



CAMARA MUNICIPAL

Regulamento da Habitação Social do Município de Oliveira de Frades

PREÂMBULO

Considerando o Direito à Habitação consagrado na Constituição da República Portuguesa, considerando as atribuições e competências dos Municípios no âmbito da habitação ao nível da promoção da Habitação Social e da Gestão do respectivo património municipal e considerando que a intervenção dos Municípios no âmbito da Acção Social é cada vez mais importante na atenuação dos fenómenos de pobreza e exclusão social é criado o presente regulamento que visa disciplinar a gestão e utilização da Habitação Social, propriedade do Município ou de situações mistas onde existem Habitações Sociais que foram vendidas a famílias carenciadas.

A Câmara Municipal de Oliveira de Frades, de acordo com o preceituado na alínea a) do n.º.6 e na alínea c) do n.º.4 do art.º. 64º, da lei 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º.5-A/2002, de 11 de Janeiro, aprovou o presente REGULAMENTO PARA A GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DA ÁREA DO MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DE FRADES.

Artigo 1º. Objecto

1. O presente regulamento tem como objectivo determinar as regras a que devem obedecer as relações de ocupação das habitações sociais da Câmara Municipal de Oliveira de Frades;
2. Todos os arrendatários e proprietários de fracções que estejam em propriedade horizontal, maioritariamente, propriedade do Município, estão obrigados ao seu cumprimento.

Artigo 2º. Uso das habitações sociais

1. As unidades independentes dos imóveis que fazem parte do parque habitacional social do Município, destinam-se, exclusivamente, à habitação própria e permanente dos indivíduos a quem são atribuídas, quer mediante arrendamento, quer mediante alienação.
2. Não é permitido aos moradores exercerem qualquer tipo de actividade comercial ou industrial, com excepção das previstas no número seguinte.
3. Só é permitido o exercício de profissões artesanais mediante autorização escrita da Câmara Municipal, se estiverem reunidas as seguintes condições:
 - a) Que dessa actividade não resultem prejuízos ou incómodos para os restantes moradores do prédio;
 - b) Que dessa actividade dependa, de algum modo, a subsistência do agregado familiar.



CAMARA MUNICIPAL

Artigo 3º. Actos Expressamente Proibidos dos Arrendatários

É expressamente proibido aos arrendatários ou proprietários das habitações Sociais:

1. Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o fogo municipal ou ceder a sua posição contratual (constituindo causa de despejo nos termos do nº.5 do artigo 10º. do presente Regulamento);
2. Destinar, no todo ou em parte, qualquer fracção, a discoteca ou similar, pensão, hospedaria, sociedade, clube, sede associativa ou de empresa, casa de jogo ou semelhante;
3. Prosseguir actividades ilegais e imorais ou outras susceptíveis de perturbar a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos;
4. Danificar o imóvel por falta de reparação atempada dos seus componentes, por negligência ou uso indevido ou, ainda, por introdução de alterações que atinjam a segurança, a concepção arquitectónica e a estética do edificado;
5. Promover danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de actividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído (existe este regulamento?);
6. Utilizar aparelhos electrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício, em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;
7. Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
8. Possuir na habitação animais domésticos sem estarem devidamente legalizados e em número superior ao permitido na lei;
9. Possuir animais domésticos que, pelo seu comportamento ruidoso, falta de higiene, falta de cuidados veterinários e perigosidade, sejam motivo de incómodo para os vizinhos ou ponham em causa a saúde e segurança públicas;
10. Pendurar roupa a secar fora dos locais destinados para esse fim;
11. Estacionar veículos de locomoção e de transporte próprio nas zonas comuns dos edifícios tais como pátios, corredores de acesso às habitações, escadas e zonas exteriores circundantes não autorizadas para o efeito;
12. Despejar lixo sem estar acondicionado em sacos plásticos fechados e colocá-los fora dos recipientes próprios existentes para o efeito, bem como proceder contrariamente ao que estiver expressamente regulado pela Câmara Municipal nesta matéria;

CAMARA MUNICIPAL

13. Regar plantas, deitar água ou outros líquidos, lançar dejectos para o exterior de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objectos (incluindo veículos estacionados) dos vizinhos;
14. Armazenar ou guardar na habitação, produtos explosivos ou matérias inflamáveis ou armamento não autorizado;
15. Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros, que possam perturbar os vizinhos;
16. Colocar nas janelas quaisquer objectos (incluindo estendais), com excepção de vasos de flores devidamente protegidos contra queda.

