

**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA****Regulamento n.º 1141/2024**

**Sumário:** Aprova o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Grândola.

**Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Grândola**

## Nota justificativa

O direito à habitação, consagrado na Constituição da República Portuguesa (CRP), é a base da organização dos indivíduos e das famílias, que permite a dignidade da existência humana e fomenta o acesso e concretização de outros direitos essenciais para o exercício da cidadania efetiva, como a educação, a saúde, a proteção social e o emprego.

O Município de Grândola é proprietário de um vasto parque habitacional, distribuído pela União de Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e Freguesia de Azinheira dos Barros e São Mamede do Sadão.

A consciencialização das situações complexas que provocam a dificuldade de os arrendatários resolverem os seus problemas de forma autónoma, leva à necessidade de recorrer, por vezes, a vários apoios sociais. O recurso à habitação municipal, cedida em regime de arrendamento apoiado não constitui exceção. No entanto, a atribuição de uma habitação municipal a indivíduos/famílias em situação de vulnerabilidade social, com comprovada carência económica, que não conseguem ter acesso ao mercado privado de arrendamento ou à aquisição de uma habitação, tem como fim último o alcance da sua autonomia.

O desenvolvimento social dos territórios é construído com o empenho dos vários agentes sociais que atuam em prol da capacitação dos indivíduos em particular e da comunidade em geral. É neste sentido que o Município pretende levar a cabo o estabelecimento e implementação de um conjunto de regras, espelhadas no projeto de Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Grândola. Acredita-se que a gestão eficaz de cada uma das habitações municipais consegue promover uma melhor gestão dos espaços comuns e dos espaços públicos, que constituem a zona envolvente a cada um dos aglomerados habitacionais. A gestão do parque habitacional municipal é desenvolvida, de um modo geral, pelo serviço de habitação em estreita colaboração com outros serviços do município.

No âmbito da autonomia atribuída às autarquias locais podem estas conceber e aprovar regulamentação própria, de modo a adequar a lei à realidade dos seus territórios e da população aí residente. Desta regulamentação nunca poderá, contudo, resultar um tratamento menos favorável para a população a que se destina.

De acordo com o Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD) da União Europeia (UE) – Regulamento (UE) n.º 679/2016, de 27 de abril, foram contemplados os princípios subjacentes ao tratamento de dados pessoais, bem como os direitos dos titulares dos dados previstos nos artigos 5.º e 12.º do diploma, respetivamente, salvaguardando simultaneamente os princípios que norteiam a atividade administrativa, espelhados no Capítulo II do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, dos quais se destacam os princípios da boa administração, da proporcionalidade, justiça e razoabilidade, igualdade, boa-fé e proteção de dados pessoais.

O Município de Grândola, enquanto responsável pelo tratamento de dados pessoais, garante que o tratamento de dados subjacentes ao presente projeto de regulamento é lícito e corresponde ao estritamente necessário, tendo em conta a finalidade em causa. Findo o procedimento, a informação será arquivada nos termos previstos no Regulamento Arquivístico para as Autarquias Locais.

De acordo com o artigo 99.º do CPA, foi realizada uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, prevendo-se que estas promovam os seguintes benefícios:

Uma gestão eficaz de cada uma das habitações municipais, dos espaços comuns e dos espaços públicos que constituem a zona envolvente a cada um dos aglomerados habitacionais;

Melhoria nos hábitos de higiene e limpeza das habitações e dos espaços comuns;

Afirmação das regras de conduta e outras práticas que conduzem ao bem-estar dos residentes;

Cumprimento do contrato de arrendamento apoiado e das demais condições para usufruir de uma habitação cedida em regime de arrendamento apoiado;

Melhoria nas relações de vizinhança.

Em cumprimento do disposto no artigo 101.º do CPA, o Projeto de Regulamento foi objeto de consulta pública pelo prazo de 30 dias, tendo para esse efeito sido publicado no *Diário da República* 2.ª série, n.º 139 de 19 de julho de 2024 e na Internet, no sítio institucional do Município de Grândola.

