

# REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÕES SOCIAIS (PROJETO)



MUNICÍPIO DE OLHÃO  
setembro 2015

**REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÕES SOCIAIS  
(PROJETO)**

**Índice**

<b>PREÂMBULO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>3</b>
Artigo 1.º - Lei habilitante .....	3
Artigo 2.º - Objeto e âmbito.....	3
Artigo 3.º - Conceitos .....	4
<b>CAPÍTULO II - DA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL</b>	
<b>SECÇÃO I - CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E ATRIBUIÇÃO</b>	
Artigo 4.º - Regime .....	5
Artigo 5.º - Exceções ao regime de atribuição .....	5
Artigo 6.º - Procedimento e critérios preferenciais .....	5
Artigo 7.º - Condições de acesso.....	5
Artigo 8.º - Exclusão .....	6
Artigo 9.º - Anúncio de abertura de concurso .....	6
Artigo 10.º - Documentos necessários.....	7
<b>SECÇÃO II - SELEÇÃO, LISTAGENS E RECLAMAÇÕES</b>	
Artigo 11.º - Constituição da comissão de análise .....	8
Artigo 12.º - Apreciação dos documentos instrutórios.....	8
Artigo 13.º - Confirmação e atualização das declarações .....	8
Artigo 14.º - Adequação das habitações .....	8
Artigo 15.º - Candidatos excluídos .....	8
Artigo 16.º - Candidatos admitidos.....	9
Artigo 17.º - Procedimento do sorteio.....	9
Artigo 18.º - Gestão da lista de suplentes.....	9
Artigo 19.º - Exclusão .....	9
<b>CAPÍTULO III - DAS HABITAÇÕES E SUA OCUPAÇÃO</b>	
<b>SECÇÃO I - CONDIÇÕES CONTRATUAIS</b>	
Artigo 20.º - Destino das habitações.....	10
Artigo 21.º - Contrato de arrendamento, titularidade, duração e renovação .....	10
Artigo 22.º - Cálculo das rendas .....	10
Artigo 23.º - Renda máxima e renda mínima .....	11
Artigo 24.º - Vencimento e lugar do pagamento .....	11
Artigo 25.º - Mora do arrendatário.....	11
Artigo 26.º - Atualização, revisão e reavaliação da renda .....	11
Artigo 27.º - Planos de pagamento de rendas em dívida.....	11
<b>SECÇÃO II - MODIFICAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR</b>	
Artigo 28.º - Alteração da composição do agregado .....	12
Artigo 29.º - Permanência temporária.....	12
Artigo 30.º - Permanência definitiva.....	12
Artigo 31.º - Ausências do arrendatário.....	12
<b>SECÇÃO III - TRANSMISSÃO</b>	
Artigo 32.º - Comunicabilidade e transmissão em vida e transmissão por morte.....	13

#### **SECÇÃO IV - TRANSFERÊNCIA**

Artigo 33.º - Transferência de habitação por iniciativa do Município .....	13
Artigo 34.º - Transferência de habitação por iniciativa do arrendatário .....	14

#### **SECÇÃO V - UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES**

Artigo 35.º - Direitos dos arrendatários .....	14
Artigo 36.º - Obrigações e deveres dos arrendatários .....	15
Artigo 37.º - Obras nas habitações .....	16
Artigo 38.º - Vistoria ao locado .....	16
Artigo 39.º - Animais domésticos .....	17
Artigo 40.º - Litígios e conflitos entre moradores .....	17

#### **SECÇÃO VI - PARTES COMUNS**

Artigo 41.º - Partes de utilização comum .....	17
Artigo 42.º - Uso das partes comuns .....	18
Artigo 43.º - Limpeza dos espaços comuns .....	18

#### **SECÇÃO VII - FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES**

Artigo 44.º - Exercício da atividade de fiscalização .....	19
Artigo 45.º - Objeto da fiscalização .....	19
Artigo 46.º - Contraordenações e coimas .....	19
Artigo 47.º - Remoção, reposição e limpeza .....	19
Artigo 48.º - Execução coerciva e posse administrativa .....	20
Artigo 49.º - Despesas com a execução coerciva .....	20
Artigo 50.º - Depósito .....	20
Artigo 51.º - Responsabilidade .....	20
Artigo 52.º - Reincidência .....	20
Artigo 53.º - Competência sancionatória .....	21
Artigo 54.º - Responsabilidade civil e criminal .....	21
Artigo 55.º - Cumprimento do dever omitido .....	21
Artigo 56.º - Direito subsidiário .....	21

#### **SECÇÃO VIII - CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO**

Artigo 57.º - Resolução pelo Município de Olhão .....	21
Artigo 58.º - Cessação do contrato por renúncia .....	22
Artigo 59.º - Despejo .....	22
Artigo 60.º - Ocupação ilegal .....	23

#### **CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Artigo 61.º - Sanções .....	23
Artigo 62.º - Aplicação no tempo .....	23
Artigo 63.º - Interpretação e preenchimento de lacunas .....	23
Artigo 64.º - Direito subsidiário .....	23
Artigo 65.º - Norma revogatória .....	23
Artigo 66.º - Entrada em vigor .....	24

#### **ANEXO**

ANEXO I - PONDERAÇÃO DAS MEDIDAS .....	24
--	----

## **PREÂMBULO**

Nos termos da Constituição da República Portuguesa (artigo 65.º) é definido um direito geral à habitação, cabendo ao Estado criar as condições que permitam que este preceito constitucional tenha reflexos concretos na vida dos cidadãos.

Evidenciando um particular interesse por esta temática, desde sempre o Município de Olhão esteve especialmente vocacionado para a resolução dos problemas habitacionais, através da promoção de políticas sociais orientadas para a valorização das condições de vida e para a melhoria da qualidade habitacional das populações, apoiando os municípios que se encontram em situação de vulnerabilidade e carência grave e que por isso não possuem condições económicas para proverem uma solução habitacional adequada.

A atribuição de habitações sociais é assim entendida não como um fim em si mesmo, mas como um meio para a integração daquelas pessoas, permitindo às famílias carenciadas ou em risco de exclusão social o acesso a uma habitação e contribuindo para um processo de autonomização e capacitação.

Para que a atuação pública, no domínio da habitação social, seja justa, proporcional e equitativa, respeitando os princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa, torna-se necessário que o modelo de intervenção municipal, no que respeita a esta matéria, seja acompanhado de um corpo de regras estruturado e transparente, que defina nos termos do regime de arrendamento apoiado, as duas vertentes deste domínio: a atribuição da habitação e a gestão da utilização das habitações pelos arrendatários e respetivos agregados.

É portanto imperioso proceder-se à redação de um novo regulamento, de acordo com o atual enquadramento legal, considerando que o regulamento municipal existente se encontra desajustado face à entrada em vigor da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro relativa ao regime do arrendamento apoiado.

Em cumprimento do estabelecido no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-lei n.º 4/2015 de 7 de Janeiro, realizou-se uma avaliação que consta do anexo I, referente às oportunidades e ameaças subjacentes à aplicação das medidas definidas no regulamento.

