



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

O presente Regulamento foi aprovado por esta Câmara Municipal em reunião de 07/06/12 e posteriormente pela Assembleia Municipal em sessão de 25 do mesmo mês, tendo sido publicitado através de Edital, no Jornal Alto Alentejo, de 18 de Julho. -----

**Regulamento de Arrendamento Social da Câmara Municipal de Portalegre**

**Preâmbulo**

A Constituição da República Portuguesa, no seu art. 65º, considera a habitação como um direito que assiste a todos os Portugueses, cabendo ao Governo criar todas as condições, tomar as medidas, utilizar todas as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional se torne realidade concreta.

Em matéria de habitação, o artigo 24.º da Lei nº 159/99 de 14 de Setembro, atribui às câmaras municipais competências para fomentar e gerir o parque habitacional de arrendamento social.

Contudo, com o crescente crescimento do parque habitacional de índole social para famílias carenciadas, implica a necessidade de elaborar um normativo que seja aplicável a todos os moradores em habitações sociais.

Cumpra uma função social de interesse público, o direito à ocupação de imóveis em regime de habitação social por famílias cujos rendimentos sejam considerados dentro dos limites da carência económica. Para tal estas situações são integradas no âmbito dos contratos de arrendamento social, sob o regime de renda apoiada, sendo a vigência dos contratos por períodos de 5 anos.

O direito à ocupação destes imóveis em regime de habitação social cessa sempre que cessem os fundamentos que estiveram na base da sua atribuição, ou quando a conduta do ocupante ponha em causa o fim a que se destina a habitação.

O presente regulamento tem como objectivo estabelecer regras a que estão sujeitas as relações contratuais entre a Autarquia e os seus parceiros sociais. É fundamental determinar de forma objectiva as partes intervenientes, os procedimentos a adoptar em situações de transferência de habitação, a transmissão do direito dos moradores, entre outros.



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

Pretende-se igualmente que o conjunto de regras consignadas neste documento quanto à utilização das habitações sociais seja enunciado de forma clara e precisa, de modo a facilitar a sua compreensão pelos destinatários.

**Capítulo I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1.º**

**Lei Habilitante**

Este regulamento tem como legislação habilitante conferida pelos artigos 112º, nº 8 , 241º e 65º, nº 2, alínea b), e nº 4 da Constituição da República Portuguesa, conferidas pelas alíneas b) e c) do nº 4, conjugadas com a línea a) do nº 6 e com a alínea a) do nº 7, todas do artigo 64º e do artigo 53º, nº 2, alínea a) da Lei nº 169/99 de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro, nas respectivas matérias, conferidas pelo Decreto - Lei nº 166/ 93 de 7 de Maio, conjugado com o referido artigo 64º, nº 4, alínea c), da Lei nº 169/ 99 de 18 de Setembro, é proposto o seguinte regulamento:

**Artigo 2.º**

**Objecto**

O presente Regulamento define e estabelece o regime jurídico, regras e condições aplicáveis à gestão do parque habitacional de arrendamento social propriedade do município de Portalegre.

**Artigo 3.º**

**Arrendamento**

1- Os fogos estão sujeitos às regras de arrendamento social e regime de renda apoiada estabelecidas no Decreto-lei n.º 166/93, de 07 de Maio, complementado pelas normas aplicáveis do Código Civil e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), que determina a manutenção em vigor do regime da renda condicionada e da renda apoiada até à publicação de novos regimes, os quais passarão nessa altura a vigorar, nos termos do artigo 61.º da referida lei;



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

2- Quanto às matérias a que se referem os artigos 26.º e 28.º do NRAU, se for caso disso, continuarão a aplicar-se as normas do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU), com todas as alterações subsequentes.

3- Após a publicação do presente regulamento, os contratos de arrendamento efectuados sob o regime de renda apoiada, terão a duração de cinco anos. Terminado este período, os mesmos serão objecto de análise pelo Município no sentido da sua renovação.

