

## REGULAMENTO MUNICIPAL DE GESTÃO DE RESIDÊNCIAS PARTILHADAS

### PARTE I – GERAL

#### Nota justificativa

No âmbito das atribuições e competências do Município de Santo Tirso na área da Habitação Social, a Divisão de Ação Social tem vindo a deparar-se com dificuldades no realojamento de indivíduos em situação de isolamento social e indivíduos que estiveram privados da sua liberdade por cumprimento de penas de prisão que regressam à sua área de residência e que não possuem qualquer retaguarda familiar. Esta dificuldade prende-se com o reduzido número de habitações sociais de tipologia adequada (T1) e os poucos recursos económicos destes indivíduos, que não lhes permite suportar o valor de uma habitação condigna adequada às suas necessidades.

Para além destas condicionantes surge ainda o facto das respostas habitacionais encontradas ao nível da sociedade civil para pessoas com estas características sejam, na sua maioria, extremamente precárias, não lhes proporcionando as condições necessárias ao seu bem-estar.

Considerando o problema social em questão e a morosidade da sua resolução, entendeu-se que a criação de uma residência partilhada responderia às necessidades destes indivíduos e minimizaria uma das carências visíveis neste concelho. Pressupõe-se assim que com a criação desta residência deverá ser elaborado um Regulamento próprio onde constem as normas de funcionamento. Com a criação deste Regulamento pretende-se enquadrar, legal e administrativamente, o realojamento em Residência Partilhada, de forma a criar uma resposta alternativa às acima referidas, minorando progressivamente as situações de necessidade ou carência habitacional destes agregados.

#### Conceitos

1. Para efeitos do disposto no presente Regulamento considera-se:
  - a) **Residência Partilhada** – habitação propriedade do Município de Santo Tirso que é partilhada por duas ou mais pessoas, conforme a tipologia que, de forma autónoma, coabitam o mesmo espaço habitacional.
  - b) **Indivíduo em situação de isolamento** – agregado constituído por um único elemento, sem retaguarda familiar.
  - c) **Contrato Individual de Arrendamento**– Contrato escrito, celebrado entre cada Residente e o Município, no qual as partes se submetem aos direitos e obrigações nele constantes.
  - d) **Renda** – o valor devido mensalmente ao senhorio, pelo uso do fogo para fins habitacionais.
2. A “Residência Partilhada” funciona 24 horas por dia e durante todo o ano.
3. “Residência Partilhada” pode ser masculina ou feminina, consoante se destine a realojar pessoas do sexo masculino ou feminino, respetivamente.

## **Artigo 1.º**

### **(Objeto e âmbito de aplicação)**

1. O presente Regulamento define as regras de funcionamento e utilização da Residência Partilhada gerida pelo Município e faz parte integrante do acordo de apoio à habitação em regime de residência partilhada celebrado entre o Município e o residente.

## **Artigo 2.º**

### **(Objetivos da Residência Partilhada)**

São objetivos principais da Residência Partilhada:

- a) Proporcionar o acesso ao alojamento de pessoas em situação de isolamento ou abandono, com dificuldades económicas graves, que não disponham de outra resposta habitacional;
- b) Promover o desenvolvimento de competências sociais, pessoais e profissionais com vista à inclusão social dos residentes.

## **Artigo 3.º**

### **(Critérios de Seleção)**

É da responsabilidade do Município selecionar os residentes, de acordo com os seguintes critérios cumulativos:

- a) Seja indivíduo isolado/ex-recluso em situação de abandono;
- b) Seja maior de idade ou emancipado;
- c) Seja cidadão nacional ou equiparado, nos termos legais;
- d) Resida na área do Concelho de Santo Tirso há, pelo menos, de 3 anos, comprovado por recenseamento eleitoral ou através de outros elementos de prova que se entendam necessários;
- e) Viva em situação de precariedade habitacional.
- f) Não disponha de recursos económicos para suportar alojamento adequado às suas necessidades, a preço de mercado;
- g) Não disponha de outra resposta habitacional;
- h) Não apresente patologias que, pela sua natureza, coloque em risco a saúde e o bem-estar dos restantes residentes;
- i) Possua autonomia, nomeadamente para o desempenho de tarefas domésticas básicas, e para cuidado da sua higiene pessoal;
- j) Possua saúde física e condições de mobilidade sem auxílio de terceira pessoa;
- k) No caso de ter passado por um período de dependência de álcool e/ou de outras drogas, só poderá integrar a residência partilhada caso se vincule a acompanhamento pelo CRI (caso se justifique) e esteja abstinente;
- l) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelo Município, não ser titular de dívida vencida e não paga ao Município, exceto se tal dívida tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual há mais de seis meses;
- m) Não ser proprietário, comproprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, salvo se fizer prova da cessação de tal direito ou detenção.

#### **Artigo 4.º** **(Instrução da Candidatura e Condições de Admissão)**

1. A candidatura deverá ser instruída nos serviços da Divisão de Ação Social do Município, com os seguintes documentos:
  - a) Preenchimento do Formulário de candidatura realizado em atendimento por um técnico que, posteriormente, realiza *in loco* o necessário levantamento socioeconómico e habitacional da situação para devida instrução do correspondente processo;
  - b) Cartão de cidadão;
  - c) Atestado emitido pela junta de freguesia da área de residência ou outro documento legal onde conste o tempo de residência no concelho e composição do agregado familiar.
  - d) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos constantes da candidatura,
  - e) Fotocópia dos documentos comprovativos de todos os rendimentos auferidos pelo candidato;
  - f) Relatório médico comprovativo de ausência de desordens do foro psíquico e/ou patologias que, pela sua natureza, coloquem em risco a saúde de terceiros.
  - g) Declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, no caso de o candidato se encontrar na situação de desemprego e não auferir subsídio de desemprego, ou Declaração emitida pelo Serviço Local de Santo Tirso do Instituto de Solidariedade e Segurança Social no caso do candidato não beneficiar de qualquer subsídio daquele Instituto.
  - h) Cópia não certificada emitida pela Conservatória do Registo Predial, comprovativa de que o candidato não é proprietário de bens imóveis destinados a habitação;

#### **Artigo 5.º** **(Confirmação de elementos)**

1. Quando, na organização dos processos de candidatura, surjam dúvidas acerca dos elementos que dele devam constar, pode o Município solicitar aos candidatos, por escrito, os esclarecimentos que entendam necessários, devendo estes ser prestados no prazo de 15 dias a contar da data de recepção da referida notificação, sob pena de arquivamento do processo de candidatura.
2. O Município pode, ainda, em caso de dúvida relativamente à veracidade dos elementos constantes do processo de candidatura, realizar as diligências necessárias no sentido de avaliar a sua veracidade, podendo, inclusivamente, solicitar às entidades ou serviços competentes a confirmação dos referidos elementos.
3. A falta de comparência quando solicitada ou a falta de entrega de elementos solicitados para esclarecimento, de acordo com o disposto no número anterior, implica a imediata suspensão da candidatura, salvo se devidamente justificada.
4. Consideram-se causas justificativas da falta de comparência prevista no n.º 3 do presente artigo, entre outras situações, as seguintes (desde que devidamente comprovadas):
  - a) Doença própria;
  - b) Exercício de atividade laboral ou realização de diligências com vista à sua obtenção, desde que devidamente comprovadas;
  - c) Cumprimento de obrigações legais, desde que devidamente justificadas.
5. Considera-se que existe recusa, conforme o disposto no n.º 3 do presente artigo, sempre que, no prazo de 5 dias após a data da entrevista, não seja apresentada justificação admissível.

## **Artigo 6.º** **(Proposta e aprovação do realojamento)**

Após instrução de todo o processo de candidatura, compete à Divisão de Ação Social submeter à aprovação do Vereador com competências delegadas, a proposta de realojamento dos requerentes na Residência.