Nestes termos, e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferida pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, a Câmara Municipal de Olhão elaborou o presente Regulamento de Atribuição e Gestão das Habitações Sociais, que nos termos do n.º 101.º do Código do Procedimento Administrativo será submetido a consulta pública, para recolha de sugestões, pelo prazo de 30 dias úteis contados a partir da data da publicação, e posteriormente ser remetido à Assembleia Municipal de Olhão para efeitos de aprovação, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1.º**

#### **Lei habilitante**

O presente regulamento tem como legislação habilitante os artigos 65.º e 235.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos da Lei n.º 75/2013 de 18 de setembro, a Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro e, subsidiariamente, o Código Civil e o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

### **Artigo 2.º**

#### **Objeto e âmbito**

- 1 – O presente regulamento estabelece o regime de atribuição e gestão do parque de habitação social propriedade do Município de Olhão, no âmbito e nos limites da legislação vigente.
- 2 – O presente regulamento aplica-se aos candidatos e respetivos agregados familiares, bem como aos residentes em habitação social propriedade do Município de Olhão que aí residam com autorização municipal.
- 3 – O parque de habitação social do Município de Olhão destina-se a prover alternativa habitacional a agregados que se encontrem em situação de carência, nomeadamente por não possuírem condições económicas suficientes para a providenciar de outra forma.

### Artigo 3º

#### Conceitos

Para efeito do disposto no presente regulamento, considera-se:

- a) *Agregado familiar*: o conjunto de pessoas, também designados por “moradores”, que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelos seguintes elementos:
  - i) O arrendatário e seu cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
  - ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
  - iii) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
  - iv) Pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos – nomeadamente, derivado de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
- b) *Alteração da composição do agregado familiar*: o aumento do número de elementos do agregado, por via do casamento ou união de facto do titular, nascimento de filhos ou estabelecimento do vínculo de adoção; bem como a diminuição do agregado, por falecimento, divórcio ou existência de outra alternativa habitacional para algum elemento do agregado;
- c) *Deficiente*: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- d) *Dependente*: o elemento do agregado familiar que seja menor ou, com idade até aos 25 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- e) *Fator de capitação*: a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a seguinte tabela:

Composição do Agregado Familiar	Percentagem a Aplicar
1 pessoa	0%
2 pessoas	5%
3 pessoas	9%
4 pessoas	12%
5 pessoas	14%
6 pessoas ou mais	15%

- f) *Indexante dos apoios sociais (IAS)*: o valor fixado nos termos da Lei n.º 35-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;
- g) *Rendimento Mensal Bruto (RMB)*: o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- h) *Rendimento Mensal Corrigido (RMC)*: o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:
  - i) 0,1 pelo primeiro dependente;
  - ii) 0,15 pelo segundo dependente;
  - iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
  - iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
  - v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
  - vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

## **CAPÍTULO II DA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL**

### **SECÇÃO I CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E ATRIBUIÇÃO**

#### **Artigo 4.º**

##### **Regime**

- 1 – As habitações sociais do Município de Olhão são atribuídas em regime de arrendamento apoiado, sujeito ao regime da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
- 2 – A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Olhão, nos termos legais aplicáveis, o direito de aceder aos dados dos arrendatários e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.
- 3 – O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, e subsidiariamente pelo Código Civil e pelo NRAU.
- 4 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.
- 5 – Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

#### **Artigo 5.º**

##### **Exceções ao regime de atribuição**

Em situações excecionais, de emergência, designadamente decorrentes de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, e quando se encontrem satisfeitas as condições de acesso referentes às alíneas a), b), c), e l), do artigo 7.º, do presente regulamento, o Presidente da Câmara Municipal de Olhão, pode atribuir habitações sem necessidade do concurso referido no artigo 6.º do presente regulamento, cuja decisão será ratificada posteriormente pela Câmara Municipal.

#### **Artigo 6.º**

##### **Procedimento e critérios preferenciais**

- 1 – A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado do Município de Olhão, efetua-se mediante procedimento de concurso por sorteio.
- 2 – O concurso por sorteio tem por objeto a atribuição de fogos habitacionais aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, cumpram as condições de acesso e não se encontrem impedidos de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.
- 3 – São estabelecidos como critérios preferenciais a existência de situações de famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos ou vítimas de violência doméstica.

#### **Artigo 7.º**

##### **Condições de acesso**

A inscrição como candidato a habitação social no Município de Olhão, implica o preenchimento, cumulativamente, dos seguintes requisitos:

- a) Ser maior de 18 anos;
- b) Ser cidadão nacional ou cidadão estrangeiro detentor de título válido de permanência em território nacional;
- c) Residir, comprovadamente, no concelho de Olhão há cinco ou mais anos;
- d) Estar recenseado no concelho de Olhão há cinco ou mais anos, com exceção dos casos em que, por motivo da idade do candidato, tal período não se possa aplicar;
- e) Não estar inscrito para efeitos fiscais ou de segurança social, com local de residência noutro concelho;
- f) Nenhum dos elementos do agregado familiar seja proprietário, comproprietário, usufrutuário, ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

- g) Nenhum dos elementos do agregado familiar esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se o mesmo prescindir do referido apoio, sob declaração de compromisso de honra;
- h) Nenhum dos elementos do agregado familiar seja titular de uma habitação social atribuída pelo Município de Olhão, ou em restante território nacional;
- i) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar tenha sido titular de fogo municipal e a sua ocupação da habitação tenha cessado, nomeadamente, por despejo administrativo ou sentença judicial, transitada em julgado;
- j) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar tenha sido identificado como ocupante ilegal de uma fração habitacional municipal;
- k) Todos os elementos do agregado familiar devem possuir a sua situação regularizada face à Administração Fiscal e Segurança Social, bem como perante o Município de Olhão e suas empresas municipais;
- l) O rendimento mensal bruto do agregado familiar não pode ultrapassar o limite máximo fixado em função do resultado da seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{RMMG} \times \text{Coeficiente} \times \text{N.º de Elementos do Agregado Familiar}$$

Sendo:

RMMG – Retribuição mínima mensal garantida;

Coeficiente – Valores constantes do quadro seguinte, calculados em função do número de elementos do agregado familiar.

**Coeficiente aplicado de acordo com a composição do Agregado Familiar e a Retribuição Mínima Mensal Garantida**

Composição do Agregado Familiar	Coeficiente <sup>(1)</sup>
1 pessoa	1,40
2 pessoas	1,10
3 pessoas	0,80
4 pessoas	0,70
5 pessoas	0,65
6 pessoas	0,60
7 pessoas	0,55
8 pessoas	0,50
9 pessoas ou mais	0,45

<sup>(1)</sup> A multiplicar pelo valor da retribuição mínima mensal garantida, para determinar o limite do rendimento *per capita* do agregado familiar.

**Artigo 8.º**

**Exclusão**

São excluídos do concurso, em qualquer das fases em que o mesmo se encontre, e sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que:

- a) Prestem declarações falsas ou omitam informação relevante;
- b) Usem ou tentem usar de qualquer meio fraudulento.

**Artigo 9.º**

**Anúncio de abertura de concurso**

1 - O concurso inicia-se com a publicação de um anúncio, divulgado através de editais nos locais públicos e na página da Internet do Município de Olhão, em [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt).

2 - O anúncio a que se refere o número anterior deve conter:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil das habitações;
- d) Regime de arrendamento;
- e) Critérios de acesso ao concurso;

- f) Local e horário para consulta do programa de concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

3 - O período para apresentação das candidaturas será de 30 dias úteis.