**Artigo 4.º**

**Formação e conteúdo do contrato**

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

- a) A identidade das partes;
- b) A identificação e localização da habitação arrendada;
- c) O valor da renda;
- d) A data da sua celebração;
- e) A menção ao regulamento de arrendamento social;

**Artigo 5.º**

**Condições de atribuição**

1- A habitação atribuída e arrendada destina-se a habitação exclusiva e permanente do arrendatário e de todos os elementos do seu agregado familiar, não podendo ser-lhe dado outro fim, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Portalegre.

2- O candidato a arrendatário não pode ser possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao agregado familiar e susceptível de ser utilizada de imediato. Aquele que vier a ser possuidor das referidas condições, perderá de imediato a qualidade de arrendatário, por deixar de preencher as condições de atribuição, pelo que o contrato de arrendamento caducará após notificação da Câmara nesse sentido;

3- Para efeitos do presente regulamento e de atribuição de habitação social considera-se “agregado familiar” o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de 2 anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

recta ou até 3.º grau da linha colateral bem como pelas pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a Câmara Municipal autorize a coabitação com o arrendatário.

4- No âmbito do presente regulamento o direito à ocupação de imóveis em regimes de renda apoiada, livre e condicionada, cessa sempre desde que o valor da renda seja superior ao valor do preço técnico, podendo inquilino poderá no prazo de 1 ano, solicitar à Câmara Municipal a aquisição do imóvel;

a) Se o inquilino não pretender adquirir o imóvel, o mesmo deverá, devolver o imóvel à Câmara Municipal devoluto de pessoas e bens, no final do prazo de arrendamento.

**CAPITULO II**

**DA RENDA**

**Artigo 6.º**

**Disposições gerais**

1- O regime de renda em vigor para todas as habitações propriedade do município de Portalegre é o regime da renda apoiada, social, condicionada e livre.

2- A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estabelecidos nos Decretos -lei que regem os regimes de renda apoiada, social, condicionada e livre.

3- Para actualização do valor da renda os arrendatários devem declarar bienalmente os respectivos rendimentos, sem prejuízo de a todo o tempo, a Divisão de Assuntos Sociais, Educação, Desporto e Juventude, poder solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou actualização dos respectivos processos, fixando-se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.

4- A actualização do valor da renda sob o regime de renda condicionada e livre é efectuada conforme o estabelecido legalmente em Portaria própria.

5- O incumprimento do referido nos números anteriores, nos regimes de renda social e apoiada, por falta de declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

6- O incumprimento pelo arrendatário, no prazo de 90 dias, da determinação referida no número anterior dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico da renda.

**Artigo 7.º**

**Vencimento e lugar de pagamento**

1- A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita podendo ser paga até ao dia 8 desse mês, salvo nos casos em que, por razões devidamente comprovadas, outro prazo seja fixado pela Câmara Municipal.

2- A renda será paga na sede da Câmara Municipal de Portalegre, sita na Rua Guilherme Gomes Fernandes nº 28 ou por transferência bancária.

**Artigo 8.º**

**Mora do arrendatário**

Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Câmara Municipal tem o direito de exigir:

a) Se a renda for paga até ao final do mês a que respeita, acresce ao valor da renda 15 % do valor total;

b) Decorrido este prazo, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma, sob pena de poder ser requerida a rescisão do contrato e consequente despejo;

c) Excepcionalmente, nos casos em que, por ser considerada devidamente comprovada a insuficiência económica do agregado familiar, pode ser concedida pela Câmara Municipal a isenção total ou parcial dos juros de mora devidos;

d) A falta de pagamento das rendas acrescidas da percentagem que for devida nos prazos referidos nos números anteriores, confere à Câmara Municipal o direito a considerar resolvido o contrato de arrendamento, salvo nos casos em que, a Câmara Municipal autorize um acordo de regularização da dívida nos casos em que comprovadamente, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

