



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

REGULAMENTO MUNICIPAL DAS HABITAÇÕES SOCIAIS,
PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE SANTO TIRSO

NOTA JUSTIFICATIVA

O crescimento e modernização do parque habitacional autárquico, aliado às características diferenciadas de índole social das famílias carenciadas que dele usufruem, às suas diferenças étnicas e sociais, implicam a necessidade de efetuar um normativo que seja aplicável e conhecido de todos os intervenientes da Habitação Social.

Tomando como certa esta realidade, o presente regulamento tem como objetivo a introdução de regras entre a autarquia e o seu munícipe, mormente o habitante no parque habitacional, de modo a determinar quais os procedimentos a adotar no que se refere, designadamente, à transmissão do arrendado, coabitação, rendas, direitos e deveres das partes envolvidas.

A previsão de regras inerentes à transferência da habitação, permitirá uma utilização racional do parque habitacional, pelo facto de se poder movimentar arrendatários de e para fogos de menor ou maior dimensão, conforme seja a sua necessidade em determinado momento, tendo-se o cuidado de aplicar esta regra somente no complexo habitacional do arrendamento original.

Numa perspetiva de justiça social, fundados nos princípios constitucionais vertidos no art.º 65.º da Lei fundamental estão consignados no presente regulamento um conjunto de regras quanto á utilização das habitações sociais, enunciada de forma clara e precisa, de modo a facilitar a sua compreensão pelos destinatários.

Assim com o presente regulamento, impõe-se ao município implementar uma gestão eficiente, justa e igualitária do seu parque de habitação social, a qual, para isso, terá que passar pela implementação de um sistema de desenvolvimento sustentável em todas as vertentes (social, económica e ambiental).

A adoção, por parte do Município, do presente regulamento permite igualmente que, de forma inequívoca, célere e transparente, se possam resolver situações e conflitos que surgem no dia a dia das relações inerentes ao arrendamento social.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

17

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como legislação habilitante o art.º 65.º da Constituição da República Portuguesa; a alínea d) do art.º 24.º da Lei 159/99 de 18 de setembro, a alínea a) do n.º 2 do art.º 53.º do Decreto-Lei n.º 169/ 99 de 18 de setembro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 5 – A / 2002, de 11 de janeiro, e o art.º 11.º do Decreto-Lei n.º 166/93 de 7 de maio.

Artigo 2.º

Definições

1- Para efeitos do presente regulamento e de atribuição de habitações, entende-se por:

- a) «Agregado familiar» o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a Câmara Municipal autorize a coabitação com o arrendatário;
- b) «Dependente», elemento do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência;
- c) «Rendimento mensal bruto», o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da atribuição e/ou reavaliação do valor da renda;
- d) «Rendimento mensal corrigido», rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos da retribuição mínima mensal garantida pelo primeiro dependente e de um décimo por cada um dos outros dependentes, sendo a dedução acrescida de um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente;
- e) «Retribuição mínima mensal garantida», o fixado como tal pelo governo para âmbito nacional;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

h

2- Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, consideram-se rendimentos, o valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias, e subsídios, e ainda o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência, e os provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família e das prestações complementares.

Artigo 3.º

Objeto

O presente regulamento tem por objeto estabelecer as regras e condições aplicáveis à gestão e ocupação do parque de habitações de arrendamento social, propriedade do Município de Santo Tirso.

Artigo 4º

Âmbito de aplicação

1- O presente regulamento aplica-se a todas as habitações sociais situadas nos conjuntos habitacionais do Município de Santo Tirso, incluindo aquelas que já se encontravam arrendadas anteriormente à entrada em vigor do DL nº 166/93, de 7 de maio.11

2- Aos contratos de arrendamento efetuados sob o regime da renda apoiada, tem-se por aplicável o disposto no nº2 do artigo 39º do presente regulamento.

Artigo 5.º

Conteúdo do contrato

Os contratos de Arrendamento celebrados ao abrigo do presente regulamento, deverão ser celebrados sob a forma escrita e devem conter os seguintes elementos:

- a) Identificação das partes;
- b) Identificação e localização da habitação arrendada;
- c) Valor da renda;
- d) Data da sua celebração;
- e) Menção das regras de condomínio;
- f) Menção do presente regulamento.

