenciado – o agregado familiar ou habitacional que aufera um rendimento global líquido igual ou inferior ao limite máximo a definir nas peças do concurso;

d) Dependente – O elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

e) Família monoparental – agregado familiar constituído por um ou mais membros que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau;

f) Deficiente – A pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

g) Emergência social – As situações de vulnerabilidade e desproteção, resultantes de não estarem asseguradas as condições mínimas de sobrevivência e que constitua um perigo real, atual ou iminente, para a integridade física e psíquica, necessitando de intervenção imediata;

h) Fator de Capitação – A percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro;

i) Indexante dos Apoios Sociais – cuja sigla é IAS, criado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, corresponde ao montante pecuniário, fixado anualmente por portaria, que constitui o referencial determinante da fixação, cálculo e atualização dos apoios e outras despesas para a Segurança Social;

j) Rendimento Mensal Líquido (RML) – O duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido de acordo com o previsto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto;

k) Rendimento Mensal Corrigido (RMC) – O rendimento mensal líquido deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores: 10 % pelo primeiro dependente; 15 % pelo segundo dependente; 20 % por cada um dos outros dependentes; 10 % por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente; 10 % por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos; 20 % em caso de família monoparental; uma percentagem resultante do fator de capitação;

l) Taxa de esforço – percentagem resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação e o rendimento mensal líquido do agregado familiar ou habitacional;

m) Sobreocupação – situação em que o número de pessoas que reside numa determina habitação do tipo (Tn) deveria residir numa habitação com tipo superior nos termos previstos na Tabela de Tipologia de Habitação do artigo 7.º do presente regulamento;

n) Subocupação – situação em que o número de pessoas que reside numa determina habitação do tipo (Tn) deveria residir numa habitação com tipo inferior nos termos previstos na Tabela de Tipologia de Habitação do artigo 7.º do presente regulamento;

o) Tipologia Adequada – Considera-se tipologia adequada, a habitação atribuída em função da dimensão e constituição do agregado familiar.

## TÍTULO II

### Atribuição da habitação municipal

#### CAPÍTULO I

#### Regime geral

#### Artigo 5.º

#### Regime e Exceções ao Regime de Atribuição

1 – O direito à habitação efetiva-se mediante a apreciação e classificação das candidaturas apresentadas pelos interessados, nos termos do presente regulamento.

2 – A Câmara Municipal de Nisa pode excluir uma parte das habitações que integram o património municipal habitacional, do regime referido no número anterior do presente regulamento, considerando a eventualidade de:

a) Situações de emergência social, designadamente, decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo violência doméstica;

b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas de responsabilidade municipal, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

c) Necessidades de instalação inadiável de serviços municipais;

d) Ruína de edifícios municipais;

e) Programas específicos de resposta a outros segmentos da população que não se enquadrem no presente regulamento, a definir através de regulamento municipal adequado.

3 – A competência para acionar a atribuição de habitação, no âmbito do número anterior, é da Câmara Municipal, nos termos do disposto do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro.

#### Artigo 6.º

#### Fim das Habitações

1 – As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.

2 – É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agre-

gado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

3 – É proibida a utilização das habitações para outro uso do que o especificado para as mesmas.

### Artigo 7.º

#### Adequação da Habitação

1 – A tipologia da habitação deverá ser definida e adequada à dimensão do agregado familiar, a fim de evitar situações de sub ou sobreocupação, observando-se o seguinte:

**Tabela de tipologia de habitação**

N.º pessoas do agregado	Tipologia de Habitação	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T3/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9+	T5/9	T6

2 – A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar, de elementos portadores de deficiências físicas ou mentais ou de doença incapacitante, devidamente comprovada pelas entidades competentes.

3 – A possibilidade descrita no ponto anterior é condicionada pela disponibilidade de habitações da tipologia em causa.

### Artigo 8.º

#### Mobilidade

1 – O Município de Nisa pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.

2 – A comunicação de resolução pelo Município de Nisa é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (NRAU), com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como com referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.

3 – A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.