### **Artigo 9.º**

#### **Actualização**

- 1- A renda será actualizada bienal e automaticamente, nos termos no n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 166/93 de 7 de Maio, mediante apresentação de documentos comprovativos do rendimento do agregado familiar, na mesma percentagem de variação do rendimento mensal corrigido.
- 2- Nos anos intercalares em que não se processe a apresentação dos referidos documentos nem se declare rendimentos, a actualização da renda será feita com base na variação percentual para esse ano do salário mínimo nacional, nos termos do disposto no n.º 4 e no n.º 5 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 166/ 93 de 7 de Maio.
- 3- A renda pode ainda ser reajustada a todo o tempo, sempre que se verifique uma variação de rendimentos do agregado familiar, mediante aplicação da variação percentual do rendimento mensal do agregado familiar ao valor da renda.
- 4- Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, a actualização da renda deve ser comunicada por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, relativamente à data em que é devida a renda actualizada.
- 5- A Câmara Municipal pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou actualização dos respectivos processos;

### **Artigo 10.º**

#### **Transferências de Habitação**

Existindo sub ou sobre ocupação da habitação arrendada, a Câmara Municipal de Portalegre pode determinar a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro do mesmo Concelho, nos seguintes casos:

- 1- Transferências para fogos de tipologia idêntica: somente justificável em casos de doenças graves ou crónicas e deficiências e devidamente comprovadas pelo médico assistente;
- 2- Transferências de fogos de tipologia maior para menor: quando o agregado familiar justificar a tipologia pretendida;



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

3- Transferências de fogos de tipologia menor para maior: são justificados segundo a seguinte ordem de prioridades: doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente; aumento do agregado familiar por nascimento ou adopção; nas situações em que existam crianças de sexo diferente.

**Artigo 11.º**

**Requisitos de transferência**

Só serão considerados os requerimentos de transferência de habitação dos arrendatários, quando:

- 1- Não existam rendas em atraso;
- 2- As condições de conservação do fogo o justifiquem, devendo estas condições ser comprovadas por técnicos da Câmara Municipal.

**Artigo 12.º**

**Novo contrato de arrendamento**

- 1- Haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento, sempre que ocorra o falecimento do titular do arrendamento, ou sempre que exista sentença judicial;
- 2- Com a celebração do novo contrato de arrendamento haverá lugar a actualização do preço técnico e cálculo de nova renda;
- 3 - Nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respectivo titular, nas condições e termos previstos no Capítulo VI deste regulamento ou por transferência da titularidade do agregado familiar a favor de um dos seus elementos, por motivos devidamente comprovados, o mesmo dará origem à celebração de um novo contrato de arrendamento ou a um aditamento com o respectivo cálculo de nova renda.



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

### **CAPITULO III**

#### **DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS**

#### **Artigo 13.º**

##### **Deveres**

Além dos deveres consignados nos artigos anteriores deste regulamento, os arrendatários obrigam-se ainda a:

- a) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia eléctrica e gás cujas despesas são da sua responsabilidade, tal com as dos respectivos consumos.
- b) Conservar em bom estado todas as canalizações e seus acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
- c) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;
- d) Não conservar a habitação desabitada por tempo superior a sessenta dias consecutivos em cada ano civil, salvo em casos devidamente declarados e justificados em que a Câmara Municipal autorizar uma ausência por tempo superior;
- e) Não provocar, participar ou de qualquer motivo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do prédio ou o bem estar dos restantes moradores, obrigando-se sempre a respeitar o período de descanso que medeia entre as 22 horas e as 7 horas.
- f) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes da área da sua residência, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos moradores pela Câmara Municipal, desde que o mesmo contribua para a correcta manutenção dessas zonas;





Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

**CAPITULO IV**  
**UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES**  
**SECÇÃO I**  
**Área interior**

**Artigo 14.º**

**Utilização das habitações**

1- A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fim diferente do definido no contrato de arrendamento.