A



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 6.º

Condições de atribuição das habitações

1- As habitações sociais são atribuídas aos agregados familiares que se encontrem nas seguintes situações:

- a) Integrem o levantamento das necessidades habitacionais do Concelho;
- b) Residam em casa tipo abarracada, anexo destinado a arrumos, habitação antiga degradada, em ruína ou situações similares;
- c) A situação habitacional não seja considerada condigna, quando se verifique sobre ocupação ou coabitação.
- d) Se encontrem em situação de emergência social: incêndio, catástrofe, sem-abrigo ou situações análogas;
- e) Residam em habitação cuja renda se torne incompatível com os rendimentos do agregado familiar, pelas suas características bio-psico-sociais.
- f) Não possuam rendimentos superiores, per capita, aos indicados no quadro seguinte, calculados em função da retribuição mínima mensal garantida (RMMG):

N.º de pessoas do agregado familiar	Coefficiente
1	2,5
2	1,5
3	1,25
4	1
5	0,9
6	0,8
7	0,75
8	0,7
9 ou mais	0,65

2- As habitações só são atribuídas aos arrendatários que não possuam casa própria ou arrendada adequada ao seu agregado familiar, suscetível de ser utilizada de imediato.

3- Compete ao Presidente da Câmara Municipal ou ao vereador com competência delegada para o efeito, determinar a atribuição das habitações.

4- As habitações atribuídas destinam-se a habitação exclusiva e permanente do arrendatário e de todos os elementos do seu agregado familiar, enquanto se mantiverem os pressupostos que lhes deram origem, não lhes podendo ser dado outro fim, sem expressa autorização do Presidente da Câmara Municipal ou do vereador com competência delegada para o efeito.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

47

5- No caso de se alterem os pressupostos que determinaram a atribuição das habitações, nomeadamente as condições económicas enunciadas no nº 1 do presente artigo, é aplicável o disposto no artigo 31º do presente regulamento.

Artigo 7.º

Transferência oficiosa de habitação

1- O Presidente da Câmara Municipal ou o vereador com competência delegada para o efeito, pode, oficiosamente, determinar a transferência do arrendatário e respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada, sempre que possível dentro do mesmo conjunto habitacional, nos seguintes casos:

- a) Diminuição ou aumento do número de pessoas no agregado familiar;
- b) Comportamento do arrendatário ou de qualquer um dos membros do respetivo agregado familiar, suscetível de perturbar o normal funcionamento do conjunto habitacional.

2- A ordem de transferência a que se refere o número anterior, é antecedida de audição do interessado, que dispõe do prazo de 15 dias a contar da data sua notificação, para se pronunciar.

3- O incumprimento pelo agregado familiar ocupante do fogo, da determinação referida nos números anteriores dá lugar ao pagamento por inteiro do respetivo preço técnico da renda mensal.

Artigo 8.º

Transferência de habitação a pedido do arrendatário

1- A pedido do arrendatário, formalizado em requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, compete a este ou ao vereador com competência delegada para o efeito, autorizar a transferência do agregado familiar para outro fogo, de tipologia idêntica, nos seguintes casos:

- a) Idade ou doença que imponha limitações à locomoção, mediante atestado médico devidamente comprovativo;
- b) Outros casos que se considere devidamente justificativos.

2- Só serão deferidos os pedidos, quando se verificarem os seguintes requisitos:

- a) Não existam rendas em atraso;
- b) Sejam mantidas as condições de conservação do fogo, mediante comprovação dos técnicos da Câmara Municipal;
- c) Parecer favorável das técnicas do conjunto habitacional em causa.

A



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

CAPÍTULO II DA RENDA

Artigo 9.º

Disposições gerais

O regime da renda aplicável às habitações sociais objeto do presente regulamento é o regime da renda apoiada, estabelecido no decreto -lei 166/93 de 7 de maio.

Artigo 10.º

Preço técnico

- 1 – Para o cálculo do preço técnico, o valor do fogo corresponde ao que foi considerado para o cálculo do montante do respetivo financiamento.
- 2 – Não sendo possível determinar o valor do fogo nos termos do número anterior, ou quando esse valor seja manifestamente inadequado, é considerado o seu valor atualizado, estabelecido nos termos do regime da renda condicionada, tendo em conta o respetivo nível de conforto, estado, conservação e preço por m².
- 3 – O preço técnico é atualizado anual e automaticamente pela aplicação do coeficiente de atualização dos contratos de arrendamento pelo regime da renda condicionada.