4 - O procedimento concursal é válido por dois anos, a contar da publicação do aviso referido no n.º 1, podendo a Câmara Municipal determinar a sua prorrogação em casos devidamente justificados.

#### Artigo 10.º

##### **Documentos necessários**

A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante entrega, dentro do prazo estabelecido no anúncio de abertura, dos seguintes documentos:

- a) Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão ou Título de Residência de todos os elementos do agregado familiar;
- b) Fotocópia do Cartão de Contribuinte de todos os elementos do agregado familiar;
- c) Fotocópia do Cartão de Eleitor dos elementos maiores de idade do agregado familiar;
- d) Em caso de menores sob tutela judicial, fotocópia da Sentença Judicial ou outro documento idóneo do qual conste a decisão da regulação das responsabilidades parentais com o respetivo valor da pensão de alimentos;
- e) Documento comprovativo da matrícula dos elementos do agregado, maiores de idade até aos 25 anos, a frequentar estabelecimento de ensino;
- f) Atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia comprovativo da composição do agregado e tempo de residência no Concelho de Olhão;
- g) Certidão emitida há menos de um mês pela Autoridade Tributária onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar, maiores de idade;
- h) Declaração sob compromisso de honra em como nenhum elemento do agregado familiar é usufrutuário de imóvel ou fração habitacional em território nacional que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;
- i) Fotocópia da última Declaração de IRS apresentada, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança, de todos os elementos do agregado;
- j) Caso não possuam Declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, deverão apresentar certidão de não entrega de declaração de rendimentos emitida pelo Serviço de Finanças;
- k) No caso de algum elemento do agregado apresentar grau de incapacidade permanente, apresentar Atestado Médico de Incapacidade Multiusos onde conste o grau de incapacidade;
- l) No caso de algum elemento do agregado ser portador de deficiência, original da declaração do Instituto de Solidariedade Social ou de outra Entidade comprovativa do tipo de subsídio auferido e respetivo montante anual;
- m) No caso de Trabalhadores Dependentes sem Declaração de IRS do ano anterior — Declaração da entidade patronal, com a indicação do início do exercício das funções, referindo o valor do salário mensal auferido;
- n) No caso de Trabalhadores Independentes, que no ano civil anterior não tenham apresentado declaração de rendimentos, cópias de todos os recibos emitidos no ano civil da entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
- o) Em caso de desemprego, declaração do Instituto da Segurança Social, indicando o valor do subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego auferido;
- p) Declaração do Instituto da Segurança Social, ou de outra Entidade, comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respetivos montantes;
- q) Em caso de beneficiários do Rendimento Social de Inserção, original da declaração do Instituto da Segurança Social com o montante mensal auferido, composição do agregado familiar do beneficiário e valor dos rendimentos considerados para o cálculo da prestação;
- r) Em caso de desempregados que não beneficiem de subsídio de desemprego ou rendimento social de inserção, original da declaração do Instituto da Segurança Social que indique que não é beneficiário de qualquer apoio por parte desse organismo e que comprove não estar abrangido em resultado de atividade remunerada;
- s) Certidão emitida há menos de um mês pelo Serviço de Finanças e Segurança Social, comprovativa da inexistência de dívidas em nome do candidato e dos demais elementos do agregado familiar, maiores de idade.

SECÇÃO II  
**SELEÇÃO, LISTAGENS E RECLAMAÇÕES**

Artigo 11.º

**Constituição da comissão de análise**

A comissão de análise e apreciação das candidaturas tem a seguinte constituição:

- a) Vereador do pelouro;
- b) Três técnicos da Divisão de Planeamento e Ação Social;
- c) Um jurista.

Artigo 12.º

**Apreciação dos documentos instrutórios**

- 1 - Após receção das candidaturas, a comissão analisará os documentos instrutórios com o objetivo de aferir a elegibilidade dos pedidos.
- 2 - Sempre que os pedidos não tenham sido instruídos nos termos e com os elementos fixados no presente regulamento, o requerente será notificado para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, vir completar e ou aperfeiçoar o pedido, apresentando os elementos em falta ou suprindo as formalidades preteridas.
- 3 - Sempre que se mostre necessário, o Município de Olhão pode solicitar ao candidato outros documentos que considere relevantes para complementar a candidatura.
- 4 - No caso do requerente, após ter sido notificado para a entrega da documentação em falta, não ter procedido ao aperfeiçoamento do pedido no prazo de 10 (dez) dias úteis, este será objeto de indeferimento, nos termos do Código de Procedimento Administrativo (CPA).

Artigo 13.º

**Confirmação e atualização das declarações**

- 1 - Os dados constantes do formulário de inscrição podem, ainda e a todo o tempo, ser confirmados pelo Município de Olhão junto de qualquer entidade pública ou privada.
- 2 - Durante a vigência do concurso ou sempre que se verifiquem alterações aos documentos solicitados no artigo 10.º, é obrigação do candidato proceder à atualização dos dados junto do Balcão Único do Município de Olhão.

Artigo 14.º

**Adequação das habitações**

- 1 - A habitação a atribuir a cada agregado será a de tipologia adequada à composição do agregado familiar, de modo a evitar situações de sublotação ou sobrelotação, tendo em conta a seguinte tabela:

N.º de pessoas do agregado familiar	Tipologia da habitação	
	Mínima	Máxima
1 pessoa	T0	T1
2 pessoas	T1	T2
3 pessoas	T2	T3
4 pessoas	T2	T4
5 pessoas ou mais	T3	T4/5

- 2 - A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista na tabela referida no número anterior se tal se justificar, face à existência, no agregado familiar, de elementos portadores de deficiências físicas ou mentais, devidamente comprovadas pelas instituições com competências nesta matéria.

Artigo 15.º

**Candidatos excluídos**

- 1 - A comissão proporá a exclusão dos candidatos que não reúnam as condições de acesso ao concurso estatuídos no artigo 7.º, ou que se encontrem, assim como os elementos do seu agregado familiar, numa das situações previstas no artigo 8.º, do presente regulamento.
- 2 - A comissão proporá a exclusão das candidaturas cuja composição do agregado familiar não se adegue à tipologia das habitações a concurso.

3 – O candidato será notificado da decisão da exclusão da candidatura e respetivos fundamentos da mesma, através de carta registada com aviso de receção, sendo-lhe garantido o exercício do direito de audiência prévia de interessado, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

4 – A competência para a exclusão da candidatura pertence ao Presidente da Câmara, com possibilidade de delegação num dos Vereadores.

#### Artigo 16.º

##### **Candidatos admitidos**

1 - Tendo em conta as candidaturas elegíveis e a adequação das habitações nos termos do disposto no artigo 14.º, o Município de Olhão publicita as listas de candidatos admitidos a sorteio por tipologia de habitação, acompanhada da informação acerca de candidaturas que possuam critérios preferenciais.

2 - As listas de candidatos referidas no número anterior são organizadas por ordem alfabética, sendo os candidatos identificados com um número correspondente a essa organização.

3 - A publicitação das listas de candidatos admitidos ao concurso efetiva-se nos termos do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, através de inserção de Aviso na página eletrónica do Município, em [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt), bem como da afixação de editais nos lugares de estilo.

#### Artigo 17.º

##### **Procedimento do sorteio**

1 – O sorteio é um ato público a realizar em data, hora e local constantes de edital afixado nos locais de estilo e publicado na página eletrónica do Município de Olhão, em [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt).