## CAPÍTULO II

### Condições de acesso, critérios de seleção e atribuição

#### Artigo 9.º

##### Condições Gerais de Acesso

1 – Pode aceder à atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado quem cumulativamente:

a) Possua idade igual ou superior a 18 anos e seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional;

b) Seja residente no concelho de Nisa e que comprove o exercício da sua atividade laboral há 2 anos ininterruptos no concelho de Nisa ou em concelhos limítrofes.

c) Apresente uma taxa de esforço que se posicione entre os 10 % e 25 % calculada sobre o rendimento mensal líquido, face à maior renda condicionada dos fogos com maior valor patrimonial de tipologia adequada, à composição do agregado habitacional:

i) O rendimento mensal é calculado de acordo com a Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto;

d) Não esteja abrangido/a por nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, bem como do artigo seguinte.

#### Artigo 10.º

##### Impedimentos

1 – Ainda que se encontrem dentro das condições gerais de acesso do número anterior, encontram-se excluídos de se candidatar a habitação:

a) Quem seja detentor de um título de propriedade, usufruto ou arrendamento, que lhe confere, e ao seu agregado, o direito a utilizar uma habitação adequada;

b) Tenha beneficiado de apoio a fundo perdido para aquisição, construção ou reconstrução de habitação no âmbito de regimes legais de financiamento público e não seja dependente ou deficiente;

c) Não seja detentor de contrato de trabalho ou contrato de prestação de serviços, comprovados devidamente;

d) Seja cidadão estrangeiro com autorização de residência temporária para o exercício de determinadas atividades de curta e média duração, como são os casos de intercâmbio estudantil, voluntariado ou estágio profissional.

e) Tenha o candidato ou algum membro do seu agregado familiar sido titular de um contrato de arrendamento apoiado resolvido com algum dos fundamentos de despejo presentes neste regulamento;

f) O candidato, ou algum membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, se encontre em situação de irregularidade ou de incumprimento num espaço e/ou habitação detida, a qualquer título, pelo Município;

g) O candidato, ou membro do agregado familiar ou do agregado habitacional, tenha a situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária ou da Segurança Social.

2 – Para efeitos de verificação de não existência de situação de impedimento, o Município de Nisa poderá solicitar a apresentação de documentos ou efetuar oficiosamente as diligências complementares que se considerarem necessárias.

## Artigo 11.º

### **CrITÉrios de Seleção**

1 – A atribuição de habitação será efetuada através de concurso por inscrição, de acordo com as regras do presente Regulamento e tem por objeto as habitações disponíveis, em cada momento, de entre os candidatos que estejam inscritos em listagem própria e estejam melhor classificados em função dos critérios de hierarquização e de ponderação.

2 – As candidaturas são analisadas pelos serviços de ação social do município e quando necessário pode incluir entrevista social, visitas domiciliárias, bem como outras diligências tidas por convenientes, que têm como função confirmar a situação sócio habitacional do agregado familiar.

3 – A apreciação das candidaturas é efetuada de acordo com os critérios resultantes da aplicação da matriz de classificação, constantes da tabela do Anexo I do presente Regulamento.

4 – As candidaturas serão classificadas, nos termos do número anterior, por ordem decrescente e de acordo com a tipologia da habitação a que os agregados familiares se candidatam.

## Artigo 12.º

### **CrITÉrios de Atribuição**

1 – A atribuição das habitações é efetuada com base na adequação dos agregados familiares às tipologias de habitação disponível, em cada momento.

2 – Em caso de empate, o desempate será decidido, por ordem decrescente, de acordo com os seguintes critérios de prioridade:

- a) Famílias com um ou mais elementos com estatuto de vítimas de violência doméstica; e/ou com necessidade de afastamento do agressor;
- b) Famílias com um ou mais elementos deficientes;
- c) Famílias Monoparentais com filho(s) menor(es) de idade;
- d) Famílias com um ou mais elementos com idade superior a 65 anos;

## CAPÍTULO III

### **Procedimento**

## Artigo 13.º

### **Procedimento**

1 – O procedimento de atribuição de habitação deverá concluir-se no prazo de 45 dias úteis.