## **Artigo 7.º** **(Renda e pagamento de despesas)**

1. A renda devida pelo residente vence no primeiro dia útil do mês a que respeita e deve ser paga nos 8 (oito) dias subsequentes ao seu vencimento;
2. As despesas com os serviços contratados de água, eletricidade e gás, serão divididas equitativamente entre todos os residentes.
3. Tais serviços serão diretamente contratados pelo Município, que mensalmente cobrará aos co-beneficiários a totalidade dos montantes por si pagos, equitativamente
4. O apuramento destes valores será efetuado no final do primeiro mês, por estimativa, e será revisto anualmente.

## **Artigo 8.º** **Valor da Renda**

1. Para efeitos de cálculo e atualização da renda serão tidos em consideração os seguintes fatores que em casos devidamente justificados serão deduzidos ao rendimento mensal bruto:

a) despesas de saúde (medicação crónica);

- i) valor de 100% das despesas caso o rendimento do agregado familiar seja igual ou inferior ao indexante dos apoios sociais;
- ii) 75% das despesas caso o rendimento mensal bruto seja superior a um indexante dos apoios sociais e inferior a dois;
- iii) 50% das despesas caso o rendimento mensal bruto seja superior a dois indexantes dos apoios sociais;

b) complementos por dependência.

2. O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

## **Artigo 9.º**

### **Rendas Máxima e Mínima**

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

## **Artigo 10.º**

### **Atualização e Revisão da Renda**

1. Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:
  - a) Alteração dos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
  - b) Aplicação da correção prevista na alínea K) do artigo 4.º do presente regulamento, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
2. A revisão da renda por iniciativa do Município com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
3. A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza -se, no mínimo, a cada três anos.
4. No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao Município os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.
5. A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.
6. A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.
7. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 do artigo 5º, o Município pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.
8. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.
9. Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte do Município, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal condição persistir.
10. O Município comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, a atualização e valor da nova renda;

### **Artigo 11.º** **(Supervisão e acompanhamento)**

A supervisão técnica da Residência Partilhada é da responsabilidade do Município, a quem compete:

- a) Celebrar Contratos Individuais de Arrendamento com os residentes;
- b) Contratar os serviços necessários: água, eletricidade, gás, TV responsabilizando cada residente pelo pagamento dos respetivos consumos;
- c) Garantir a boa conservação das frações;
- d) Fornecer o mobiliário e promover a sua boa conservação;
- e) Realizar visitas de acompanhamento regulares à Residência Partilhada;
- f) Garantir a gestão e a organização adequadas das tarefas domésticas junto dos residentes;
- g) Realizar reuniões quinzenais com todos os residentes, podendo convocar reuniões extraordinárias sempre que tal se justifique;
- h) Assegurar acompanhamento psicossocial individualizado aos residentes;

### **Artigo 12.º** **(Vistoria e Inventário)**

1. No ato de ingresso na Residência, o residente, juntamente com um representante do Município realiza uma vistoria ao alojamento que lhe foi atribuído, assina um inventário referente às instalações e equipamentos que ficam à sua guarda e que deve entregar nas mesmas condições quando deixar a Residência, sendo salvaguardadas as pequenas deteriorações derivadas do tempo e do uso.
2. No ato de saída da Residência, ou quando ocorra alguma mudança de alojamento, ou ainda em qualquer outra situação devidamente justificada, será realizada nova vistoria conjunta ao alojamento, elaborando-se documento de saída assinado por ambas as partes.

### **Artigo 13.º** **(Chaves)**

1. No ato de ingresso na Residência, o residente recebe a chave do alojamento que lhe foi atribuído bem como as chaves do armário da cozinha, que se destinam, exclusivamente, à utilização do residente (pessoais e intransmissíveis).
2. No caso de perda de uma ou mais chaves, o residente deve informar imediatamente a Autarquia que diligenciará no sentido da sua substituição, a expensas do residente.
3. As chaves são entregues gratuitamente devendo ser devolvidas no final do contrato ou quando, por algum motivo, ocorrer uma mudança de alojamento ou desocupação do mesmo.
4. A Autarquia não se responsabiliza por danos, perdas, furtos dos bens dos residentes, uma vez que os serviços garantem a exclusividade e unicidade da respetiva chave a cada residente.