O Projeto de Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Grândola foi aprovado pelo Órgão Executivo do Município, em reunião realizada em 12/09/2024, nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Foi posteriormente aprovado pela Assembleia Municipal de Grândola, na sessão ordinária de 20/09/2024, fazendo uso da competência que lhe é atribuída pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

## CAPÍTULO I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1.º

#### Lei habilitante

O Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Grândola assenta na seguinte legislação: artigo 65.º, n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º todos da CRP; Código Civil, na sua redação atual; RGPD; Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto; alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro; Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro; Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro; Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto; Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto e Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

#### Artigo 2.º

#### Proteção de dados pessoais

1 – O responsável pelo tratamento de dados pessoais, no âmbito deste regulamento, é o Presidente da Câmara Municipal de Grândola.

2 – A entrega dos dados pessoais ao Município de Grândola, adiante designado por Município, é imprescindível para estabelecimento da relação jurídica necessária no âmbito do arrendamento apoiado.

3 – Os dados pessoais dos membros dos agregados familiares serão tratados de acordo com as obrigações impostas pelo RGPD, com confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa procedimental previstas no artigo 82.º do CPA.

4 – Os dados pessoais recolhidos serão os estritamente necessários à realização de diligências pré-contratuais e contratuais, ao abrigo da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e demais legislação aplicável.

5 – Os dados pessoais serão recolhidos e inseridos em aplicações informáticas da responsabilidade do Município, com a finalidade de gerir e executar todas as formalidades relativas ao contrato de arrendamento apoiado.

6 – Os arrendatários poderão conferir os dados pessoais de que são titulares, através da consulta dos respetivos documentos administrativos, conforme legislação em vigor.

7 – O prazo de conservação de dados pessoais obedece ao estipulado no artigo 21.º da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto e demais legislação aplicável.

8 – As dúvidas relacionadas com os direitos em matéria de proteção de dados pessoais deverão ser encaminhadas para o encarregado de proteção de dados designado pelo Município, através do endereço de correio eletrónico [epd@cm-grandola.pt](mailto:epd@cm-grandola.pt).

### Artigo 3.º

#### **Âmbito de aplicação**

O presente regulamento define e estabelece as condições aplicáveis ao uso e fruição das habitações municipais, bem como à conservação das partes comuns dos edifícios.

### Artigo 4.º

#### **Objeto de aplicação**

1 – Consideram-se abrangidas pelo presente regulamento todas as habitações propriedade do Município, atribuídas em regime de arrendamento apoiado.

2 – Estão obrigados ao cumprimento do disposto no presente regulamento os titulares dos contratos de arrendamento, o respetivo agregado familiar e todos os que obtenham autorização do Município para residir na habitação.

## CAPÍTULO II

### **Arrendamento apoiado**

### Artigo 5.º

#### **Contrato de arrendamento apoiado**

1 – A atribuição de habitação municipal é formalizada através de um contrato de arrendamento apoiado, escrito e assinado pelo arrendatário e pelo representante da entidade locadora.

2 – O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto no Código Civil, na sua redação atual, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e no presente regulamento.

3 – O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, renovando-se automaticamente, por igual período, se nenhuma das partes o denunciar antes.

4 – Cada um dos elementos do agregado familiar será devidamente identificado no contrato de arrendamento apoiado, com a menção do nome completo, número de identificação fiscal e relação de parentesco com o titular.

5 – As modificações ao contrato de arrendamento apoiado serão formalizadas por averbamento àquele.

6 – O contrato de arrendamento apoiado tem natureza administrativa, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

7 – Após a outorga do contrato, serão entregues as chaves da habitação ao arrendatário.

### Artigo 6.º

#### **Renda apoiada**

1 – O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é calculado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, por consideração à fórmula prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 – A primeira renda vence-se no primeiro dia útil de cada mês a que respeita e deve ser paga até essa data, vencendo-se as rendas posteriores no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

3 – Os pensionistas poderão efetuar o pagamento da renda até ao último dia do mês a que respeita, sem indemnização.

#### Artigo 7.º

##### **Atualização e revisão da renda**

1 – A periodicidade de atualização da renda será definida no contrato de arrendamento apoiado, aquando da sua celebração, conforme legislação em vigor.