2 – Do anúncio deverá constar:

- a) Tipo de Procedimento;
- b) Datas do Procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- d) Regime de Arrendamento;
- e) Documentos exigidos para o acesso a concurso;
- f) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;

- g) Local e horário para consulta do programa do concurso e obtenção de esclarecimentos;
- h) Forma de proceder à apresentação da candidatura;
- i) Forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados;
- j) Calendário de visitas às habitações ou apartamentos, quando aplicável e possível;

3 – A participação no concurso só é válida após apresentação de todos os documentos solicitados.

4 – O concurso por inscrição é composto pelas fases seguintes:

- a) Abertura do concurso;
- b) Apresentação de candidaturas;
- c) Habilitação de candidatos;
- d) Atribuição de habitações;

5 – Podem ser definidos critérios preferenciais de agregados de famílias monoparentais ou que integram menores, pessoas com deficiências ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica.

#### Artigo 14.º

##### **Formalização da Candidatura**

1 – Cada agregado só poderá efetuar uma candidatura de acordo com a tipologia do seu agregado familiar.

2 – A candidatura aos programas desenvolvidos no âmbito do presente Regulamento, realiza-se por:

- a) E-mail dirigido ao Presidente de Câmara Municipal de Nisa (através do e-mail: geral@cm-nisa.pt) ou;
- b) Ofício dirigido ao Presidente de Câmara Municipal de Nisa.

3 – A inscrição do candidato formaliza-se com a entrega do formulário adequado, devidamente preenchido, acompanhando os documentos necessários previstos no Anexo II do presente regulamento.

4 – O formulário para a inscrição deverá encontrar-se disponível em no sítio da internet do Município de Nisa, em suporte digital.

#### Artigo 15.º

##### **Confirmação, Atualização das Declarações e Presunções**

1 – O Município de Nisa pode, a qualquer momento, exigir ao candidato a apresentação de documentos complementares, comprovativos das declarações prestadas, sendo notificado para o fazer, no prazo máximo de 10 dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, sob pena de deserção do procedimento.

2 – O prazo fixado nos termos do número anterior pode, por motivos devidamente justificados, ser prorrogado, pelo mesmo tempo, por uma única vez.

3 – Considera-se regularmente notificado o interessado cuja notificação, enviada para o domicílio do requerente, não seja por ele reclamada.

4 – Os dados constantes do formulário de inscrição podem, a todo o tempo, ser confirmados pela Câmara Municipal de Nisa junto de qualquer entidade pública, nomeadamente, as constantes do artigo 31.º da Lei n.º 81/ 2014 de 19 de dezembro, ou privada, designadamente as que acompanhem ou tenham acompanhado o agregado familiar.

5 – Quando o entenda necessário, cabe ao Município de Nisa proceder à verificação sobre a situação habitacional, social e económica dos candidatos em ordem à atribuição das habitações.

6 – Durante a vigência do concurso e sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar, das condições de saúde ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar o Município de Nisa, dos dados atualizados, através de formulário adequado, disponível no Serviço de Ação Social, a fim de que o processo se mantenha atualizado.

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

8 – O preenchimento de todas as condições de acesso, definidas no artigo 9.º é, até ao ato de atribuição, condição essencial e obrigatória ao processo de atribuição da habitação.

9 – No caso de o candidato não preencher alguma condição a que se refere o número anterior, o processo será automaticamente suspenso e o requerente notificado de que o mesmo não poderá prosseguir até que volte a cumprir todos os requisitos de candidatura.

10 – Verificar-se-á improcedência do pedido quando, após notificação, nos termos dos números 1 e 2 do presente artigo, o candidato não regularize a situação dentro do prazo que lhe seja determinado pelos serviços.

11 – As notificações relativas à improcedência do pedido efetivam-se por via de carta registada com aviso de receção.

12 – A Câmara Municipal de Nisa pode, a todo o tempo, solicitar ao arrendatário quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização dos respetivos processos.