Artigo 4º. Coabitações

1. As coabitações só serão autorizadas desde que o arrendatário comunique por escrito à Câmara Municipal a situação e, nos casos em que o cabitante seja:
 - a) Cónjuge ou equiparado (uniões de facto);
 - b) Descendente em primeiro grau ou equiparado;
 - c) Outro parente, desde que os motivos o justifiquem e que a tipologia do fogo o comporte.

Artigo 5º. Rendas

1. A utilização dos fogos municipais implica o pagamento de uma renda, fixada de acordo com os critérios legais em vigor.
2. As rendas são actualizadas, anualmente, pela aplicação do coeficiente e actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda apoiada.
3. A omissão ou falsidade da declaração de rendimentos, determina, de imediato, o pagamento do preço técnico, sem prejuízo de constituir fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, e eventual responsabilidade penal do declarante.
4. Nos casos em que haja manifesta discrepância entre os rendimentos apresentados e o "modus vivendi" dos arrendatários, reserva-se o Município de Oliveira de Frades, o direito de se socorrer de métodos indiciários ou indirectos, nomeadamente por presunção, para cálculos das rendas.
5. As rendas são, igualmente, actualizadas sempre que se verifique alteração na composição do agregado familiar ou no seu rendimento.
6. O pagamento das rendas é feito na Tesouraria do Município de Oliveira de Frades, ou por transferência bancária, de acordo com o contrato celebrado com o mesmo.
7. Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no número anterior do presente regulamento, ficará o arrendatário obrigado a efectuar o pagamento da mesma, agravada em 50% do valor, sob pena de poder ser requerida a resolução do contrato de arrendamento.



CAMARA MUNICIPAL

8. A Câmara Municipal comunicará por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, qualquer alteração da renda.
9. Sem prejuízo do que precede, a mora no pagamento da renda por período superior a três meses é causa bastante de resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo.

Artigo 6º. Transferência de Habitação

1. Desde que as circunstâncias o permitam, poderá autorizar-se, mediante requerimento do interessado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal a transferência para outra habitação, nos seguintes casos:
 - a) Transferência para fogos de tipologia idêntica - somente justificável em casos de doença grave ou crónica e deficiências, devidamente, comprovadas pelo médico assistente;
 - b) Transferência de fogos de tipologia superior para inferior - quando a dimensão do agregado familiar justificar a opção pretendida;
 - c) Transferência de fogos de tipologia inferior para superior – são justificadas segundo a ordem de prioridades seguinte:
 - Doença grave ou crónica e deficiência devidamente comprovada pelo médico assistente;
 - Aumento do agregado familiar por nascimentos ou adopção;
 - Nas situações em que existam crianças de sexo diferente, com diferença de idades igual ou superior a sete anos.
2. Outras situações não previstas deverão ser analisadas e decididas pelo Presidente da Câmara ou Vereador do Pelouro.
3. Excepcionalmente, não existirão transferências de habitação:
 - a) Sempre que o Município não tenha fogos disponíveis para atribuir, sendo que, neste caso, aguardar-se-á que se criem as condições necessárias;
 - b) Ainda que existam fogos municipais disponíveis, verificados os pressupostos para atribuição dos mesmos, o Município entenda que existem outras famílias prioritariamente mais carenciadas.
4. Só serão deferidos os requerimentos dos arrendatários quando se confirmar:
 - a) Não existirem rendas em atraso;
 - b) Não existirem pagamentos em atraso das quotas mensais a que alude o artigo 12º. n.º. 3, alínea f), do presente Regulamento;
 - c) A perfeita condição de habitabilidade do fogo.



CAMARA MUNICIPAL

Artigo 7º. Deveres dos Arrendatários

São deveres dos arrendatários:

1. Zelar pela conservação da habitação, reparando os estragos provocados por sua culpa ou negligência e comunicar à Câmara Municipal, por escrito, quaisquer deficiências detectadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;
2. Zelar pela preservação da caixa de correio atribuída por fracção;
3. Não sacudir tapetes ou passadeiras à janela;
4. Não destruir nem prejudicar as zonas verdes da área de residência. O ajardinamento poderá ser consentido aos moradores, mediante autorização da Câmara Municipal, desde que se responsabilizem pela manutenção do mesmo;
5. Não proceder, sem autorização prévia da Câmara Municipal, à execução de obras ou instalações que modifiquem as condições das habitações. As benfeitorias, quando autorizadas, não poderão ser retiradas, findo o contrato de arrendamento, se fizerem parte integrante do edifício;
6. Não produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar sempre o período de repouso, sem emissão de barulho, conforme definido no Regulamento Geral do Ruído;
7. Não foguear fora de local apropriado;
8. Apresentar, sempre que solicitado pela Câmara Municipal, os documentos comprovativos dos rendimentos auferidos pelo agregado familiar, para ajuste de renda social, sob pena da aplicação da legislação em vigor e conforme o previsto no contrato de arrendamento;
9. Informar a Câmara, com antecedência de 30 dias da intenção de desocupar a habitação, no sentido de ser devidamente vistoriada. O incumprimento deste prazo levará, o arrendatário, ao pagamento de uma multa no valor igual ao da renda social;
10. Conservar a chave da porta principal do edifício para dela se servir sendo responsável pelas consequências do seu mau uso ou extravio;
11. É dever especial de cada arrendatário certificar-se que, após a utilização das portas principais, as deixa devidamente fechadas, com vista à segurança de todos os moradores;
12. Participar na gestão do seu bloco habitacional, através da sua presença nas reuniões marcadas pela Câmara Municipal.

Artigo 8º. Direitos dos Arrendatários

Os Arrendatários têm direito a:

1. Fruir e utilizar a habitação e zonas comuns, entendidas estas como coisas que não sejam do uso exclusivo de um único morador;

CAMARA MUNICIPAL

2. Requerer a redução da renda, desde que comprovem à Câmara Municipal, a diminuição dos rendimentos do agregado familiar por motivos que não lhe sejam imputáveis;
3. Solicitar a transferência de habitação ou a transmissão do direito ao arrendamento nas condições estipuladas no artigo 6º. deste Regulamento;
4. Exercer o direito de preferência em caso de venda da fracção por si habitada;
5. Requerer à Câmara Municipal a realização de pequenas obras de conservação quando se tornem necessárias para assegurar o conforto e comodidade e desde que estas não se fiquem a dever a uma utilização descuidada ou incorrecta da habitação, sempre de acordo com a disponibilidade e prioridades dos serviços;
6. Serem consultados, nos termos do artigo 100º. do Código do Procedimento Administrativo, antes da tomada de decisões que digam respeito à sua habitação;
7. Exercer os seus direitos enquanto arrendatários, nomeadamente, solicitando informações aos serviços competentes da Câmara Municipal;
8. Reclamar de todos os actos ou omissões que considerem lesivos dos seus interesses;
9. Apresentar sugestões que visem a melhoria do funcionamento dos serviços da Câmara Municipal no que concerne à gestão das habitações municipais e aumento da qualidade de vida no bairro em que estas se inserem.

Artigo 9º. Deveres da Câmara Municipal

1. São deveres da Câmara Municipal:
2. Conservar as áreas comuns dos edifícios e equipamentos existentes nas zonas de habitação social a que se refere este regulamento;
3. Reparar paredes exteriores, coberturas dos prédios, colunas gerais de esgotos, recolha de lixo e abastecimento de água;
4. Fiscalizar a disciplina de utilização correcta das habitações, logradouros comuns, zonas verdes e do seu estado de conservação;
5. Dar apoio Técnico – Social à população realojada e/ou alojada, com o objectivo de promover e integrar famílias socialmente e economicamente desfavorecidos em espaços geográficos e sociais estruturalmente diferentes.

Artigo 10º. Decisão de Despejo

Constituem causas de despejo (resolução do contrato por motivos imputáveis ao arrendatário):

1. Não pagar a renda a tempo, no valor e lugar devidos;
2. Usar ou consentir que outrém use a habitação para fins diferentes a que se destina;
3. Utilizar a habitação para práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

CAMARA MUNICIPAL

4. Realizar obras sem o consentimento da Câmara Municipal, que alterem a estrutura externa ou disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar se nos termos dos artigos 1043º. do Código Civil ou 4º. do Regime do Arrendamento Urbano;
5. Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, a habitação arrendada ou ceder a sua posição contratual;
6. Manter o fogo desabitado, por um período superior a um ano;
7. Não tiver nele residência permanente, habite noutra casa, própria ou alheia, com excepção de casos de força maior ou doença, devidamente comprovados;
8. Não proceder à reparação dos danos causados, por sua culpa, na habitação ou espaços comuns ou se recuse a indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas realizadas com a reparação desses danos;
9. Ter casa própria ou arrendada susceptível de ser utilizada de imediato;
10. Não contribuir para as despesas inerentes à utilização das partes comuns;
11. Violação das demais regras ou normas constantes do presente Regulamento.