2- O arrendatário, no uso da sua habitação, está ainda proibido de:

- a) Destinar a habitação a usos de carácter ofensivo aos bons costumes e a práticas de natureza imoral e ilícita;
- b) Alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou factos que indevidamente perturbem os demais utentes do prédio, devendo os aparelhos de rádio, televisor, reprodutores de som ou electrodomésticos ser regulados de modo a que os ruídos não perturbem os demais utentes do prédio;
- c) Colocar vasos, objectos ou obstáculos que prejudiquem a sua utilização;
- d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
- e) Alterar os acabamentos interiores sem a autorização prévia da Câmara Municipal, salvo quando se trate de obras de conservação;
- f) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objectos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento ou lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;
- g) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
- h) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

- i) Sacudir tapetes, ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afectem os vizinhos;
- j) Depositar os lixos fora dos locais próprios (contentores) existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico, para que durante o seu transporte não ocorram derrames e não ponha em perigo a higiene e saúde pública;
- k) Colocar roupa a secar em cordas no interior ou no exterior das habitações, devendo utilizar apenas os estendais fixos devidamente autorizados pela Câmara Municipal, para esse fim, ou em estendais de chão nas varandas ou terraços, desde que estes fiquem resguardados pelas mesmas;
- l) Colocar marquises, ou alterar o arranjo estético do edifício ou alçado;
- m) Afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.

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

- a) Só são aceites animais como cães e gatos de companhia (desde que registados e/ou licenciados, na respectiva Junta de Freguesia), aves em gaiola e demais animais de pequeno porte, mas apenas na medida em que o seu número ou características não ponham em causa o estado de higiene e limpeza do edifício e desde que não causem incómodo aos vizinhos;
- b) Também só é permitida a sua permanência desde que os animais tenham a respectiva licença municipal e cartão nacional de identificação (boletim de controlo zoo-sanitário);
- c) É proibida a permanência de animais em varandas ou terraços.

**Artigo 15.º**

**Obras nas habitações**

1- Os arrendatários só poderão executar obras no interior da habitação com o prévio consentimento escrito da Câmara Municipal, e desde que:

- a) Não contendam com a finalidade a que a habitação se destina nos termos previstos neste Regulamento;



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

b) Sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

c) Não afectem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns, ou alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e ainda a estabilidade e segurança do edifício, a linha arquitectónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio, incluindo as respectivas fachadas;

2- As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelo arrendatário, fazem parte integrante do edifício e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras;

3- As obras de conservação, manutenção e limpeza inerentes ao interior da habitação incluindo pinturas, são da responsabilidade do arrendatário;

4- É dever do arrendatário zelar pela conservação da habitação reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por acto ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação;

5- A Câmara Municipal de Portalegre só suportará as despesas inerentes às recuperações/beneficiações que se realizem para colmatar estragos/deficiências decorrentes do desgaste natural dos materiais ao longo do tempo e ainda as dos espaços comuns do edifício ou as que sejam alheias à responsabilidade dos arrendatários;

## **SECÇÃO II**

### **Recomendações acerca das instalações de água, esgoto, electricidade e gás**

#### **Artigo 16.º**

##### **Instalações de água e esgoto**

São obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações de água e esgotos:

1- Sempre que se ausente da sua casa por algum tempo, deverá fechar a torneira de segurança geral;



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

- 2- Sempre que detectar fuga de água, deverá fechar imediatamente a torneira de segurança respectiva;
- 3- No caso de fuga no contador ou na rede, deverá contactar de imediato os Serviços Municipalizados.
- 4- A sanita e o lava-loiça não devem ser utilizados como «pias de despejo», antes devem ser colocados no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis (cabelos, restos de comida, etc.);
- 5- Não deverá deitar na cuba dos lava-loiças substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações em PVC, tais como óleo ou azeite a ferver;
- 6- Os sifões devem ser limpos regularmente.