2 – O esclarecimento de dúvidas é da responsabilidade de um júri, composto por um presidente e dois vogais, nomeados por deliberação da Câmara Municipal.

3 – São ainda nomeados dois vogais suplentes que substituirão os membros do júri nas suas faltas ou impedimentos.

4 – São realizados sorteios por tipologias de habitação, sendo cada bola retirada pelo presidente do júri.

5 – O sorteio de 30% das habitações a concurso será destinado aos candidatos admitidos por tipologia que apresentem as condições preferenciais estipuladas no n.º 3 do artigo 6.º.

6 – O sorteio das restantes habitações incluirá todos os candidatos admitidos por tipologia.

7 – Para cada tipologia de fração são sorteados cinco suplentes, ordenados por ordem do sorteio.

8 – Findo o sorteio, tudo quanto nele tenha ocorrido será lavrado em ata, a qual será assinada pelos membros do júri.

9 – A lista de atribuição das habitações, bem como a lista de suplentes serão publicitadas através de editais nos locais de estilo e na página eletrónica do Município de Olhão, em [www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt).

#### Artigo 18.º

##### **Gestão da lista de suplentes**

A lista por tipologia composta pelas candidaturas suplentes é utilizada para a afetação das habitações de acordo com a ordenação do sorteio, sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta, com condições de habitabilidade, apta à atribuição.

#### Artigo 19.º

##### **Exclusão**

1 - Sem prejuízo dos casos de exclusão liminar das candidaturas, constantes de disposições insertas do Capítulo II, são excluídos da lista dos candidatos sorteados:

- a) Os que recusem ou desistam da ocupação da habitação atribuída ou que não a ocupem no prazo que para esse efeito for estipulado;
- b) Os que não aceitem ocupar a habitação que lhe foi sorteada;

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, considerar-se-á fundamentada a recusa de ocupação da habitação sempre que algum dos elementos que compõe o agregado familiar se encontre em situação de mobilidade reduzida, quando a fração a atribuir não possua as condições de acessibilidade que lhe permita aceder à mesma.

3 - Os candidatos excluídos nos termos do n.º 1 ficam inibidos de participar no próximo concurso de atribuição de habitação, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

4 - Em caso de exclusão ou de desistência o candidato é substituído pelo primeiro suplente para aquela tipologia.

### **CAPÍTULO III DAS HABITAÇÕES E SUA OCUPAÇÃO**

#### **SECÇÃO I CONDIÇÕES CONTRATUAIS**

##### **Artigo 20.º**

##### **Destino das habitações**

- 1 – As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado destinam-se, exclusivamente, à residência permanente do arrendatário e dos elementos que integram o seu agregado familiar à data da formalização do contrato de arrendamento.
- 2 – É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

##### **Artigo 21.º**

##### **Contrato de arrendamento, titularidade, duração e renovação**

- 1 – As ocupações de fogos de habitação social do Município de Olhão serão tituladas através de contrato de arrendamento apoiado, ao abrigo do previsto no artigo 17.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, regendo-se a respetiva forma e conteúdo pelas disposições constantes no artigo 18.º da referida lei.
- 2 – Em situação de casamento ou de união de facto, a titularidade é atribuída a ambos os elementos, constando os mesmos do respetivo contrato.
- 3 – O contrato de arrendamento é celebrado por 10 anos.
- 4 – Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se automaticamente por períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diferente.
- 5 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à outra parte com a antecedência de 180 (cento e oitenta) a 240 (duzentos e quarenta) dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.
- 6 – O Município de Olhão só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verificarem as seguintes condições cumulativas:
  - a) O arrendatário esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o n.º 2, do artigo 23.º, do presente regulamento;
  - b) A renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 23.º corresponda a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.
- 7 – A oposição à renovação do contrato com os fundamentos referidos no número anterior, por parte do Município de Olhão, será comunicada ao arrendatário com a antecedência de 240 (duzentos e quarenta) dias, de acordo com os termos e os prazos previstos no Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

##### **Artigo 22.º**

##### **Cálculo das rendas**

O valor da renda 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 23.º

**Renda máxima e renda mínima**

- 1 – O valor da renda mínima corresponderá a 2,5 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.
- 2 – A renda máxima é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 24.º

**Vencimento e lugar do pagamento**

- 1 – As rendas a pagar pelos arrendatários vencem-se no primeiro dia útil do mês a que respeitam.
- 2 – O pagamento da renda pode ser efetuado no Balcão Único do Município de Olhão, por débito direto ou através de vale CTT, até ao dia 15 de cada mês.

Artigo 25.º

**Mora do arrendatário**

- 1 – Findo o prazo estabelecido no artigo anterior, o arrendatário dispõe até final do mês a que respeita a renda para efetuar o seu pagamento, o qual será acrescido de juros de mora aplicáveis sobre o respetivo montante, à taxa aplicável às dívidas do Estado e outras entidades públicas em vigor à data da mora.
- 2 – Decorrido o prazo referido no número anterior, ficará o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma.

Artigo 26.º

**Atualização, revisão e reavaliação da renda**

- 1 – Para além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, que consiste na atualização de acordo com o coeficiente de atualização das rendas fixado em Diário da República, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário, nas seguintes situações:
  - a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, os quais devem ser comunicados pelo arrendatário, ao Município de Olhão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência;
  - b) Aplicação da correção prevista na alínea i) do artigo 3.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, relativos a qualquer elemento do agregado familiar.
- 2 – A revisão da renda por iniciativa do Município de Olhão com os fundamentos indicados no número anterior, pode ocorrer a todo o tempo.
- 3 – A reavaliação pelo Município de Olhão das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se a cada três anos.
- 4 – Para revisão e reavaliação do valor da renda, o arrendatário deve entregar ao Município de Olhão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da notificação para o efeito, os documentos que se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda.
- 5 – 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.
- 6 – 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 ou no n.º 4, do presente artigo, o Município de Olhão pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

Artigo 27.º

**Planos de pagamento de rendas em dívida**

- 1 – Caso existam dívidas de renda, o arrendatário pode requerer o seu pagamento fracionado, através da elaboração de um plano de pagamento, a aprovar pelo Município, para liquidação em prestações do montante em dívida.
- 2 – O valor das prestações a fixar nos termos e para os efeitos do número anterior, nunca pode ser inferior a 2,5 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS).
- 3 – A duração do plano de pagamento terá como limite máximo a esperança de vida por sexo, de acordo com os indicadores divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

SECÇÃO II  
**MODIFICAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR**

Artigo 28.º

**Alteração da composição do agregado**

- 1 – Apenas o arrendatário e o agregado familiar identificado no contrato poderão residir no fogo atribuído.
- 2 – Qualquer alteração na composição do agregado familiar terá de ser previamente autorizada pelo Município de Olhão, salvo as modificações a seguir indicadas, as quais, em todo o caso, terão de ser comunicadas, por escrito, para atualização automática:
  - a) Nascimento de descendentes de elemento do agregado familiar;
  - b) Constituição do vínculo de adoção, por elemento do agregado familiar;
  - c) Casamento ou constituição do vínculo de união de facto, nos termos da lei;
  - d) Falecimento ou abandono da habitação por qualquer elemento do agregado familiar, salvo do arrendatário;
  - e) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada.
- 3 – A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.
- 4 – Nas situações de conflito conjugal, o casal terá de recorrer às instâncias judiciais adequadas para definir o direito à casa de morada de família, sendo o respetivo título de ocupação averbado em conformidade, não havendo lugar a desdobramento do agregado familiar.