2 – Os arrendatários ficam obrigados a fornecer ao Município todos os documentos que lhe sejam solicitados para reavaliação da renda no prazo máximo de 30 dias, a contar da receção da notificação para o efeito, salvaguardando o disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 5.º do RGPD.

3 – Além da atualização prevista no n.º 1, a renda será revista caso se verifiquem alterações no agregado familiar e/ou respetivos rendimentos, ficando o arrendatário obrigado a comunicar ao Município e fazer prova de tais alterações no prazo máximo de 30 dias, a contar da data da ocorrência.

4 – Sempre que existam dúvidas em relação às condições que fixaram o valor da renda, o Município poderá solicitar ao arrendatário os documentos ou esclarecimentos considerados necessários para atualização dos dados ou para aferir a legitimidade para ocupação da habitação municipal, fixando um prazo máximo de 30 dias, após a receção da notificação para o efeito.

5 – O valor que resultar da reavaliação da renda será comunicado ao titular do contrato de arrendamento, por carta registada, sendo aplicado no segundo mês subsequente ao da data da receção da notificação pelo arrendatário.

6 – A notificação a que se refere o número anterior [...] *presume-se efetuada no terceiro dia útil posterior ao registo ou no primeiro dia útil seguinte a esse, quando esse dia não seja útil*, conforme estipulado no n.º 1 do artigo 113.º do CPA.

#### Artigo 8.º

##### **Aplicação da renda máxima**

1 – Quando se verificar o incumprimento dos arrendatários, por período que ultrapasse os 90 dias, na entrega dos documentos que lhe sejam solicitados para reavaliação da renda, conforme estabelecido nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 7.º deste regulamento, será aplicada a renda máxima prevista na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 – A decisão de aplicação da renda máxima, bem como a respetiva fundamentação será notificada por escrito, nos termos e para efeitos do artigo 121.º e seguintes do CPA.

3 – A renda fixada com base no n.º 1 deste artigo, será mantida até ao cumprimento integral de entrega dos documentos solicitados e à aprovação do novo valor por deliberação do Órgão Executivo do Município.

#### Artigo 9.º

##### **Mora no pagamento da renda**

1 – Caso o pagamento da renda não seja cumprido até ao dia do seu vencimento, poderá ser efetuado, sem indemnização, até ao dia 8 de cada mês a que respeita ou no dia útil imediatamente a seguir, se a data coincidir com um feriado, fim-de-semana ou tolerância de ponto.

2 – A partir do dia 8 de cada mês, o Município aplicará uma indemnização, de acordo com a legislação em vigor, salvo se o contrato for cessado por falta de pagamento.

3 – Para regularização da dívida poderá ser celebrado um acordo de pagamento, sob proposta dos serviços e aprovado por deliberação do Órgão Executivo do Município.

4 – Em caso de aprovação do acordo de pagamento, o arrendatário será notificado do valor das prestações mensais e sucessivas, devidas no mês imediatamente a seguir ao da data da receção da notificação, bem como da data em que deverá comparecer nos serviços do Município para assinatura do referido acordo.

5 – O pagamento de cada uma das prestações deverá ser efetuado em simultâneo com a renda mensal devida.

6 – Se o acordo de pagamento não for cumprido, conforme acordado entre as partes, o Município tem o direito a recusar o recebimento das rendas seguintes.

7 – A mora no pagamento da renda, igual ou superior a três meses ou superior a oito dias, por mais de quatro vezes, sejam seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, confere ao Município o direito de resolver o contrato.

### CAPÍTULO III

#### Direitos e obrigações das partes

##### Artigo 10.º

##### Direitos do arrendatário

1 – O arrendatário, bem como os restantes elementos do agregado familiar, tem direito a usar exclusivamente a habitação que lhe for atribuída e utilizar as áreas comuns, caso existam.

2 – Participar na organização dos espaços comuns, através de reuniões promovidas pela entidade locadora ou a pedido de outros moradores.

3 – Apresentar sugestões que visem a melhoria da qualidade de vida na habitação arrendada e zonas limítrofes.