Artigo 11.º

Valor da renda apoiada e a sua atualização

- 1 – O valor da renda apoiada é o valor devido pelo arrendatário.
- 2 – O valor da renda apoiada é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar.
- 3 – A renda mínima é fixada uniformemente para todas as habitações, não podendo ser inferior a 1% da retribuição mínima mensal garantida.
- 4 – O montante da renda apoiada é atualizado, anual e automaticamente, em função da variação do rendimento mensal corrigido do agregado.
- 5 – O valor da renda não poderá exceder o preço técnico.
- 6 – Para efeitos de cálculo e atualização das rendas serão tidos em consideração os seguintes fatores que, em casos devidamente justificado, serão deduzidos ao rendimento mensal bruto:
 - a) Despesas de Saúde:

At



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- Valor de 100% das despesas, caso o rendimento bruto do agregado familiar seja igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida;
 - 75% das despesas, caso o rendimento mensal bruto seja superior a uma retribuição mínima mensal garantida e inferior a duas;
 - 50% das despesas, caso o rendimento mensal bruto seja superior a duas retribuições mínimas mensais garantidas.
- b) Despesas com a educação:
- 10 % das despesas, caso o membro do agregado familiar se encontre matriculado e a frequentar, com aproveitamento, o ensino superior;
- c) Os rendimentos dos descendentes e outros elementos do agregado familiar que não ocupem a posição de arrendatários serão considerados em 25%.

Artigo 12.º

Procedimento de atribuição das habitações e determinação do montante da renda

- 1- Compete aos Serviços da Divisão de Ação Social da Câmara Municipal de Santo Tirso proceder à organização dos processos administrativos tendentes à atribuição das habitações e à determinação dos respetivos montantes da renda.
- 2- A determinação do valor da renda inicial ou das respetivas atualizações é efetuada a partir da apresentação da respetiva declaração de rendimentos.
- 3- A falta de declaração dos rendimentos para determinação do valor da renda ou a produção de falsas declarações determina o pagamento por inteiro do respetivo preço técnico da renda mensal, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.
- 4- A Câmara Municipal de Santo Tirso, através da Divisão de Ação Social, pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos ou esclarecimentos, designadamente acerca de sinais exteriores de riqueza, para efeitos de instrução do processo de atribuição das habitações, determinação ou atualização das respetivas rendas.
- 5- Para efeitos do disposto no número anterior, dispõe o arrendatário do prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua notificação para dar cumprimento.
- 6- O incumprimento injustificado do disposto no nº 4 dá lugar ao pagamento por inteiro do respetivo preço técnico.
- 7- O disposto nos nºs. 3 e 5 não prejudica a eventual responsabilidade criminal do declarante.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 13.º

Taxa de esforço

A taxa de esforço (T) corresponde ao valor que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = 0,08 R_c : RMMG$$

em que :

R_c = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar

RMMG = retribuição mínima mensal garantida

Artigo 14.º

Presunção de rendimentos

1- Quando os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou instável e caso não haja prova bastante que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado, sempre que:

- a) Um dos membros exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;
- b) Seja possuidor de bens ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração;
- c) Realizar níveis de despesa ou consumo não compatíveis com a sua declaração.

2- As presunções referidas no número anterior são ilidíveis pelo interessado, mediante a apresentação de prova em contrário.

3- No ato da presunção referida nº 1 do presente artigo, compete à Câmara Municipal de Santo Tirso, através da Divisão de Ação social, estabelecer o rendimento mensal bruto do agregado familiar que considere relevante para a fixação da renda, e de tudo notificar da sua decisão o arrendatário no prazo de 15 dias.

Artigo 15.º

Vencimento e pagamento das rendas

1- A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser liquidada até ao oitavo dia do mesmo mês.

2- O pagamento da renda efetuado a partir do 8.º dia até ao 23.º de cada mês implicará o vencimento de juros de mora no valor de 15%.

3- O pagamento da renda após este dia implicará o vencimento de juros de mora no valor de 50% do montante da renda.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

4-O pagamento da renda deverá ser efetuado na Divisão de Ação Social ou por transferência bancária em conta aberta para esse efeito.

5- Excecionalmente, nos casos em que for considerada devidamente comprovada a insuficiência económica do agregado familiar, ou por razões não imputáveis ao próprio, pode ser concedida pelo Presidente da Câmara Municipal, ou por vereador com competência delegada para o efeito, mediante parecer favorável da Divisão da Ação Social da Câmara Municipal, a isenção total ou parcial do pagamento de juros de mora.