## Artigo 16.º

### Exclusão

1 – A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

2 – Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar, resultantes das disposições constantes do presente regulamento, são igualmente excluídos da lista de ordenação os candidatos:

- a) Que não compareçam no ato de atribuição de habitações, salvo comprovado impedimento;
- b) Que recusem, salvo comprovado impedimento, a ocupação da habitação atribuída ou que não a ocupem no prazo estipulado;

3 – A recusa de ocupação da habitação atribuída, conforme a alínea b) do número anterior só se considera fundamentada, não constituindo motivo de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade à habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto e algum elemento do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.

4 – A verificação do previsto no número anterior é efetuada mediante da apresentação de atestado emitido pelos serviços competentes.

5 – Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

- a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente ao Município de Nisa.

6 – O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o Município de Nisa detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

7 – Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência, o candidato é substituído pelo seguinte na lista de ordenação, conforme disposto neste regulamento.

## CAPÍTULO V

### **Atribuição e acesso à habitação**

#### Artigo 17.º

##### **Atribuição**

1 – Sem prejuízo do disposto na lei e no artigo 16.º do presente regulamento, os procedimentos para a atribuição das habitações são os determinados pelo seguinte:

a) As habitações são atribuídas aos agregados familiares pela ordem constante da lista e em respeito à tipologia disponível;

b) Os candidatos são convocados através de carta registada com aviso de receção ou notificação pelas autoridades competentes, para comparecerem nos serviços do Município de Nisa, no dia e hora por este designada, onde lhes é comunicada a habitação atribuída.

c) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento, até à terceira tentativa de notificação, do ato de atribuição e a designação de uma nova data, ficando, desde logo, dela notificados os candidatos presentes e sendo os restantes novamente convocados nos termos da alínea anterior.

2 – O arrendatário deverá ocupar o fogo habitacional no prazo de 30 dias após a entrega das chaves, sob pena de caducidade do direito de ocupação.

## CAPÍTULO VI

### **Formalização da Aceitação**

#### Artigo 18.º

##### **Contrato de Arrendamento**

1 – O contrato de arrendamento deve ser celebrado por escrito e conter:

a) A identidade das partes;

b) O regime legal do arrendamento;

c) A identificação e localização da habitação arrendada;

d) O valor da renda e a forma de atualização e de revisão da mesma;

e) O tempo, lugar e a forma de pagamento da renda;

f) O prazo do arrendamento;

g) A data da sua celebração;

- h) A menção deste regulamento municipal;
- i) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que deve ser anual;

#### Artigo 19.º

##### **Duração e Renovação do Contrato**

1 – O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.

2 – Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.

3 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

4 – O Município de Nisa poderá opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verificarem as seguintes condições cumulativas:

a) O inquilino esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 26.º;

b) A renda máxima a que se refere o n.º 3 do artigo 20.º corresponda a uma taxa de esforço igual ou inferior a 25 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do inquilino.

5 – Para efeitos do número anterior o Município irá enviar comunicação ao inquilino, através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 30 dias.

### TÍTULO III

#### **Gestão das habitações**

#### Artigo 20.º

##### **Cálculo da Renda**

1 – A renda será calculada nos termos do artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

2 – O limite mínimo de renda é o previsto no artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

3 – O limite máximo de renda será o valor da renda condicionada do fogo com maior valor patrimonial, de tipologia adequada à composição do agregado habitacional.

4 – O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade do Município de Nisa, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional, uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados habitacionais nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25 % do rendimento mensal corrigido do agregado habitacional.

#### Artigo 21.º

##### **Atualização do valor da Renda**

1 – A renda é atualizada anualmente nos termos do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro e nos termos do artigo 1077.º do Código Civil.

2 – Para aplicação do número anterior, as famílias serão informadas, por escrito, através de carta registada com aviso de receção, com pelo menos 30 dias de antecedência, dos documentos que têm de apresentar ao Município de Nisa, para efeitos da atualização da referida renda.