**Artigo 17.º**

**Instalações eléctricas**

Constituem obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações eléctricas:

- 1- Deverá cortar totalmente a energia eléctrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- 2- Não deve abrir as tampas protectoras das caixas de derivação, nem retirar tomadas, nem os interruptores dos seus sítios;
- 3- Deve evitar utilizar extensões e fichas múltiplas, em virtude de estas poderem originar sobrecargas, originando incêndios.

**Artigo 18.º**

**Instalações de gás**

O arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações de gás, ficam imbuídos das seguintes obrigações:

- 1- Deverão ser obedecidas as regras básicas do seu manuseamento, com especial atenção para o risco de fugas (os bicos que se apagam por derramamento de líquidos ou correntes de ar, etc.);
- 2- Sempre que se ausente de casa por tempo prolongado, deve fechar a torneira de segurança;
- 3- Caso haja alguma rotura na canalização, originando fuga de gás, deverá fechar a torneira de segurança e recorrer a um técnico especializado, indicado pelo distribuidor de gás.



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

### **SECÇÃO III**

#### **Áreas Comuns**

#### **Artigo 19.º**

##### **Uso das partes comuns**

- 1- As áreas comuns são constituídas pelo conjunto de todos os espaços de caixa da escada, desde a entrada principal do edifício, até ao patamar que serve os fogos de cada piso;
- 2- Os arrendatários são obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respectiva preservação e valorização, e a respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.
- 3- É, designadamente, proibido aos arrendatários:
  - a) Utilizar o espaço atribuído ao condomínio para fins diferentes para os quais foi concebido;
  - b) Deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;
  - c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efectuado em silêncio;
  - d) Em geral, adoptar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação comportamentos susceptíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afectar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam, e que perturbem o bom e regular funcionamento do prédio e a comodidade e o bem estar dos seus utentes;
  - e) Deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais de estimação permitidos no n.º 3 do artigo 14.º deste Regulamento, sem uso de trelas ou similares bem como permitir que deixem dejectos nas referidas partes comuns, devendo neste caso promover a sua limpeza;
  - f) Desrespeitar o período de descanso que medeia entre as 22 horas e as 7 horas;
  - g) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia eléctrica do condomínio para outros fins que não os da limpeza das zonas comuns;



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

h) Ocupar, mesmo temporariamente, com construções provisórias, coisas móveis de qualquer espécie, as entradas ou patamares ou qualquer outra parte comum;

i) Aplicar letreiros ou placas identificadoras, alusivas ou não a uma actividade profissional em qualquer área das zonas comuns;

j) Estacionar bicicletas, motociclos ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio.

4- Na utilização dos elevadores devem ser observadas as seguintes regras:

a) Nenhum arrendatário ou utente dos elevadores poderá transportar objectos que possam danificar o seu interior;

b) Os elevadores não podem ser retidos nos patamares;

c) Não é permitida a utilização dos elevadores por crianças com idade inferior a 12 anos, salvo quando acompanhadas por adultos;

d) Por razões de segurança, é expressamente proibido fumar dentro dos elevadores,

e) É vedado o transporte a pessoas e coisas que ultrapassem a capacidade de carga ou que possam danificar ou sujar os elevadores;

f) É proibido o acesso à casa das máquinas;

g) Quando os arrendatários, por transporte de objectos ou outra causa, sujem ou danifiquem os elevadores, deverão proceder imediatamente à sua limpeza ou reparação a expensas suas.

5- Os jardins envolventes do edifício são zonas comuns a todos os moradores e, como tal património comum, devendo ser tratado com cuidado e asseio, sendo proibido no que respeita aos jardins:

a) O corte de flores

b) O acesso aos mesmos, excepto nas zonas par o efeito preparadas;

c) Deixar dejecto de animais de estimação permitidos nos termos do n.º 3 do artigo 14.º deste Regulamento;

d) Despejar lixo ou quaisquer detritos na área dos jardins.



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

### **Artigo 20.º**

#### **Encargos de fruição das partes comuns**

- 1- As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns dos edifícios e ao pagamento dos serviços de interesse comum ficam a cargo dos proprietários;
- 2- As normas do condomínio regem-se pelo regulamento interno de cada condomínio e pela lei vigente.