6- O não pagamento injustificado do montante das rendas durante 3 meses conduz à resolução do contrato de arrendamento, nos termos previstos na alínea b) do nº1 do artigo 31º.

Artigo 16.º

Reajustamento das rendas

A todo o tempo poderá haver reajustamento da renda, sempre que se verifique, comprovadamente, alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante de morte, invalidez, situação de doença prolongada (mais de 3 meses) ou desemprego.

Artigo 17.º

Alteração do montante da renda

Compete à Divisão da Ação Social da Câmara Municipal de Santo Tirso comunicar, por escrito, ao arrendatário, com antecedência mínima de 30 dias, qualquer alteração aos valores do preço técnico ou da respetiva renda.

CAPITULO III

DOS DIREITOS E DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS

Artigo 18.º

Direitos dos arrendatários

Os arrendatários têm direito:

- a) À fruição da habitação que lhe for atribuída e respetivas zonas comuns;
- b) A solicitar à Câmara Municipal de Santo Tirso a execução das obras de conservação ordinária previstas neste regulamento;
- c) A preferência em caso de alienação do fogo arrendado.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 19.º

Deveres genéricos

Além dos deveres consignados nos artigos anteriores, os arrendatários ficam obrigados a:

- a) Promover e suportar os custos inerentes à instalação e ligação de contadores de água, energia, gás, bem como dos respetivos consumos;
- b) Conservar, no estado em que se encontrar, todas as instalações elétricas, de água, gás, bem como todas as canalizações e seus acessórios;
- c) Zelar pela conservação da habitação e respetivos espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por atos e omissões culposos do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação;
- d) Restituir a habitação no estado de conservação em que a recebeu, com todos os vidros, portas, cozinhas, sanitários, indemnizando a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos não sanados;
- e) Não dar hospedagem, sublocar total ou parcialmente ou ceder a qualquer título o local arrendado;
- f) Não manter a habitação desabitada por período superior a 60 dias consecutivos em cada ano civil, salvo em casos devidamente declarados e justificados, mediante autorização do Presidente da Câmara Municipal ou do vereador com competência delegada para o efeito.
- g) Não provocar, participar ou de qualquer maneira intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e bem estar dos moradores.
- h) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes da sua área de residência, ficando consignado que a conservação dos espaços ajardinados é da responsabilidade dos moradores.

Artigo 20.º

Uso das habitações

1- A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo, ficando interdita a sua utilização para fins diferentes do definido no contrato de arrendamento;

2- No uso das habitações é também interdito aos arrendatários:

- a) Destinar a habitação a usos ofensivos dos bons costumes, práticas ilícitas, imorais ou desonestas;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- b) Alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou factos que indevidamente perturbem os demais moradores do edifício, devendo os aparelhos de rádio, televisor, reprodutores de sons ou eletrodomésticos ser regulados de modo a que não perturbem os demais residentes do prédio, sem prejuízo de ser sempre observado o disposto no regime geral do ruído;
- c) Colocar objetos ou obstáculos que prejudiquem a normal utilização do edifício e partes comuns;
- d) Instalar na habitação qualquer motor ou outro mecanismo que não seja, em condições normais, necessário ao fim a que a habitação se destina, nomeadamente se perturbar os restantes moradores;
- e) Colocar nas janelas objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento ou o lançamento ou arrastamento de detritos sobre as outras habitações, partes comuns e/ ou via pública;
- f) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio, sem autorização do Presidente da Câmara Municipal ou do vereador com competência delegada para o efeito;
- g) Armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos;
- h) Despejar águas, lançar lixo, pontas de cigarros ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas ou em áreas que afetem os vizinhos;
- i) Colocar lixos em outros locais que não os contentores existentes para o efeito;
- j) Colocar roupa a secar em cordas no interior ou no exterior das habitações, devendo, para tal, utilizar os estendais fixos, colocados pela Câmara Municipal de Santo Tirso para esse fim, ou em estendais de chão nas varandas ou terraços, desde que fiquem resguardados pelos mesmos;
- k) Colocar marquises ou alterar os arranjos estéticos dos edifícios.