4 – Solicitar informações ao Município no âmbito da relação contratual existente, bem como reclamar de atos que considere lesivos aos seus interesses.

##### Artigo 11.º

##### Obrigações do arrendatário

1 – O arrendatário está obrigado ao cumprimento do presente regulamento, tanto nas partes de uso privativo, como na utilização dos espaços comuns.

2 – O arrendatário deve declarar, por escrito, aquando da celebração do contrato de arrendamento, que conhece o conteúdo do presente regulamento e se obriga ao seu cumprimento integral.

3 – Proceder ao pagamento da renda dentro do período estabelecido neste regulamento e no contrato de arrendamento apoiado.

4 – Comunicar ao Município qualquer facto que possa pôr em causa a conservação e segurança da habitação municipal, de forma a evitar danos pessoais e materiais.

5 – O arrendatário deve consentir a execução de obras e reparações necessárias à manutenção dos espaços comuns, bem como da habitação arrendada, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes residentes.

6 – O arrendatário fica obrigado a manter a habitação conforme lhe foi entregue.

7 – É expressamente proibida a realização de obras na habitação municipal, sem prévia autorização da entidade locadora.

8 – As benfeitorias realizadas pelo arrendatário ficarão a fazer parte integrante da habitação locada, não havendo lugar a qualquer indemnização por parte do Município.

## Artigo 12.º

### Obrigações da entidade locadora

1 – O Município, enquanto entidade locadora, tem a obrigação de prestar aos arrendatários as informações e esclarecimentos na área das suas competências, bem como de receber as suas sugestões e contributos.

2 – Realizar as obras consideradas necessárias para manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional municipal, designadamente, dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, a manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incúria, omissão no cuidado ou atuação dolosa dos arrendatários.

3 – Promover a participação dos arrendatários na manutenção da higiene, segurança e conforto dos edifícios em geral e das habitações em particular.

4 – Fomentar a qualidade de vida dos residentes, através da implementação e desenvolvimento de ações de carácter social, ambiental e cultural.

5 – Promover a participação dos arrendatários na gestão dos espaços comuns dos edifícios de propriedade exclusiva do Município, através da criação de comissões de bloco.

6 – Promover a constituição de condomínios, sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício.

7 – Assumir os encargos com as despesas decorrentes da administração e conservação dos espaços comuns dos edifícios, nomeadamente no que respeita ao pagamento das quotas de condomínios legalmente constituídos.

## CAPÍTULO IV

### Usufruto da habitação municipal

## Artigo 13.º

### Ocupação efetiva

1 – A habitação municipal deverá ser ocupada pelo arrendatário e restantes elementos do agregado familiar no prazo máximo de 30 dias, após a assinatura do contrato de arrendamento apoiado e entrega da habitação.

2 – A habitação municipal destina-se ao uso exclusivo do arrendatário e respetivo agregado familiar, constituindo esta a sua residência permanente.

3 – Qualquer alteração que se verifique na composição do agregado familiar deverá ser comunicada, por escrito, ao Município e acompanhada dos documentos comprovativos da mesma.

## Artigo 14.º

### Contratação de serviços externos

1 – A contratação para abastecimento de água e fornecimento de eletricidade é obrigatória no âmbito deste regulamento.

2 – A contratação de outros serviços é opcional.

3 – O pagamento de todas as despesas associadas à contratação de serviços externos, bem como do respetivo fornecimento é da inteira responsabilidade dos arrendatários.

## Artigo 15.º

### Regras de conduta

Os arrendatários, respetivas famílias e todos os que, por qualquer motivo, entrem em contacto com as habitações municipais não podem:

- a) Praticar quaisquer atos que prejudiquem ou dificultem a utilização das habitações e partes comuns, caso existam;
- b) Destinar a habitação a quaisquer usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública e contrários à lei;
- c) Dar à habitação um uso diferente daquele que motivou a sua atribuição;
- d) Ocupar, de qualquer modo, as partes comuns, exceto se houver autorização da entidade locadora;
- e) Desrespeitar, na utilização da habitação, as disposições legais sobre higiene e salubridade e/ou as razoavelmente exigíveis;
- f) Produzir ruídos, vibrações, odores ou fumos que, pela sua natureza ou intensidade, possam interferir no bem-estar dos outros residentes ou colocar em risco a segurança de todos;
- g) Manter na habitação mais de dois animais de estimação;
- h) Alojjar animais perigosos ou potencialmente perigosos, conforme definido na legislação aplicável;
- i) Alterar o arranjo estético dos edifícios, designadamente com estendais de roupa, marquises, colocação de antenas e aparelhos de ar condicionado, sem prévia autorização do Município;
- j) Provocar desacatos que comprometam as boas relações de vizinhança;
- k) De um modo geral, praticar quaisquer atos que prejudiquem os vizinhos e as respetivas habitações.

## Artigo 16.º

### Violação das regras de conduta e outras práticas ofensivas ao bem-estar dos residentes

1 – Atendendo à gravidade da situação e à reiteração do incumprimento das regras de conduta, o Município poderá, oficiosamente, desenvolver um processo com vista à saída de um ou mais elementos do agregado familiar da habitação municipal arrendada.

2 – Caso se verifique ou seja denunciada a prática de qualquer tipo de negligência, mau trato ou violência para com qualquer membro do agregado familiar, de pessoa que permaneça em coabitação, vizinhos e outros que se encontrem ligados, de qualquer forma, às habitações municipais, o Município encetará esforços para que, em estreita relação com os serviços competentes, se proceda de acordo com a legislação aplicável.

## Artigo 17.º

### Insalubridade na habitação municipal

1 – Sempre que se verifiquem situações de insalubridade nas habitações municipais, comprometendo a saúde e qualidade de vida das pessoas aí residentes e/ou dos vizinhos, será desenvolvido um processo, junto dos agregados familiares em causa, para colmatar a situação apontada.

2 – Se, depois de todos os esforços por parte do Município, a situação de insalubridade não se resolver, será encaminhada para intervenção da Unidade Local de Saúde Pública.

3 – Caso existam crianças ou outros elementos dependentes no agregado familiar, serão as respetivas situações sinalizadas às entidades competentes.

## Artigo 18.º

### Obras de conservação por parte do arrendatário

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

2 – O Município notificará o arrendatário para executar as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

3 – Decorrido o prazo indicado na notificação a que se refere o número anterior sem que o arrendatário tenha executado as obras, pode o Município realizá-las, comunicando a este, prévia e formalmente, a data em que se propõe executar os trabalhos e o respetivo custo.

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

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

## Artigo 19.º

### Ausência da habitação

1 – A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deverá ser usada permanentemente, não podendo ficar devoluta de pessoas, mais de seis meses seguidos.

2 – De acordo com o estipulado no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, a ausência da habitação municipal poderá ultrapassar o período referido no número anterior, até ao limite máximo de dois anos, desde que o motivo justificativo seja comunicado, por escrito, à entidade locadora, com menção do tempo previsto para a ausência e devidamente comprovado através de documentos oficiais.

## Artigo 20.º

### Transmissão do arrendamento

1 – A morte do arrendatário ou o não uso da habitação por este, poderá determinar a transmissão da posição do arrendatário, caso a habitação permaneça em uso pelo respetivo agregado familiar.

2 – Em caso de morte, a posição de arrendatário transmite-se para elemento inscrito no agregado familiar nos termos previstos no artigo 1106.º do Código Civil.

3 – Constitui obrigação do pretendente à posição de arrendatário comunicar o óbito no prazo de 30 dias, sob pena de caducidade do contrato.

4 – Em caso de divórcio ou separação de pessoas e bens, a transmissão do arrendamento é decidida por acordo entre os cônjuges ou, na ausência deste, por decisão do tribunal.

5 – Verificando-se a ausência do titular do contrato por período superior a dois anos e havendo várias pessoas com direito à transmissão, a posição do titular do contrato pode transmitir-se para outro elemento que integre o agregado familiar, de acordo com a legislação aplicável.

6 – Caso exista mais de duas rendas vencidas, a transmissão do arrendamento só poderá ocorrer se for liquidada a totalidade da dívida no imediato ou celebrado acordo de pagamento.