3 – Qualquer alteração do valor da renda será comunicada ao arrendatário, através de carta registada com aviso de receção, com pelo menos 30 dias de antecedência.

#### Artigo 22.º

##### **Pagamento da Renda**

1 – A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita e deverá ser paga através de transferência bancária ou pagamento em pessoa até ao dia 8 desse mesmo mês.

2 – Se a renda não for paga no prazo estabelecido no número anterior, o arrendatário dispõe de 15 dias para efetuar o pagamento, acrescido de 15 % do valor.

3 – No caso de incumprimentos do disposto no n.º 2, o contrato de arrendamento será resolvido sem prejuízo do direito ao recebimento das rendas em dívida, acrescidas de juros moratórios.

#### Artigo 23.º

##### **Deveres do Arrendatário**

1 – A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.

2 – O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:

- a) destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;
- b) efetuar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação;
- c) manter animais que prejudiquem as condições higiene-sanitárias do locado ou incomodem a vizinhança.

3 – O arrendatário deve facultar à Câmara o acesso à habitação, quando solicitado por técnicos municipais, quando estes, devidamente identificados, estejam no exercício das suas funções;

4 – O arrendatário deve comunicar à Câmara, por escrito, quaisquer deficiências detetadas na habitação ou reparações que devam ser por ela executados;

5 – O arrendatário deve manter a constituição e bom funcionamento dos espaços comuns da habitação.

6 – Em caso de desocupação, deve restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal.

#### Artigo 24.º

##### **Deveres do Município**

1 – Constitui deveres do Município:

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

- b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento as informações e os esclarecimentos de que careçam, apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;
- c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
- d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;
- e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;
- f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;

## CAPÍTULO VII

### Despejo

#### Artigo 25.º

#### Competência

Compete à Câmara Municipal de Nisa mediante deliberação do executivo, ordenar o despejo administrativo das habitações propriedade da Câmara Municipal de Nisa;

#### Artigo 26.º

#### Finalidade

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento, sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento do mesmo.

#### Artigo 27.º

#### Causas de Despejo

1 – Constituem causas de despejo, para além das consignadas no Novo regime de Arrendamento Urbano e no Código Civil, os seguintes factos:

- a) A falta de pagamento de renda nos termos e prazos previstos e fixados no artigo 7.º deste regulamento, podendo o despejo suspender-se, caso, antes da sua execução, o arrendatário apresente documento comprovativo do seu pagamento.
- b) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento, apesar de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo para a integral reposição da situação;
- c) A não-aceitação da renda atualizada nos termos do artigo 21.º deste regulamento, apesar de regularmente comunicada ao arrendatário;
- d) A recusa, depois de intimados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal em infração ao disposto deste regulamento;

e) A recusa, depois de intimados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do agregado familiar do arrendatário, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;

f) A ocupação ilegal de habitações ou o seu abandono definitivo, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal, sendo que neste caso há lugar a despejo imediato, sem recorrência à instauração de inquérito;

g) A prestação intencional de declarações falsas ou a omissão de informações que tenham contribuído para a atribuição de habitação e do respetivo cálculo do valor da renda;

h) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada;

i) Incumprimento, após terminado o prazo de intimação, no sentido de despejo de pessoas que não estejam previamente autorizadas pela Câmara Municipal a coabitar com o arrendatário.

2 – A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento, determina a sua resolução e constitui fundamento para o despejo.

## Artigo 28.º

### Procedimento

1 – A determinação de ordem de despejo será precedida de inquérito efetuado pela Câmara Municipal, o qual se destina à verificação dos pressupostos da resolução do contrato e do despejo, bem como da perda do direito à habitação arrendada;

2 – No decurso do inquérito, proceder-se-á à convocação do respetivo arrendatário, a fim de ser ouvido e apresentar defesa, equivalendo a sua não comparência e a não apresentação de defesa à confissão dos factos que lhe são imputados;

3 – Poderão igualmente ser realizadas outras diligências probatórias, desde que, consideradas necessárias para o apuramento da verdade;

4 – Concluído o inquérito e após envio do mesmo para o Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada, o mesmo deverá ser submetido ao órgão executivo para efeitos de decisão de despejo.