Artigo 29.º

**Permanência temporária**

- 1 – A permanência temporária de elemento que não pertença ao agregado familiar identificado no contrato de arrendamento, apenas poderá ser autorizada em caso de comprovada necessidade, por parte do arrendatário, em receber ou prestar assistência, devido a doença grave ou incapacitante.
- 2 – A permanência de elemento que não pertença ao agregado identificado no contrato de arrendamento, não poderá exceder o período de doze meses, após o qual o ocupante deverá deixar a habitação.
- 3 – A permanência poderá ser prorrogada se, decorrido o período referido no número anterior, continuar a verificar-se a necessidade que a motivou.

Artigo 30.º

**Permanência definitiva**

- 1 – Quando a tipologia do fogo se adequar, poderá ser autorizada, mediante requerimento do arrendatário, a permanência definitiva de elemento que não pertença ao agregado familiar identificado no contrato de arrendamento, desde que seja parente até ao 2.º grau do arrendatário (pais, filhos, avós, netos e irmãos), que se encontre em comprovada situação de carência económica, conforme os critérios em vigor no presente regulamento.
- 2 - Os rendimentos do coabitante são tidos em consideração para efeitos de cálculo da renda, a partir da data da autorização de permanência.
- 3 – O direito à permanência definitiva, não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria.
- 4 – A autorização de permanência definitiva é formalizada através de aditamento ao respetivo contrato de arrendamento.

Artigo 31.º

**Ausências do arrendatário**

- 1 - A ausência do arrendatário da fração arrendada por um período superior a 6 (seis) meses deve ser comunicada e justificada ao Município de Olhão.
- 2 - Na situação prevista no número anterior e caso o arrendatário não dê cumprimento à devida comunicação, o Município interpelará o mesmo para proceder à sua justificação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de resolução do contrato de arrendamento por incumprimento.
- 3 - O arrendatário e o seu agregado familiar devem utilizar a habitação em permanência, sendo que a ausência do locado por período superior a 6 (seis) meses será considerada renúncia ao arrendamento, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 58.º deste regulamento.
- 4 - Constituem exceção ao disposto no número anterior as seguintes situações:
  - a) Casos de força maior ou de doença;

- b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
  - d) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.
- 5 - As ausências motivadas por qualquer das situações referidas no número anterior, têm de ser comunicadas e comprovadas, por escrito, ao Município de Olhão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar do facto que determinou a ausência.

### SECÇÃO III TRANSMISSÃO

#### Artigo 32.º

##### **Comunicabilidade e transmissão em vida e transmissão por morte**

- 1 - A comunicabilidade e a transmissão em vida do contrato de arrendamento rege-se pelo regime previsto no artigo 1105.º do Código Civil.
- 2 - A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá de ser comunicada ao Município de Olhão e devidamente comprovada.
- 3 - O arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:
  - a) Cônjuge com residência na fração arrendada;
  - b) Pessoa com quem o arrendatário vivesse em união de facto há mais de dois anos;
  - c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.
- 4 - No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa com quem o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho.
- 5 - As transmissões previstas nos números 1 e 3 do presente artigo, devem ser comunicadas ao Município de Olhão, por escrito, com cópia dos documentos comprovativos, no prazo de 3 (três) meses a contar da ocorrência, sob pena da cessação do contrato.
- 6 - O direito à transmissão do arrendamento, não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria.
- 7 - A transmissão do arrendamento dará lugar a novo cálculo de renda a efetuar aquando da sua efetivação.
- 8 - Em caso de transmissão será celebrado entre o Município de Olhão e o transmissário novo contrato de arrendamento.
- 9 - Fora das situações prevista no n.º 3, o contrato de arrendamento caduca com a morte do arrendatário.

### SECÇÃO IV TRANSFERÊNCIA

#### Artigo 33.º

##### **Transferência de habitação por iniciativa do Município**

- 1 - Na prossecução do interesse público e por decisão devidamente fundamentada, o Município de Olhão pode proceder à transferência de um agregado familiar para outra habitação, nos seguintes casos:
  - a) Casos de força maior, nomeadamente situações de emergência resultante da ocorrência de incêndios, inundações ou outras catástrofes naturais, bem como por razões de saúde pública e segurança de pessoas e bens;
  - b) Degradação da habitação e más condições de habitabilidade que se demonstrem incompatíveis com a sua ocupação;
  - c) Subocupação da habitação, por contração do agregado familiar;
  - d) No âmbito de projetos de interesse municipal, mediante deliberação da Câmara Municipal de Olhão, devidamente fundamentada;
  - e) No âmbito da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração a um fim específico e determinado;
  - f) Outras situações previstas na lei e nos demais casos decorrentes do previsto no presente regulamento.
- 2 - A transferência poderá ser determinada a título provisório, nomeadamente por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.

3 - Nos casos em que o Município considerar que existem fogos subocupados, os respetivos moradores poderão ser transferidos para outras habitações de tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, salvo quando exista situação de doença ou incapacidade, devidamente comprovada, que obste à transferência, ou quando faça parte do agregado familiar, pessoa com idade superior a 65 anos.

4 - Nas situações previstas no presente artigo, o Município notifica os interessados da ordem de transferência para, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, procederem à transferência de forma voluntária e correspondente desocupação e entrega do fogo inicial.

5 - Salvo nas situações previstas no número 2, do presente artigo, será celebrado entre o Município de Olhão e o arrendatário novo contrato de arrendamento.

6 - Nos termos do disposto na legislação em vigor, a recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no n.º 4 no prazo ali fixado, torna exigível a desocupação e entrega da habitação, constituindo a referida comunicação fundamento bastante para o despejo.

#### Artigo 34.º

##### **Transferência de habitação por iniciativa do arrendatário**

1 - O arrendatário pode requerer a transferência para outra habitação nos seguintes casos:

- a) Situação de doença ou incapacidade graves, sempre atestadas pelo médico de família ou pelas demais entidades competentes, que exijam alteração das condições físicas da habitação, nomeadamente relacionadas com situação de deficiência motora, incapacidade física e outras situações de natureza crónica incapacitante;
- b) Situação de extrema gravidade sócio familiar e com risco para a integridade física, nomeadamente existindo menores em risco ou vítimas de maus tratos, desde que a transferência se revele como absolutamente necessária para proteção e salvaguarda da vítima;
- c) Transferência para tipologia inferior, quando a composição do agregado familiar justificar a tipologia pretendida;
- d) Transferência para habitação de tipologia superior, quando a composição do agregado familiar justificar a tipologia pretendida devido a aumento do agregado familiar por filiação (natural ou por adoção).

2 - Os pedidos de transferência previstos no n.º 1 do presente artigo deverão ser sempre apresentados por escrito, com indicação de forma clara e completa dos motivos que sustentam o pedido, devidamente fundamentados e comprovados.

3 - Se os interessados, depois de devidamente notificados do deferimento do pedido e da habitação designada, manifestarem a recusa da mesma, esta recusa equivale a desistência do pedido.