## **CAPITULO V**

### **DEVERES DA CÂMARA MUNICIPAL**

### **Artigo 21.º**

#### **Obras a cargo da Câmara Municipal**

- 1- Ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de conservação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos eléctricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidados ou actuação danosa dos arrendatários.
- 2- Ficam ainda excluídas todas as intervenções que incidam sobre vidros, portas, fechaduras, torneiras, persianas ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por acto ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

## **CAPITULO VI**

### **DA TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO**

#### **Artigo 22.º**

##### **Transmissão por divórcio**

- 1- Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de aditamento ao primitivo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário por decisão do tribunal nesse sentido.
- 2- A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada à Câmara Municipal.

#### **Artigo 23.º**

##### **Transmissão por morte**

- 1- O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato, se lhe sobrevier:
  - a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
  - b) Descendente que com ele vivesse há mais de um ano;
  - c) Afim na linha recta que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges;
  - d) Pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges;
  - e) Parentes e afins da linha colateral até ao 3º grau que com ele vivessem há mais de cinco anos.
- 2- A posição de arrendatário transmite-se pela ordem referida nas alíneas do número anterior, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, o filho ou o parente mais próximo que em maior grau contribua para o encargo de sustentação do agregado familiar.
- 3- O direito à transmissão previsto no nº 1 deste artigo não se verifica se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e susceptível de ser utilizada de imediato.





Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

## **CAPÍTULO VI DO DESPEJO**

### **Artigo 24.º**

#### **Competência**

Compete à Câmara Municipal de Portalegre mediante deliberação de executivo, ordenar o despejo administrativo das habitações sociais propriedade da Câmara Municipal de Portalegre.

### **Artigo 25.º**

#### **Finalidade**

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

### **Artigo 26.º**

#### **Causas de Despejo**

1- Constituem causas de despejo, para além das consignadas no Novo Regime de arrendamento Urbano e no Código Civil, os seguintes factos:

- a) A falta de pagamento de renda nos termos e prazos previstos e fixados no artigo 7.º deste regulamento, podendo o despejo suspender-se, caso, antes da sua execução, o arrendatário apresente documento comprovativo do seu pagamento;
- b) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento, apesar de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo para a integral reposição da situação;
- c) A não-aceitação da renda actualizada nos termos do artigo 9.º deste regulamento, apesar de regularmente comunicada ao arrendatário;
- d) A recusa, depois de intimados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal e em infracção ao disposto deste regulamento;
- e) A recusa, depois de intimados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do agregado familiar do arrendatário, ou em indemnizar a Câmara



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

Municipal pelas despesas efectuadas com a reparação desses danos;

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

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

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

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

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

**Artigo 27.º**

**Do procedimento**

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

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

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

4- Concluído o inquérito e após envio do mesmo para o Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada, será proferida a decisão de despejo e o arrendatário notificado por qualquer meio de intimação;

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



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

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

**CAPÍTULO VII**

**Artigo 28.º**

**Vistorias**

1- Periodicamente e sempre que se julgue necessário, a Câmara Municipal de Portalegre procederá à vistoria das habitações;

2- O impedimento da vistoria acarretará, pela parte do arrendatário, o pagamento de uma multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente.

**Artigo 29.º**

**Apoio Técnico**

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

**CAPÍTULO VII**

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 30.º**

**Dúvidas e omissões**

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



Câmara Municipal de Portalegre

**Departamento dos Assuntos Sociais, Cultura, Educação Desporto e Turismo**

### **Artigo 31.º**

#### **Remissões**

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

### **Artigo 32º**

#### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor 15 dias úteis após a sua publicação em Edital, a efectuar nos termos do artigo 91.º da Lei n.º 169/ 99 de 18 de Setembro, na redacção dada pela lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro e aplica-se aos contratos em vigor.

4 de Junho de 2007.