Artigo 11º. Partes Comuns dos Prédios

1. Na qualidade de proprietário ou arrendatário da correspondente fracção, cada um destes titulares usufrui das partes comuns do edifício onde habita.
2. Consideram-se comuns as seguintes partes do edifício:
 - a) As entradas, átrios, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais inquilinos;
 - b) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifício;
 - c) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 12º. Deveres dos Moradores em Relação às partes Comuns

1. Os arrendatários e proprietários de fracções autónomas dos prédios construídos para habitação social, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às fracções, que exclusivamente ocupem e quanto às partes comuns referidas no artigo anterior, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários das coisas imóveis.
2. Quanto às partes comuns, é especialmente vedado aos moradores:
 - a) Efectuar quaisquer obras;
 - b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;



CAMARA MUNICIPAL

- c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
 - d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas comuns, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, deverão ser sempre acompanhados pela pessoa responsável, açaimados, (quando revelem tendências agressivas) e presos com trela;
 - e) O acesso à cobertura ou ao telhado, excepto nas situações devidamente autorizadas pela Câmara Municipal;
 - f) A execução de acções que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.
3. Quanto às partes comuns, devem os moradores, nomeadamente:
- a) Manter as escadas e os pátios limpos em condições de higiene e conservação adequadas;
 - b) Não depositar lixo nas escadas, corredores pátios e outras zonas comuns, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados;
 - c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
 - d) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;
 - e) Não violar ou abrir as caixas eléctricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços (água, gás, telefone, televisão, etc.);
 - f) Pagar uma quota mensal para despesas de manutenção dos espaços comuns, designadamente com limpeza, electricidade, substituição de lâmpadas, vidros partidos e outros bens e serviços equiparados;
 - g) Não ocupar os espaços comuns, escadas, átrio, corredores e outros semelhantes, dos edifícios com objectos pessoais ou familiares, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas;
 - h) Não utilizar para o seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos envolventes, não construindo galinheiros, coelheiras, pombais, ou qualquer outro tipo de edificação precária, nem ocupar espaço para estendais de roupa fora dos locais, para isso, destinados;
4. Quanto aos arrendatários, o valor da quota mensal referida na alínea f), do número anterior, será graduada em função das despesas definidas em reunião de condomínio.
5. Os proprietários pagarão o mesmo que os arrendatários de fracções equivalentes ou seja, com a mesma tipologia.



CAMARA MUNICIPAL

Artigo 13º. Competência de Gestão de Partes Comuns

1. A administração e gestão das partes comuns do prédio compete à Câmara Municipal e representantes dos inquilinos/condóminos do prédio, eleitos para a respectiva assembleia.

Artigo 14º. Assembleia de Inquilinos/condóminos

1. A assembleia reúne, ordinariamente, duas vezes por ano e, extraordinariamente, sempre que for convocada pelo representante da Câmara Municipal, pelo representante do prédio ou por maioria de dois terços dos inquilinos/condóminos, por motivos imperiosos, em local comum do prédio ou outro, se previamente acordado.
2. De cada reunião deverá ser elaborada uma acta contendo o que de relevante nela se tiver passado, lavrada pelo representante do prédio e da qual, obrigatoriamente, será entregue cópia à Câmara Municipal, depois de devidamente assinada por todos os presentes.
3. As deliberações são tomadas por maioria dos votos dos presentes ou dos seus representantes.
4. A representação dos inquilinos/condóminos, para os efeitos do número anterior, é feita por individuo maior de 18 anos que faça parte do respectivo agregado familiar, bem como por outro morador do prédio, sendo condição bastante para esse efeito a apresentação de declaração assinada pelo representado.
5. Aos moradores que faltem à assembleia deve ser dado conhecimento da respectiva acta, pelo representante do prédio, obrigatoriamente, no prazo de 15 dias úteis.

Artigo 15º. Eleição dos Representantes do prédio

1. Os representantes do prédio são eleitos, de entre os residentes que se disponibilizarem para o exercício do cargo, pela assembleia de inquilinos/condóminos, em local a definir pela Câmara Municipal, na qual estarão presentes representantes desta, com direito de intervenção.
2. Os representantes do prédio terão um mandato de dois anos, sendo a reunião para a sua eleição convocada pela Câmara Municipal e só podem ser exonerados por esta última, quer oficiosamente, quer a pedido do próprio ou a solicitação expressa dos moradores.
3. Os ditos representantes prestarão contas em reunião, no final do seu mandato, a qual coincidirá com a eleição dos novos representantes.
4. O representante do prédio poderá ser reeleito.