3- O arrendatário, no uso da sua habitação e no que diz respeito à permanência de animais domésticos na mesma, deve respeitar as seguintes condições:

- a) Só são aceites animais companhia desde que registados, licenciados e que cumpram toda a legislação em vigor aplicável à sua detenção, tais como cães, gatos, aves de gaiola ou outros animais de pequeno porte que não constituam espécies perigosas e/ou protegidas;
- b) A detenção de animais só é permitida se não for posto em causa o estado de higiene e limpeza do edifício e a tranquilidade dos vizinhos;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

c) É proibida a permanência de animais em varandas ou terraços, bem como nas partes comuns, em condições de perturbar os restantes moradores.

Artigo 21.º

Obras nas habitações

1- Os arrendatários só poderão executar obras no interior da habitação, mediante autorização do Presidente da Câmara Municipal de Santo Tirso ou do vereador com competência delegada para o efeito, e desde que cumulativamente:

- a) Não contendam com a finalidade da habitação;
- b) Sejam executadas com observância das regras técnicas e dispositivos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) Não afetem nem prejudiquem as habitações, bens ou partes comuns;
- d) Não alterem a estrutura e a arquitetura do imóvel.

2- Os arrendatários são obrigados a realizar, com a maior celeridade possível, obras de reparação que forem necessárias para prevenir, evitar ou remediar danos noutras habitações ou partes comuns ou a tolerar a sua execução pelo município, em conformidade com o disposto no artigo 24º;

3- Antes do início da execução da obra ou reparação nas habitações, os arrendatários devem informar a Câmara Municipal de Santo Tirso, da data de início e o prazo de conclusão;

4- As obras e benfeitorias realizadas pelo arrendatário na sua habitação, com ou sem autorização da Câmara Municipal de Santo Tirso, fazem parte integrante da habitação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

Artigo 22.º

Uso das partes comuns

1- Os arrendatários devem em relação às partes comuns:

- a) Utilizá-las de acordo com a finalidade a que se destinam, com cuidado e asseio;
- b) Evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;
- c) Contribuir para a respetiva preservação e valorização;
- d) Respeitar, rigorosamente, os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

2- É, designadamente, proibido, nas partes comuns:



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- a) Permitir a permanência de crianças nas partes comuns, em condições de pôr em causa a sua segurança;
- b) Deixar as entradas comuns abertas ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;
- c) Permanecer nas escadarias destinadas ao acesso às habitações, em condições de perturbar a circulação e/ou a tranquilidade dos moradores;
- d) Adotar ou permitir, às pessoas do seu agregado familiar ou que frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afetar a sua utilização, e perturbar o bom e regular funcionamento do condomínio e a comodidade dos moradores;
- e) Permitir a circulação dos animais de estimação previstos no n.º 3 do artigo 20º do presente regulamento, sem o uso de trelas ou similares, se ao caso for aplicável, bem como deixar dejetos;
- f) Desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral do Ruído;
- g) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica das partes comuns para outros fins que não sejam os da sua limpeza;
- h) Estacionar motociclos ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio.

3- Nos jardins envolventes ao edifício, é proibido:

- a) O corte de flores;
- b) O acesso aos mesmos, sem ser pelas zonas reservadas para o efeito;
- c) Deixar dejetos de animais;
- d) Despejar lixo ou quaisquer detritos.

4. No que respeita às partes comuns, poderá a Divisão da Ação Social da Câmara Municipal de Santo Tirso regular o seu funcionamento, mediante a criação de normas de conduta aplicáveis por Conjunto Habitacional, onde se estabeleça os direitos e deveres dos seus responsáveis, sua nomeação e o funcionamento das assembleias de moradores.

Artigo 23.º

Despesas de fruição das partes comuns

- 1- As despesas inerentes à fruição das partes comuns dos edifícios, tais como substituição de lâmpadas, limpeza e pequenas reparações, ficam a cargo dos arrendatários;
- 2- Com a celebração do contrato de arrendamento, o arrendatário fica obrigado a pagar as despesas mencionadas no número anterior, pelo



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

montante que vier a ser aprovado em assembleia de moradores e entregá-lo ao respetivo responsável.

CAPITULO IV

DOS DEVERES DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO TIRSO

Artigo 24.º

Obras a cargo da câmara municipal

1- Ficam a cargo da Câmara Municipal de Santo Tirso, as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação das redes de água, esgotos e gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios.

2- Excluem-se do disposto no número anterior:

- a) As obras de reparação ou outras intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários;
- b) Os trabalhos de reparação e outras intervenções que incidam sobre os vidros, portas, fechaduras ou quaisquer outros mecanismos e equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por ato ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.