## Artigo 21.º

### Cedência da habitação municipal a terceiros

1 – É proibido ceder a habitação municipal a qualquer título, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, onerosa ou gratuitamente.

2 – A permanência na habitação municipal de pessoa que não pertença ao agregado familiar do arrendatário, só poderá verificar-se mediante autorização da entidade locadora.

3 – O pedido de coabitação deve ser apresentado pelo titular do contrato de arrendamento, em requerimento próprio, onde fundamente a razão para tal pedido.

4 – O pedido de coabitação poderá ser deferido, mediante proposta dos serviços, estabelecendo um prazo para a saída dos coabitantes, ou indeferido, se os motivos alegados contrariarem as normas e legislação em vigor.

5 – A autorização para coabitação caduca no prazo inicialmente proposto, mas poderá ser prorrogada, mediante requerimento do arrendatário e proposta dos serviços.

6 – A coabitação, previamente autorizada, deverá ser a título precário, não conferindo qualquer direito à habitação municipal ou à transmissibilidade do contrato de arrendamento.

7 – As pessoas autorizadas a ocupar temporariamente a habitação municipal ficam obrigadas à assinatura de um termo de aceitação das condições de coabitação, com menção da identificação de todos os elementos autorizados.

8 – A coabitação autorizada, por período superior a dois meses, dá lugar à reavaliação da renda.

9 – A autorização de coabitação poderá cessar a qualquer momento, caso se verifique o incumprimento, por parte do coabitante, das regras estabelecidas no presente regulamento e na legislação aplicável.

#### Artigo 22.º

##### **Transferência de habitação por iniciativa da entidade locadora**

1 – A transferência do agregado familiar de uma habitação municipal para outra, por iniciativa da entidade locadora, poderá ser promovida em situações de emergência como inundações, incêndios, catástrofes naturais, risco de ruína ou comprometimento da saúde pública.

2 – A transferência do agregado familiar para outra habitação municipal será ainda promovida pela entidade locadora, com vista a uma gestão eficiente do parque habitacional, mediante proposta dos serviços devidamente fundamentada, nas seguintes situações:

- a) Para adequar a tipologia da habitação à composição e características do agregado familiar, mormente em caso de subocupação ou sobreocupação;
- b) Em caso de requalificação dos edifícios e/ou das habitações municipais;
- c) Por razões de segurança;
- d) Mau estado de conservação da habitação.

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

4 – A recusa do arrendatário ou de algum membro do agregado familiar em desocupar a habitação até aí ocupada, após o decurso do prazo de 90 dias, contados da notificação da resolução prevista no número anterior, constitui fundamento para o despejo administrativo.

#### Artigo 23.º

##### **Transferência de habitação a pedido do arrendatário**

1 – A transferência do agregado familiar pode verificar-se a pedido do arrendatário, nas seguintes situações:

- a) Motivos de saúde que condicionem o fácil acesso e permanência na habitação arrendada;

b) Desadequação da tipologia da habitação em relação ao agregado familiar;

c) Degradação da habitação por motivo alheio ao arrendatário.

2 – O pedido de transferência deverá ser formulado por escrito e instruído com os documentos que comprovem os factos que lhe servem de fundamento.

3 – Cabe ao Órgão Executivo do Município deferir ou não o pedido de transferência do agregado familiar para outra habitação, mediante proposta dos serviços.

4 – A recusa infundada em ocupar de forma efetiva a habitação atribuída no decurso do processo de transferência a que respeita este artigo, determinará a caducidade da decisão de atribuição, no prazo de 30 dias, a contar da data receção pelo arrendatário da comunicação com o deferimento da pretensão.

#### Artigo 24.º

##### **Efetivação da transferência de habitação**

1 – A transferência de habitação depende da disponibilidade de habitação de tipologia adequada ao agregado familiar.

2 – Se a transferência de habitação assumir carácter provisório, não haverá lugar a novo contrato de arrendamento apoiado.

3 – Se a transferência de habitação assumir carácter definitivo, proceder-se-á à resolução do contrato de arrendamento apoiado em vigor e será celebrado novo contrato.