## PARTE II

### REGRAS DE UTILIZAÇÃO DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

#### Artigo 14.º

##### (Utilização dos espaços existentes)

1. Cada residente ocupa individualmente um quarto (espaços individuais), partilhando zonas comuns como a sala e a cozinha, casa de banho e restantes espaços da habitação.
2. Os espaços individuais destinam-se à utilização exclusiva do residente, não podendo este cedê-los, por qualquer forma, a terceiros.
3. Os residentes têm direito à sua privacidade.
4. Os residentes são responsáveis pela boa utilização e conservação das instalações e equipamentos que são postos à sua disposição, ficando obrigados a indemnizar o Município por quaisquer danos verificados, quer nos de utilização exclusiva, quer nos de uso comum.
5. Nos casos em que não seja possível identificar o autor de quaisquer danos nas instalações e equipamentos de uso comum, serão os mesmos imputados a todos os residentes.
6. São considerados danos:
  - a) Retirar e/ou deslocar material, mobília, equipamento e outros utensílios pertencentes aos espaços comuns e aos quartos ou atribuir-lhe outro fim que não seja o determinado pelo Município.
  - b) Colar posters, cartazes ou autocolantes ou proceder a qualquer tipo de alteração nas paredes e portas;
  - c) Causar qualquer tipo de estragos na estrutura da Residência ou nos seus equipamentos.
7. Cada um dos residentes é responsável pela limpeza e arrumação do seu quarto, e ao sair da residência deve obrigatoriamente deixar o espaço limpo e organizado, incluindo a cama feita.
8. Após a utilização das zonas comuns, o Residente deve, obrigatoriamente, deixá-las em perfeito estado de asseio e arrumo, de forma a permitir a sua correta e higiénica utilização pelos demais residentes.
9. A preparação e a confeção de alimentos, bem como o aquecimento de bebidas, só são permitidos na cozinha existente na Residência, sendo expressamente proibido efetuá-las em qualquer outro local, designadamente nos quartos e sala.
10. Deverá ser estabelecido um acordo entre os residentes quanto aos momentos de confeção das refeições, de modo a não se atrapalharem.
11. Cada residente é responsável pelo tratamento da sua roupa. A lavagem, tratamento e secagem de roupa só é permitida na lavandaria da Residência, sendo expressamente proibido secar roupas nas janelas, parapeitos, varandas, quartos e casas de banho.
12. Deverá ser estabelecido um acordo entre os residentes quanto ao modo de utilização da máquina de lavar roupa e da tabua de engomar/ferro, estipulando os momentos de utilização de cada um, tendo em conta os horários de utilização menos dispendiosos em termos de eletricidade.
13. No que respeita aos espaços comuns – wc, cozinha, sala e todos os espaços considerados de uso comum - os residentes assumem garantir a sua limpeza de modo a que a casa esteja sempre apresentável e limpa. Assumem também que lixo doméstico não se acumule e, sempre que possível, seja reciclado.

14. Os residentes responsabilizam-se por ter cuidado para não deixar luzes acesas quando deixam de utilizar os espaços e água a correr desnecessariamente, por forma a não exceder gastos de luz e água prejudicando os restantes residentes com o aumento dos valores.

#### **Artigo 15º (Proibições)**

1. É expressamente proibido ao Residente ser portador, dentro da Residência, de quaisquer armas, materiais explosivos ou substâncias tóxicas, inflamáveis ou perigosas para a saúde e segurança da Residência e dos seus ocupantes.
2. É, também, proibido ao Residente manter animais domésticos na Residência, com exceção das situações previstas no Decreto-Lei 74/2007 de 27 de março, que regulamenta a entrada de cães de assistência a locais, transportes e estabelecimentos de acesso público, quando acompanhados por pessoa com deficiência física ou sensorial.
3. É expressamente proibido aos residentes fumar, foguear e fazer fumos, nomeadamente, assados de carvão ou queimadas dentro da Residência, nos jardins ou em qualquer parte envolvente do empreendimento.
4. É expressamente proibido aos residentes ter em sua posse, ou consumir, estupefacientes, com exceção do que estiver prescrito por receita médica.
5. Não se ausentar da residência por 90 ou mais dias consecutivos, sem prévia notificação ao Município.
6. O Município terá acesso aos quartos da Residência, por motivo de manutenção e verificação do cumprimento das normas de funcionamento contidas no presente Regulamento.