CAPITULO V

DA TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

Artigo 25.º

Transmissão por divórcio

1- No caso de divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se ao cônjuge do arrendatário, mediante a celebração de novo contrato, quando haja decisão do tribunal ou acordo de atribuição de casa de morada de família nesse sentido.

2- A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial ou acordo de atribuição de casa de morada de família, tem de ser previamente comunicada e comprovada perante a Câmara Municipal de Santo Tirso.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 26.º

Transmissão por morte

1- O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, mediante celebração de novo contrato, às pessoas a seguir indicadas:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Descendentes que com ele vivessem há mais de um ano;
- c) Afins na linha reta que com ele tivessem convivido há mais de um ano;
- d) Pessoa que com ele vivesse há mais de dois anos em condições análogas às do cônjuge;
- e) Parentes e afins na linha colateral até ao 3.º grau que com ele vivessem há mais de cinco anos.

2- A posição de arrendatário transmite-se pela ordem indicada nas alíneas do número anterior, preferindo, em igualdade de circunstâncias, o filho ou o parente mais próximo que, em maior grau contribua para o encargo de sustentação do agregado familiar;

3- A transmissão do direito ao arrendamento não se verifica se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

Artigo 27.º

Transmissão por outras causas

1- A ausência permanente e definitiva do arrendatário e titular do agregado familiar bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão da posição de arrendatário, bem como de todos os direitos e obrigações a ela inerentes, mediante a celebração de um novo contrato de arrendamento a favor da pessoa que, fazendo parte do agregado familiar, por ele seja indicada ou, na falta de indicação, do cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto ou da pessoa que com ele vivesse em situação análoga há mais de dois anos, e, na falta destes, dos filhos ou parente mais próximo em linha reta que lhe suceder no encargo da sustentação da família e que com ele vivessem há mais de um ano ou em linha colateral até ao terceiro grau que com ele vivesse há mais de cinco anos;

2- Excepcionalmente, poderá o Presidente da Câmara Municipal ou o vereador com competência delegada para o efeito, autorizar, por sua vez, a



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

transmissão da posição de arrendatário do agregado do familiar do primeiro titular, mediante celebração de novo contrato de arrendamento;

3- O direito à transmissão nos termos previstos nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo não se verificará se o titular de tal direito for possuidor de casa própria ou arrendada adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

CAPITULO VI CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Artigo 28.º

Formas de cessação

O arrendamento cessa por acordo das partes, por denúncia de qualquer uma das partes ou por resolução nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 29.º

Revogação

A Câmara Municipal e o arrendatário, podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo para tal dirigido.

Artigo 30.º

Denúncia

O contrato de arrendamento pode ser denunciado pelas partes nos termos do disposto no nº2 do artigo 39º.

Artigo 31.º

Fundamento de resolução

1- Constitui fundamento da resolução do contrato de arrendamento pela Câmara Municipal, além das situações consignadas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, os seguintes factos:

- a) O incumprimento reiterado dos deveres estatuídos pelo presente regulamento pelos arrendatários, apesar de, previamente, a Câmara Municipal de Santo Tirso ter concedido a estes um prazo para integral reposição da situação;
- b) A falta de pagamento de renda nos termos e nos prazos estabelecidos no presente regulamento;



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

- c) A falta de cumprimento do dever de apresentação da declaração de rendimentos ou a produção de falsas declarações que tenham determinado a atribuição da habitação social e o cálculo do valor da renda;
- d) A não-aceitação, por parte dos arrendatários, da renda atualizada, apesar de ter sido regularmente comunicada;
- e) A recusa por parte dos arrendatários, depois de intimados para esse efeito, a demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal;
- f) A recusa por parte dos arrendatários, depois de intimados para esse efeito, a reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por sua culpa ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas na reparação desses danos;
- g) A recusa pelos arrendatários em outorgar novo contrato de arrendamento, depois de instados para esse efeito;
- h) A possibilidade do arrendatário utilizar, de imediato, casa própria ou arrendada adequada ao seu agregado familiar;
- i) O incumprimento, no prazo que for concedido, da intimação de despejar pessoas que o arrendatário tenha admitido em desrespeito pelo dever consignado na alínea e) do artigo 19º do presente regulamento;
- j) Manter a habitação desabitada por período igual ou superior a um ano, salvo nos casos previstos no nº 2 do art.1072 do Código Civil;
- k) A ocupação ilegal de quaisquer frações;
- l) A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento em causa;
- m) A ameaça ou a agressão comprovadas a qualquer funcionário da Câmara Municipal de Santo Tirso.