4 - A realização de transferências de iniciativa dos arrendatários fica sujeita, cumulativamente, às seguintes condições gerais:

- a) Existência de habitação disponível com tipologia adequada à composição do agregado familiar;
- b) Inexistência de rendas em dívida;
- c) Existência de boas condições de conservação, limpeza e manutenção da habitação que se encontra atribuída e a ser ocupada pelo agregado a transferir, comprovadas mediante avaliação dos serviços do Município de Olhão.

5 - Em caso de transferência será celebrado entre o Município de Olhão e o arrendatário novo contrato de arrendamento.

#### SECÇÃO V **UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES**

#### Artigo 35.º

##### **Direitos dos arrendatários**

Sem prejuízo dos demais previstos na lei, são direitos dos arrendatários:

- a) Utilizar a sua habitação, assim como as partes comuns do prédio;
- b) Ter uma renda calculada nos termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro;
- c) Requerer a verificação e recálculo da sua renda;
- d) Solicitar as transferências entre habitações, conforme o estabelecido no artigo 34.º;
- e) Solicitar informações aos serviços competentes do Município ou da Empresa Municipal;
- f) Acompanhamento sociofamiliar pelos serviços do Município, dentro da sua disponibilidade;
- g) Ter animais domésticos, nos termos do disposto na Lei;

- h) Apresentar sugestões que visem a melhoria dos serviços municipais.

Artigo 36.º

**Obrigações e deveres dos arrendatários**

1 - Sem prejuízo das demais previstas na lei, são obrigações dos arrendatários:

- a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
- b) Residir e utilizar a habitação a título permanente e de forma contínua, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a 6 (seis) meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- c) Avisar imediatamente o Município de Olhão sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação ou o prédio suscetível de causar danos aos mesmos ou de pôr em perigo pessoas e bens;
- d) Não realizar qualquer tipo de obras na habitação sem prévio conhecimento e autorização escrita do Município de Olhão.

2 - São deveres dos arrendatários:

- a) Pagar a renda nos prazos estipulados para o efeito;
- b) Entregar a declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários sempre que solicitados pelo Município, no âmbito da gestão do parque habitacional do Município de Olhão;
- c) Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado no respetivo contrato;
- d) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia;
- e) Conservar a instalação elétrica bem como todas as canalizações de água e esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
- f) Não proporcionar hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos decorrentes da titularidade da ocupação do fogo;
- g) Manter a habitação e os espaços comuns em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e de conservação;
- h) Responsabilizar-se por quaisquer danos que provoquem na habitação ou nas partes comuns do prédio;
- i) No final da ocupação do fogo, restituir a habitação no estado em que a recebeu, em bom estado de conservação e limpeza, e designadamente com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização, ficando obrigado a indemnizar o Município de todos os prejuízos que se verifiquem;
- j) Utilizar a habitação de acordo com a lei e a ordem pública;
- k) Pautar a sua conduta pelos princípios de respeito e de urbanidade, mantendo uma convivência cordial e harmoniosa com a vizinhança e demais pessoas com quem se possam vir a relacionar no âmbito da sua utilização da habitação;
- l) Cumprir rigorosamente o período de silêncio entre as 23h00 de um dia e as 7h00 do dia seguinte, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, bem como respeitar a demais legislação aplicável em matéria de ruído;
- m) Não alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, música ou outros, devendo os aparelhos de rádio, televisão, reprodutores de som ou eletrodomésticos ser regulados, de modo a que os ruídos não perturbem os demais moradores do prédio.
- n) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pela janela ou em áreas para tal não destinadas;
- o) Não fazer fogueiras, nem produzir fumos seja por que forma for, sendo expressamente vedada, nomeadamente, a realização de assados de carvão ou queimadas nas varandas, entradas e partes comuns do prédio;
- p) Não exercer na habitação e nas partes comuns do prédio qualquer atividade comercial ou industrial, nem armazenar ou guardar produtos explosivos ou materiais inflamáveis;
- q) Guardar e transportar o lixo em sacos bem fechados, os quais devem ser colocados em contentores próprios, de modo a não pôr em perigo a higiene e salubridade do prédio, assim como a saúde dos moradores;

- r) Não colocar nas varandas ou janelas objetos que não estejam devidamente resguardados e seguros quanto à sua possibilidade de queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou via pública;
- s) Resolver pacificamente conflitos familiares e de vizinhança;
- t) Não provocar, participar ou intervir em desacatos ou conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança.
- u) Não afetar a habitação nem as partes comuns do prédio a usos, práticas e atividades ilícitas ou qualificadas pela lei como crime.

3 – Para além dos arrendatários e moradores das habitações municipais, também os seus familiares ou qualquer pessoa que frequente o imóvel, devem cumprir as regras e deveres decorrentes do presente regulamento, sendo os arrendatários do fogo relacionado sempre responsáveis, ainda que solidariamente, pelos comportamentos daqueles.

4 – Os deveres previstos, pelo presente regulamento, para os titulares da ocupação do fogo são extensíveis aos restantes elementos do respetivo agregado familiar.

#### Artigo 37.º

##### **Obras nas habitações**

1 – Os arrendatários só podem realizar obras no interior da habitação e desde que as mesmas se encontrem devidamente autorizadas pelo Município, por escrito e mediante requerimento dos interessados, nos termos previstos no presente artigo.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, só será autorizada a realização de obras, caso se encontrem cumulativamente reunidos os seguintes requisitos:

- a) As obras pretendidas não alterem as características físicas, número de divisões e tipologia da habitação;
- b) Não prejudiquem ou alterem o arranjo estético ou a linha arquitetónica do edifício onde a habitação se insere;
- c) As obras sejam executadas com observância e em cumprimento das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- d) As obras não afetem, nem prejudiquem as habitações ou as partes comuns, nem alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e ainda a estabilidade e segurança do edifício.

3 – É expressamente proibida a realização de obras de ampliação, bem como qualquer tipo de obras ou trabalhos que alterem a estrutura existente, a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior o seu arranjo estético, bem como aqueles de que resulte aumento da área de pavimento ou de implantação.

4 – Os arrendatários das habitações podem, desde que previamente autorizados pelo Município mediante requerimento do interessado, realizar a suas expensas pequenas obras de conservação ou reparação (que sejam da sua responsabilidade), nomeadamente:

- a) Manutenção do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha;
- d) Substituição de vidros partidos;
- e) Pinturas interiores.

5 – Os arrendatários ficam responsáveis, a expensas suas e com a maior brevidade possível, pela reparação de quaisquer danos causados nas outras habitações, nas partes comuns do prédio ou na própria habitação, bem como pelos prejuízos para a segurança, estabilidade, salubridade, estética e uniformidade exterior do prédio e das habitações, resultantes de indevida e anormal utilização da habitação de que são titulares, por causa que lhes seja imputável.

6 – As benfeitorias e obras de conservação realizadas na habitação integram-se no edificado e revertem para o Município, não conferindo direito a qualquer tipo de compensação ou indemnização em caso de cessação do arrendamento e da utilização da habitação.

#### Artigo 38.º

##### **Vistoria ao locado**

1 – O Município de Olhão pode, a todo o tempo, vistoriar os fogos municipais arrendados.