#### **Artigo 16.º (Visitas)**

1. Não são permitidas visitas na habitação, sem autorização prévia dos técnicos gestores.

#### **Artigo 17.º (Ruído)**

1. Durante o dia – no período compreendido entre as 08:00h e as 22.00h – deve ser mantido um nível de ruído moderado, suscetível de permitir um bom ambiente na Residência, bem como o direito ao descanso dos demais residentes.
2. Os residentes devem adequar o seu comportamento sempre que haja um pedido no sentido de moderarem o nível de ruído na Residência, respeitando-se, por esta forma, os direitos dos demais residentes.
3. A prática de instrumentos musicais, deve ficar restrita ao horário compreendido entre as 14.00h e as 21.00h.
4. É expressamente proibido tocar instrumentos de percussão e utilizar instrumentos com som amplificado na Residência.
5. Quaisquer situações excecionais que impliquem aumento de ruído, como celebração de comemorações ou dias de festa ou aniversário, devem ser autorizadas pelo Município, que comunicará aos restantes residentes.



## PARTE III – INCUMPRIMENTO

### Artigo 18.º

#### (Incumprimento das normas previstas no Regulamento e no Contrato)

1. O não cumprimento das normas definidas no presente Regulamento e no Contrato poderá originar sanções, consoante a sua gravidade:
  - a) Admoestação oral;
  - b) Admoestação escrita;
  - c) Perda do direito de utilização de alojamento e serviços integrados e consequente rescisão do Contrato.
2. A sanção prevista na alínea c) do número anterior aplica-se nas situações seguintes:
  - a) Prestação de dados falsos no processo de candidatura;
  - b) Não pagamento da renda, e despesas de água, eletricidade, TV e gás;
  - c) Não utilização da Residência por período superior a 90 dias sem aviso prévio;
  - d) Cedência a terceiros da utilização do quarto ou das chaves de entrada (do quarto ou do acesso à Residência);
  - e) Prática de qualquer dos atos enquadráveis no artigo 15.º.

### Artigo 19.º

#### (Perda do direito de utilização do alojamento)

1. Constituem fundamento da perda do direito de utilização do alojamento e consequente rescisão do Contrato, o incumprimento reiterado de qualquer das obrigações previstas nos artigos 11º e 12º do presente Regulamento.
2. Constitui ainda fundamento da perda do direito de utilização do alojamento, e consequente rescisão do Contrato, o facto de o residente ter sido alvo de duas admoestações escritas com fundamento na infração de outras normas do presente Regulamento e do Contrato não contidas no número precedente.
3. A perda do direito de utilização da Residência, e consequente rescisão do Contrato, implicam o abandono imediato da Residência, sem prejuízo do pagamento de outras quantias que sejam devidas nos termos do presente Regulamento e Contrato, designadamente as referentes ao pagamento das despesas obrigatórias (renda, água, eletricidade, etc.) bem como para ressarcimento de eventuais danos causados na Residência.
4. A aplicação das sanções carece de parecer técnico prévio, sendo a decisão final do Vereador com competências delegadas.

## PARTE IV – DISPOSIÇÕES FINAIS

### Artigo 20.º

#### (Casos Omissos)

Os casos omissos e as dúvidas de interpretação do presente Regulamento são resolvidos pelo Município.

**Artigo 21.º**  
**(Revisão do Regulamento)**

O presente Regulamento pode ser revisto a todo o tempo, sempre que as circunstâncias o justificarem, sendo as respetivas alterações comunicadas previamente, mediante notificação, aos residentes.