5 – Após decisão do órgão executivo o arrendatário será notificado por qualquer meio de intimação;

6 – O arrendatário depois de notificado terá o prazo de trinta dias seguidos para desocupar voluntariamente a habitação, deixando livre de pessoas e bens e para fazer a entrega da respetiva chave à Câmara Municipal;

7 – Findo o prazo referido no número anterior, proceder-se-á ao despejo imediato cabendo a sua execução às autoridades policiais competentes.

## CAPÍTULO VIII

### Vistorias

## Artigo 29.º

### Vistorias

1 – A cada 6 meses e sempre que se julgue necessário, o Município de Nisa procederá à vistoria das habitações, a qual será previamente notificada ao arrendatário.

2 – O impedimento da vistoria acarretará, para o arrendatário, o pagamento de uma multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente.

## CAPÍTULO IX

### Disposições finais

#### Artigo 30.º

##### Proteção de dados pessoais

1 – O Município 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 do presente Regulamento, 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 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 nota 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 – 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 do presente Regulamento que sejam prosseguidas por outras entidades públicas ou outras entidades privadas gestoras de imóveis em arrendamento apoiado e/ou apoiado devidamente identificadas e apenas para a prossecução dos mesmos fins.

6 – O Município implementará medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.

7 – Os dados pessoais objeto de tratamento serão conservados numa aplicação informática cujo responsável é o Município, dados esses a serem utilizados unicamente com a finalidade de planear, gerir e executar a atribuição de subsídio municipal ao arrendamento habitacional, de habitação em regime de arrendamento apoiado.

8 – O Município garante adequados níveis de segurança e de proteção de dados pessoais dos titulares através de medidas de segurança de carácter técnico e organizativo, nos termos dos

artigos 25.º e 32.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

9 – Os interessados podem, a todo o tempo, aceder à informação sobre o tratamento dos seus dados, retificá-los ou solicitar o seu apagamento.

10 – O tratamento de dados pessoais realizados ao abrigo do presente Regulamento é regulado pela legislação relativa à proteção de dados pessoais, designadamente o Regulamento identificado no número anterior.

### Artigo 31.º

#### Casos Omissos e Dúvidas

Sem prejuízo da legislação aplicável, as dúvidas que surgirem na aplicação do presente regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas mediante deliberação da Câmara Municipal.

### Artigo 32.º

#### Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicação.

## ANEXO I

### Matriz de classificação

Matriz para o cálculo da pontuação das candidaturas					
Variáveis	Categorias	Indicadores	Pontos	Coefficiente Ponderação	Pontuação
Tipo de Pedido	Com Processo de Pedido de Habitação	Não	0	0,1	
		Sim até 5 anos	5		
		Sim com mais 5 anos	10		
Residência no Concelho	Tempo de residência	2 anos	1	0,1	
		Entre 3 a 5 anos	3		
		Mais de 5 anos	5		
Situação Económica	Rendimento Mensal corrigido indexado ao SMN	Superior a 100 %	0	0,25	
		Superior a 80 % e inferior ou igual a 100 %	2		
		Superior a 60 % e inferior ou igual a 80 %	3		
		Superior a 40 % e inferior ou igual a 60 %	4		
		Superior a 20 % e inferior ou igual a 40 %	5		
		Inferior ou igual a 20 %	6		
	Tempo de Trabalho	Inferior a 2 anos	0		
		Entre 2 a 3 anos	1		
		Entre 3 a 5 anos	2		
		Mais de 5 anos	3		