2 – A vistoria a que alude o número anterior tem por propósito:

- a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários, das obrigações e deveres a que estão vinculados no âmbito do presente regulamento;
- b) Verificar o estado de conservação das habitações;
- c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, nomeadamente, mas não só, os destinados a implementar medidas de segurança e a corrigir anomalias e problemas existentes no fogo, nos fogos adjacentes ou nas partes comuns.

3 – A realização de vistoria será previamente notificada ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível.

4 – Da vistoria realizada ao fogo municipal será lavrado auto com a descrição, sucinta mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.

5 – A recusa em permitir o acesso à habitação, para os efeitos previstos no n.º 2, consubstancia incumprimento das obrigações decorrentes do arrendamento, constituindo motivo para a cessação do direito de utilização do fogo habitacional.

6 – Em caso de recusa ilegítima do acesso ao fogo, após prévia notificação do arrendatário, o Município de Olhão poderá determinar a entrada coerciva na habitação, nos termos do disposto no artigo 180.º do Código do Procedimento Administrativo.

#### Artigo 39.º

##### **Animais domésticos**

1 – A permanência de animais domésticos nas habitações é admitida nos termos permitidos por lei e desde que a mesma se coadune com as características do fogo e seja compatível com as normais e desejáveis condições de habitabilidade do mesmo, sendo condições obrigatórias para a sua manutenção:

- a) Que a permanência do animal doméstico não seja suscetível de provocar incómodo sério para os vizinhos, nem qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade ou condições higio-sanitárias da mesma;
- b) Que o animal doméstico se encontre mantido em condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar;
- c) Que o animal doméstico em questão esteja devidamente registado, desparasitado e vacinado, e sejam cumpridos os demais requisitos veterinários e sanitários nos termos da legislação em vigor.

2 – É interdita a permanência de animais nas partes comuns dos edifícios, bem como a sua circulação sem acompanhamento dos seus responsáveis.

3 – Sem prejuízo do disposto no n.º 1, não é admitida a permanência ou detenção no fogo de qualquer animal considerado como perigoso ou potencialmente perigoso, nos termos da lei.

4 – Os arrendatários ficam inteiramente responsáveis, a todos os títulos, pela permanência do animal doméstico na habitação, devendo assegurar que o mesmo não causa quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, e respondendo pelos mesmos caso ocorram.

#### Artigo 40.º

##### **Litígios e conflitos entre moradores**

Os litígios entre moradores e conflitos de vizinhança que ocorram nos edifícios de habitação social do Município, nomeadamente casos de agressão física ou verbal ou outros factos passíveis de configurar prática de crime, deverão ser resolvidos pelas entidades e autoridades competentes para o efeito.

#### SECÇÃO VI

##### **PARTES COMUNS**

#### Artigo 41.º

##### **Partes de utilização comum**

São partes comuns dos edifícios todas as áreas que não sejam de uso exclusivo de qualquer um dos arrendatários, designadamente:

- a) Átrios de entrada;
- b) Patamares;
- c) Escadas;
- d) Portas existentes nos espaços comuns;
- e) Corredores de uso ou passagem comum;
- f) Espaços destinados a caixas do correio;
- g) Fachadas do edifício;

- h) Telhados ou terraços de cobertura;
- i) Instalações técnicas e equipamentos;
- j) Instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de água e outras semelhantes;
- k) Elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente, alicerces, pilares e paredes-mestras.

#### Artigo 42.º

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

1 – Os moradores são obrigados a utilizar as partes comuns de acordo com a finalidade a que se destinam de modo a evitar que as mesmas sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso, devendo também contribuir para a respetiva preservação e valorização e a respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores no que às mesmas diz respeito.

2 – No que respeita às partes comuns do prédio, é expressamente proibido aos moradores:

- a) Guardar nas partes comuns do edifício bens próprios;
- b) Ocupar os espaços de uso comum – entradas, átrio, patamares, escadas ou qualquer parte comum – dos edifícios com objetos pessoais ou coisas móveis de qualquer espécie, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas e seja garantida a limpeza e manutenção dos mesmos;
- c) Sujar as partes comuns, seja de que forma for;
- d) Realizar ajuntamentos, festas e convívios nas entradas, patamares e espaços de circulação do prédio;
- e) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do prédio para quaisquer outros fins que não os de limpeza e conservação das zonas comuns, sendo absolutamente vedada a sua utilização para fins particulares e pessoais;
- f) Manter animais domésticos ou outros nas partes comuns e permitir nelas a sua livre circulação;
- g) Realizar qualquer tipo de obras e alterações nas partes e espaços comuns do prédio;
- h) Instalar, no interior ou exterior do prédio, qualquer tipo de equipamentos ou elementos estranhos à construção, por exemplo, marquises, antenas, telheiros, ou outros, ficando as despesas com a sua desinstalação a cargo dos arrendatários;
- i) Fumar dentro do prédio, nomeadamente nos patamares e escadas;
- j) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone ou televisão por cabo;
- k) Realizar ligações clandestinas às redes de prestação pública de serviços de água, eletricidade, gás, telecomunicações ou televisão, bem como adulterar as ligações existentes e respetivos contadores ou equipamentos;
- l) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança das pessoas ou do prédio.

3 – São deveres dos moradores no uso das partes comuns:

- a) Fazer um normal uso do prédio e suas partes comuns, interiores e exteriores, de forma a garantir o bom funcionamento da respetiva entrada e a normal utilização do prédio por todos os seus moradores;
- b) Não adotar, ou permitir às demais pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, de afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam e de perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e da sua entrada, ou que provoquem incómodo para o bem-estar dos restantes moradores;
- c) Preservar a caixa do correio que lhe é atribuída;
- d) Manter a porta do edifício fechada, por razões de segurança e de modo a que o acesso seja restringido aos moradores do prédio;
- e) Manter as zonas de circulação livres e desimpedidas;
- f) Manter os espaços comuns em bom estado de conservação e limpeza, devendo recolher quaisquer resíduos ou sujidades que eventualmente sejam provocadas no âmbito da utilização do prédio.

#### Artigo 43.º

##### **Limpeza dos espaços comuns**

A limpeza dos espaços de uso comum dos prédios de habitação social, por exemplo, entradas, átrios, patamares, escadas e demais áreas de circulação e fruição comum, é da responsabilidade dos titulares da ocupação dos fogos.

SECÇÃO VII  
**FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES**

Artigo 44.º

**Exercício da atividade de fiscalização**

- 1 – O Município de Olhão exerce a sua atividade de fiscalização nos termos legalmente estatuidos, sendo a mesma desenvolvida pela Fiscalização Municipal bem como pelas autoridades policiais no âmbito das respetivas atribuições.
- 2 - Os fiscais municipais devem fazer-se acompanhar de cartão de identificação, que exibem sempre que solicitado.

Artigo 45.º

**Objeto da fiscalização**

- 1 - A fiscalização incide, em termos gerais, na verificação da existência de atos lesivos do interesse público em violação das normas da lei e do presente regulamento e, bem assim, de todos os atos que forem passíveis de consubstanciar contra-ordenação.
- 2 - A fiscalização incide, especialmente, na verificação da utilização do fogo em conformidade com as normas legais e regulamentares vigentes inseridas nas atribuições municipais.