2- Nos casos previstos nas alíneas j) e k) do número anterior, pode a Câmara Municipal, mediante despacho do respetivo presidente ou do vereador com competência delegada para o efeito, determinar ao despejo imediato da habitação em causa, estando, assim, dispensadas a realização do inquérito prévio e as diligências probatórias previstas no artigo seguinte.

Artigo 32.º

Do procedimento

1- Salvo o disposto no nº 2 do artigo anterior, a resolução do contrato é precedida de um inquérito prévio, a efetuar pela Divisão da Ação Social da



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Câmara Municipal de Santo Tirso, o qual se destinará à verificação da ocorrência de qualquer uma das causas que lhe servem de fundamento.

2- No decurso do referido inquérito, será efetuada a audiência prévia do arrendatário, equivalendo a sua não comparência ou não pronúncia, a 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 prévio será proferida a decisão que no caso couber, a qual será notificada ao arrendatário por qualquer meio de notificação admissível.

Artigo 33.º

Competência

É da competência do presidente da Câmara Municipal de Santo Tirso, ou do vereador com competência delegada para o efeito, determinar a resolução do contrato de arrendamento, com fundamento no disposto no artigo 31º.

Artigo 34º

Despejo

1- A resolução do contrato de arrendamento, determina o despejo da habitação arrendada.

2- Depois de notificado da decisão de resolução do contrato de arrendamento, nos termos do disposto nos artigos anteriores, o arrendatário dispõe do prazo de 30 dias (seguidos) para proceder, voluntariamente, à desocupação da habitação, deixando-a livre de pessoas e bens e fazer a entrega da respetiva chave na Divisão da Ação Social da Câmara Municipal de Santo Tirso.

3- O despejo com fundamento no disposto na alínea b) do nº1 do artigo 31º suspende-se, caso o arrendatário apresente documento comprovativo do pagamento das rendas em atraso e a Câmara Municipal assim o entenda pertinente, tendo em conta os contornos sociais concretos da situação em causa.

4- Findo o prazo referido no nº2 do presente artigo, proceder-se-á ao despejo coercivo, nos termos do disposto no artigo 157º do Código do Procedimento Administrativo.



M.020GR



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

CAPITULO VII

VISTORIAS E APOIO TÉCNICO

Artigo 35.º

Vistorias

- 1- Periodicamente, e sempre que se julgue necessário, a Divisão de Habitação da Câmara Municipal de Santo Tirso procederá à vistoria dos fogos.
- 2- Para tal deverá ser comunicado ao arrendatário por carta o dia e a hora da vistoria, bem como a identificação dos técnicos que nela participarão;
- 3- O impedimento da vistoria acarretará, pela parte do arrendatário, o pagamento de uma multa no valor de duas rendas, a pagar no mês subsequente.

Artigo 36.º

Apoio técnico

A Câmara Municipal de Santo Tirso acompanha socialmente a população realojada, com o intuito de contribuir para a integração das famílias com menores recursos nos espaços habitacionais, no âmbito de uma política social inclusiva.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 37.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal.

Artigo 38.º

Remissões

As remissões feitas para os preceitos que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente transpostas para os novos diplomas.



SANTO TIRSO
CÂMARA MUNICIPAL

Praça 25 de Abril
4780-373 SANTO TIRSO
Tel. +351 252 830 400
Fax: +351 252 856 534
gap@cm-stirso.pt
www.cm-stirso.pt

Artigo 39.º

Entrada em vigor

1-O presente regulamento entra em vigor 15 dias úteis após a sua publicação em edital, a efetuar nos termos do art.º 91.º da Lei n.º 169/ 99 de 18 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 5 – A / 2002, de 11 de janeiro e aplica-se a todos os contratos em vigor

2 – Após a entrada em vigor do presente regulamento, os contratos de arrendamento efetuados sob o regime da renda apoiada terão a duração de 5 anos, considerando-se sucessivamente renovados no termo do prazo e por períodos de três anos, se não forem denunciados pela Câmara Municipal com um ano de antecedência ou pelo arrendatário com antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do prazo contratual ou sua renovação.