CAMARA MUNICIPAL

5. O representante do prédio terá direito ao não pagamento da quota a que se refere a alínea f) do n.º. 3, do artigo 12.º. do presente Regulamento.
6. O inquilino/condomínio devedor de quotas mensais ou rendas em atraso, não pode ser eleito representante do prédio enquanto não regularizar a situação.

Artigo 16.º.

Funções do representante do prédio

1. São funções do representante do prédio, além de outras lícitas, as que sejam atribuídas pela assembleia de inquilinos/condóminos, nomeadamente:
 - a) Convocar a assembleia de inquilinos/condóminos, com conhecimento da Câmara Municipal, à excepção da reunião referida no n.º. 2, do artigo anterior;
 - b) Receber a quota mensal a que se refere a alínea f) do n.º. 3, do artigo 12.º., do presente Regulamento de cada inquilino/condómino, nos termos acordados na última assembleia;
 - c) Zelar pelo uso dos espaços ou objectos comuns e pela prestação dos serviços de interesse colectivo;
 - d) Executar as deliberações da assembleia;
 - e) Representar o conjunto dos inquilinos/condóminos perante a Câmara Municipal ou representantes desta;
 - f) Colaborar com os técnicos municipais no âmbito da gestão da habitação social;
 - g) Dar conhecimento à Câmara Municipal de todos os actos relevantes relacionados com a gestão e administração do prédio;
 - h) Redigir as actas e fornecer cópias a todos os inquilinos/condóminos que requererem e, necessariamente, à Câmara Municipal;
 - i) Esclarecer os inquilinos/condóminos sobre os direitos e informá-los sobre os deveres prescritos no presente Regulamento;
 - j) Denunciar à Câmara Municipal as situações irregulares que constituem violação do presente Regulamento e procurar resolvê-las da melhor forma, sem prejuízo da responsabilidade que se venha a apurar.
 - k) Prestar contas, no final de cada ano, aos restantes inquilinos/condóminos e à Câmara Municipal.
2. As funções do representante são desempenhadas a tempo inteiro, devendo comunicar à Câmara Municipal as ausências do prédio.



CAMARA MUNICIPAL

Artigo 17º.

Exoneração do representante do prédio

1. O representante do prédio poderá ser exonerado, oficiosamente ou por solicitação dos moradores, se não cumprir as funções a que está obrigado ou, de forma evidente ou reiterada, revelar manifesto desinteresse pelas suas responsabilidades.

Artigo 18º.

Designação dos Representantes da Câmara Municipal

1. Para cada prédio haverá um representante da Câmara Municipal designado para o efeito.
2. Esse representante será designado por despacho do presidente da Câmara Municipal ou vereador do pelouro respectivo, com competência delegada, mediante proposta do dirigente máximo do respectivo serviço.
3. O representante da Câmara Municipal desempenhará funções enquanto não for proferido despacho de substituição nos termos do número anterior.
4. O representante da Câmara Municipal poderá ficar responsável por mais do que um prédio.

Artigo 19º.

Funções do Representante da Câmara Municipal

1. O representante da Câmara Municipal junto de cada prédio tem por função transmitir a posição da Câmara Municipal junto dos moradores do prédio e vice-versa, ou seja, será o interlocutor entre as partes.
2. O representante da Câmara Municipal junto de cada prédio tem as seguintes competências:
 - a) Representar os interesses do município no que tange à administração do prédio, de uma maneira geral;
 - b) Administrar e gerir as partes comuns do prédio em conformidade com o disposto no presente Regulamento, prosseguindo as indicações que lhe forem superiormente determinadas;
 - c) Intervir na eleição dos representantes do prédio, conforme disposto no número 1 do artigo 15º., do presente Regulamento ;
 - d) Outras superiormente determinadas.

Artigo 20º.

Penalizações

1. A violação do presente regulamento constitui sanção que pode ser punível com a resolução do contrato de arrendamento.



CAMARA MUNICIPAL

2. O inquilino/condómino que não efectue o pagamento da quota mensal a que se refere a alínea f) do n.º.3 do artigo 12.º., do presente Regulamento, ficará sujeito a um acréscimo de 50%, salvo situações devidamente justificadas.

Artigo 21.º. Remissão

1. Em tudo o que este regulamento for omissivo, será aplicável a demais legislação em vigor.

Artigo 22.º. Dúvidas e Omissões

1. As dúvidas relativas à aplicação deste regulamento serão devidamente analisadas e resolvidas por deliberação de Câmara.

Artigo 23.º. Disposições Finais

1. O presente regulamento entra em vigor após aprovação pelo órgão competente, revogando os regulamentos anteriores e em vigor àquela data.