#### Artigo 25.º

##### **Acesso do locador às habitações municipais**

1 – O acesso às habitações tem como principal objetivo a verificação do estado de conservação do locado, das necessidades de intervenção, bem como o desenvolvimento de ações pedagógicas que conduzam à diminuição do uso indevido.

2 – Caso os arrendatários não consentam, no imediato, o acesso dos representantes do Município às habitações, serão notificados, por carta registada, da data e hora da vistoria, com a antecedência mínima de 10 dias.

3 – A recusa ilegítima, por parte do arrendatário ou de algum elemento do agregado familiar, em permitir o acesso à habitação arrendada, para verificação do estado de conservação da mesma e necessidade de intervenção, constitui motivo para resolução do contrato de arrendamento apoiado.

4 – Em situações urgentes, que comprometam a segurança dos demais arrendatários e/ou zonas limítrofes, serão acionados os meios adequados à intervenção necessária e imediata.

5 – Os arrendatários têm o dever de respeitar e tratar com urbanidade os representantes do Município, bem como todos aqueles que entrem em contacto por via da relação contratual existente no âmbito do arrendamento apoiado.

6 – Quem violar o disposto no número anterior estará sujeito às sanções legalmente aplicáveis.

#### CAPÍTULO V

##### **Espaços comuns**

#### Artigo 26.º

##### **Administração dos espaços comuns**

1 – Para efeito do presente regulamento, consideram-se espaços comuns os seguintes: o átrio do prédio, os corredores de uso ou de passagem comum, as escadas de acesso a todos os pisos, os

elevadores, os espaços destinados às caixas do correio, as instalações gerais de eletricidade, água, gás e comunicações, o solo, os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as outras partes que constituem a estrutura do prédio e o telhado.

2 – A administração dos espaços comuns dos edifícios de habitação municipal não constituídos em propriedade horizontal são da responsabilidade do Município.

3 – A administração das partes comuns dos edifícios com habitações municipais e constituídos em propriedade horizontal obedece ao disposto no artigo 1430.º do Código Civil.

#### Artigo 27.º

##### **Usufruto dos espaços comuns**

1 – Os arrendatários, bem como os restantes elementos do agregado familiar, devem usar os espaços comuns e demais estruturas e equipamentos públicos, zelando pela sua limpeza e conservação.

2 – A limpeza dos espaços comuns é da responsabilidade dos arrendatários.

3 – Os espaços comuns e as zonas envolventes às habitações municipais não devem ser usados de forma particular pelos arrendatários, sendo proibido deixar nestes locais, por período prolongado, qualquer objeto.

4 – O Município notificará os arrendatários em relação às obrigações resultantes do mau uso dos espaços comuns, fixando um prazo para a resolução da inconformidade.

5 – Caso a inconformidade a que se refere o número anterior não seja resolvida no prazo estipulado, o Município executará os trabalhos necessários à reposição das condições inicialmente existentes, notificando posteriormente o arrendatário do valor a pagar pelo mesmo.

6 – O arrendatário tem obrigação de acompanhar os seus animais de estimação nos espaços comuns dos edifícios e zonas limítrofes.

#### Artigo 28.º

##### **Comissões de Bloco**

1 – O Município encetará esforços para que se constituam comissões de bloco, quando a propriedade do edifício seja exclusivamente sua.

2 – As comissões de bloco devem ser constituídas por um representante de cada fração.

3 – Cabe à comissão de bloco zelar pela limpeza e bom uso dos espaços comuns e eleger um representante para articular com o Município as benfeitorias necessárias ao bom funcionamento desses espaços.

#### CAPÍTULO VI

##### **Cessação do contrato de arrendamento apoiado**

#### Artigo 29.º

##### **Formas de cessação do contrato de arrendamento apoiado**

1 – O contrato de arrendamento apoiado pode cessar por revogação, caducidade, renúncia ou resolução, nos termos da legislação em vigor.

2 – Cessado o contrato de arrendamento apoiado, a habitação deverá ser entregue ao Município nas condições em que se encontrava à data da celebração do mesmo.