Matriz para o cálculo da pontuação das candidaturas

Variáveis	Categorias	Indicadores	Pontos	Coefficiente Ponderação	Pontuação			
Condições de Habitabilidade	Tipo de Alojamento	Edificações/casa arrendada/casa emprestada	0	0,2				
		Partes de edificações/quarto/pensão/estabelecimento coletivo	1					
		Estruturas provisórias/barraca/roulotte/outro	2					
		Sem alojamento/despejo/Precariedade	3					
	Condições Estruturais	Condições regulares	0					
		Condições de insalubridade e insegurança	1					
		Em ruínas/risco de ruir	3					
	Equipamentos Básicos	Condições regulares	0					
		Sem cozinha	1					
		Sem instalações sanitárias	2					
		Sem água/eletricidade/saneamento/Inadequação	3					
	Dimensões da Habitação	Dimensões adequadas ao agregado	0					
		Sobrelotação	1					
	Agregado Familiar	Existência de menores	1 elemento			2	0,2	
2 elementos			4					
3 ou mais elementos			6					
Existência de dependentes (maiores de idade) estudantes		Não	0					
		Sim	2					
Monoparentalidade		Não	0					
	Sim	2						
Situações específicas	Pessoas com deficiência	1 elemento	1	0,15				
		2 ou mais elementos	3					
	Pessoas com 65 ou mais anos de idade	1 elemento	1					
		2 ou mais elementos	3					
	Vítimas de violência doméstica	Com estatuto	3					
		Com necessidade de afastamento do agressor	4					
	Pontuação Final da Candidatura							

Nota:

1 – Só pode ser pontuado um único indicador em cada categoria. Em valores absolutos, pontuação máxima desta matriz, é de 50 pontos (10 pontos por varável);

2 – A cada uma das categorias é atribuída uma pontuação ponderada com o respetivo coeficiente;

3 – Somada a pontuação ponderada de cada categoria obtêm-se a pontuação final de cada candidatura.

## ANEXO II

### Documentos necessários para a candidatura prevista no artigo 14.º

Cópia dos documentos de identificação civil, fiscal e social de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão/Cédula de Nascimento/Assento de Nascimento/Cartão de Contribuinte/Cartão de Segurança Social);

Declaração comprovativa do agregado familiar, emitida pelos serviços locais da Segurança Social ou pela Autoridade Tributária e Aduaneira;

Cópia do documento de autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique;

Recibo de renda do mês anterior, com a identificação de um dos elementos integrados no agregado familiar concorrente, quando exista;

Comprovativo da situação socioprofissional do candidato e de todos os elementos do agregado familiar que exerçam atividade laboral remunerada e, em situação de desemprego, comprovativo de inscrição no Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP);

Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar (remunerações, pensões, designadamente, reformas, assistência a terceira pessoa, complemento solidário do idoso, complemento por dependência, prestação de rendimento social de inserção, pensão de alimentos, subsídio de desemprego ou subsídio social subsequente de desemprego e subsídio de doença, etc.), emitido há menos de seis meses, pelos serviços competentes;

Declaração de IRS respeitante ao último ano económico e respetiva nota de liquidação, quando de entrega obrigatória, ou na inexistência desta, a certidão negativa de rendimentos, emitida pela entidade competente;

Declaração comprovativa dos domicílios fiscais declarados pelo contribuinte candidato a habitação social, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, nos últimos 5 anos;

Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, emitida há menos de um mês, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;

No caso de menores sob tutela judicial ou administrativa deve ser entregue comprovativo da regulação das responsabilidades parentais ou comprovativo da confiança administrativa, designadamente certidão/comprovativo emitido pela Comissão de Proteção de Crianças e Jovens, devendo numa e noutra situação constar o valor de pensão de alimentos ou outra prestação a receber em função da atribuição da guarda da criança;

Comprovativo da situação escolar dos elementos dependentes, menor de idade ou, com idade inferior a 26 anos, emitida pelo Agrupamento ou Estabelecimento Escolar que frequenta;

Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 % deve ser apresentado atestado médico de incapacidade multiuso comprovativo dessa situação;

A existência de eventuais problemas de saúde crónicos deve ser comprovada mediante declaração médica emitida pelos serviços de saúde competentes;

No caso de candidatos divorciados, separados judicialmente de pessoas e bens ou cessação de união de facto, entrega de sentença judicial ou homologação de divórcio da qual conste a partilha dos bens e a decisão quanto à atribuição do direito de uso e habitação da casa de morada de família.

320000306