### Artigo 30.º

#### Revogação

1 – Os contraentes podem revogar, a qualquer momento e por mútuo acordo, o contrato de arrendamento apoiado.

2 – O acordo para revogação do contrato de arrendamento, celebrado no âmbito deste regulamento, será redigido e assinado por ambas as partes.

### Artigo 31.º

#### Caducidade

1 – O contrato de arrendamento apoiado caduca nas seguintes situações:

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

b) A partir do momento em que deixe de se verificar as condições de atribuição do locado;

c) Por morte do arrendatário, sempre que não haja lugar a transmissão da posição de arrendatário, nos termos previstos no artigo 20.º do presente regulamento.

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

### Artigo 32.º

#### Renúncia

1 – O contrato de arrendamento apoiado cessará por renúncia nas seguintes situações:

a) Se o arrendatário entregar ao Município, por sua iniciativa, a habitação arrendada, sendo esse ato concludente da intenção de nela não continuar a residir;

b) Se a habitação não for usada pelo arrendatário ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

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

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

### Artigo 33.º

#### Resolução

1 – Constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento apoiado, por parte do Município, o seguinte:

a) A recusa infundada do arrendatário ou da maioria absoluta do agregado familiar em ocupar a habitação arrendada;

b) A violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio ou de disciplina equiparada;

- c) A utilização da habitação arrendada em termos contrários à lei e/ou à ordem pública;
- d) A prestação, pelo agregado familiar, de falsas declarações ou omissão dolosa de informação sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para a formação do contrato de arrendamento apoiado ou para a manutenção, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis nos termos legais;
- e) A não comunicação ou não prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar, no tempo estipulado;
- f) A mora no pagamento da renda, conforme estipulado no n.º 7 do artigo 9.º do presente regulamento;
- g) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
- h) Não uso declarado ou a falta de residência permanente documentada na habitação arrendada;
- i) A permissão de permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a um mês, salvo se o Município tiver concedido a respetiva autorização;
- j) A não manutenção da habitação arrendada em bom estado de higiene e conservação;
- k) A prática, na habitação ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança ou salubridade do prédio, a realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras para a vizinhança;
- l) A utilização da habitação arrendada para fins distintos daqueles a que a mesma se destina, designadamente quando em causa esteja a prática comprovada de atividades ilícitas ou de condutas desviantes que, pela sua gravidade, possam colocar em causa a paz ou a segurança do aglomerado habitacional, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;
- m) A adoção de condutas, na habitação arrendada ou nas áreas comuns, que comprovadamente criem um clima de conflitualidade com os vizinhos, a adoção de práticas ou comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade;
- n) A declaração expressa do arrendatário da intenção de não cumprir voluntariamente alguma obrigação imposta por lei, no presente regulamento ou no contrato.

2 – Se, resolvido o contrato, o arrendatário não proceder à entrega voluntária do locado no prazo de 90 dias, pode o Município ordenar e mandar executar o despejo.

#### Artigo 34.º

##### **Restituição da habitação**

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

#### Artigo 35.º

##### **Ocupação abusiva**

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

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

## CAPÍTULO VII

### Disposições finais

#### Artigo 36.º

##### Notificações

1 – As notificações do Município, destinadas aos arrendatários no âmbito do arrendamento apoiado, salvo quando definido de forma diferente no contrato, serão remetidas para o endereço da habitação e efetuadas via correio registado.

2 – As notificações que envolvam a cessação do contrato de arrendamento serão efetuadas via correio registado ou por edital, em caso de ausência do arrendatário ou do agregado familiar, sem prejuízo das disposições legais específicas aplicáveis.

#### Artigo 37.º

##### Declarações

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

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

#### Artigo 38.º

##### Omissões

Todas as dúvidas relativas à interpretação e aplicação do presente regulamento, bem como eventuais lacunas, serão objeto de análise e posterior deliberação do Órgão Executivo do Município, mediante proposta dos serviços municipais competentes.

#### Artigo 39.º

##### Entrada em vigor

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

1 de outubro de 2024. – O Presidente da Câmara, António de Jesus Figueira Mendes.

318178737