Artigo 46.º

**Contraordenações e coimas**

- 1 – Sem prejuízo da eventual resolução do contrato de arrendamento nos termos do artigo 57.º e da responsabilidade civil e penal que ao caso couber, constitui contraordenação punível com coima, a prática das seguintes condutas:

- a) O uso do fogo para fim diferente daquele a que se destina;
- b) A existência de animais domésticos em número superior ao permitido por lei na habitação;
- c) A existência de cães perigosos e de raça potencialmente perigosa, sendo esta definida nos termos da lei;
- d) A existência de animais não legalizados, nos termos da legislação em vigor;
- e) A existência de animais domésticos que prejudiquem as condições higio-sanitárias do locado ou incomodem a vizinhança;
- f) A produção de ruído incomodativo, em violação do Regulamento Geral do Ruído;
- g) Provocar fumos, fuligens, vapores e cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- h) Não assegurar o bom estado de conservação do mobiliário existente no fogo, nomeadamente portas, armários, janelas, vidros, estores, paredes, pavimentos, canalizações, autoclismos e torneiras;
- i) Não facultar o exame ou vistoria, pelos funcionários municipais, das condições do fogo;
- j) Provocar danos nos fogos habitacionais e/ou nas partes comuns;
- k) Não zelar pelo bom estado de conservação e higiene do fogo atribuído;
- l) Realizar, sem autorização prévia do Município de Olhão, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou que de qualquer forma impliquem a alteração do aspeto exterior da mesma ou prejudiquem o arranjo estético do edifício;
- m) A colocação de objetos de uso pessoal nos espaços comuns;

- 2 – As infrações do disposto no número anterior estão sujeitas ao pagamento das seguintes coimas:

- a) As infrações do disposto nas alíneas f) e g) são puníveis com coima graduada de ¼ a 2 Remunerações Mínimas Mensais Garantidas;
- b) As infrações do disposto na alínea m) são puníveis com coima graduada de ½ a 3 Remunerações Mínimas Mensais Garantidas;
- c) As infrações do disposto nas alíneas a) b) c), d) e e) são puníveis com coima graduada de 1 a 3 Remunerações Mínimas Mensais Garantidas;
- d) As infrações do disposto nas alíneas h), i), j), k) e l) são puníveis com coima graduada de 1 a 4 Remunerações Mínimas Mensais Garantidas.

Artigo 47.º

**Remoção, reposição e limpeza**

- 1 - Em caso de ocupação indevida dos espaços comuns do edifício, nos termos da alínea b), do n.º 2, do artigo 42.º, o arrendatário deve proceder à remoção de veículos ou de outros objetos de uso pessoal, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação para o efeito.

2 - No prazo previsto no número anterior, deve o respetivo arrendatário proceder ainda à limpeza e reposição do espaço nas condições em que se encontrava antes da data de início da ocupação indevida.

#### Artigo 48.º

##### **Execução coerciva e posse administrativa**

1 - Sem prejuízo da responsabilidade contraordenacional, o Presidente da Câmara Municipal pode ainda ordenar a cessação da ocupação dos espaços comuns do edifício, bem como a demolição ou remoção de quaisquer obras ou elementos que hajam aí sido construídos ou instalados, e que impliquem alteração do aspeto do espaço comum, do exterior da fração ou prejudiquem o arranjo estético do edifício, fixando um prazo para o efeito.

2 - Decorrido o prazo fixado para o efeito sem que as ordens de cessação e de remoção se mostrem cumpridas, o Presidente da Câmara Municipal determina a remoção ou demolição coerciva por conta do infrator.

3 - Quando necessário para a operação de remoção ou demolição, nomeadamente para garantir o acesso de funcionários ao local, o Presidente da Câmara Municipal pode determinar a posse administrativa.

4 - O ato administrativo que tiver determinado a posse administrativa é notificado ao arrendatário, quando for possível identificá-lo, por carta registada com aviso de receção.

5 - A posse administrativa é realizada pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização, mediante a elaboração de um auto onde, para além de se identificar o ato referido no número anterior, é especificado o estado em que se encontra o prédio, bem como as viaturas ou objetos pessoais que ali se encontrarem.

6 - Em casos devidamente justificados, o Presidente da Câmara Municipal pode autorizar a transferência ou a retirada dos objetos do local, notificando o infrator do local onde estes sejam depositados.

7 - A posse administrativa mantém-se pelo período necessário à execução coerciva da respetiva medida de tutela da legalidade, caducando no termo do prazo fixado para a mesma.

#### Artigo 49.º

##### **Despesas com a execução coerciva**

1 - As quantias relativas às despesas realizadas nos termos do artigo anterior, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que o Município tenha de suportar para o efeito, são imputáveis ao infrator e calculadas nos termos estabelecidos para o efeito, no Regulamento Geral de Taxas Municipais do Município de Olhão.

2 - Quando as quantias referidas no número anterior não forem pagas voluntariamente no prazo de 20 (vinte) dias a contar da notificação para o efeito, serão cobradas judicialmente.

#### Artigo 50.º

##### **Depósito**

1 - Sempre que o Município proceda à remoção nos termos previstos nos artigos anteriores, devem os infratores ser notificados para, no prazo de 10 (dez) dias, proceder ao levantamento do material no local indicado para o efeito.

2 - Não procedendo o interessado ao levantamento do material removido no prazo previsto no artigo anterior, fica o mesmo sujeito a uma compensação diária de 5 euros por m<sup>2</sup>, a pagar ao Município, a título de depósito.

3 - Em caso de não cumprimento do prazo disposto no n.º 1, deve o interessado apresentar comprovativo do pagamento da compensação devida, para efeitos de levantamento do material removido.

4 - Decorrido o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da notificação prevista no n.º 1, sem que o interessado proceda ao levantamento do material removido, considera-se aquele perdido a favor do Município, devendo a Câmara Municipal deliberar expressamente a sua aceitação após a devida avaliação patrimonial.

#### Artigo 51.º

##### **Responsabilidade**

O Município não se responsabiliza por eventuais danos, perda ou deterioração dos bens, que possam advir da remoção coerciva ou seu depósito, não havendo lugar ao pagamento de qualquer indemnização ou compensação.

#### Artigo 52.º

##### **Reincidência**

1 – É punido como reincidente quem cometer uma infração praticada com dolo, depois de ter sido condenado por outra infração praticada com dolo, se entre as duas infrações não tiver decorrido um prazo superior ao da prescrição da primeira.

2 – Em caso de reincidência, o limite mínimo constante da moldura contraordenacional é elevado para o dobro, não podendo a coima a aplicar em concreto ser inferior à anteriormente aplicada.

Artigo 53.º

**Competência sancionatória**

1 - A competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer um dos seus membros.

2 - O produto da aplicação das coimas referidas no presente artigo reverte para o município, ainda que estas sejam cobradas em juízo.

Artigo 54.º

**Responsabilidade civil e criminal**

A aplicação das sanções supra referidas não isenta o infrator da eventual responsabilidade civil ou criminal emergente dos factos praticados.

Artigo 55.º

**Cumprimento do dever omitido**

Sempre que a contraordenação resulte de omissão de um dever, o pagamento da coima não dispensa o infrator de dar cumprimento ao dever omitido, se este ainda for possível.

Artigo 56.º

**Direito subsidiário**

No que respeita à matéria de contraordenações aplica-se, subsidiariamente, em tudo o que o presente Regulamento for omissivo, o Regime Geral das Contraordenações e Coimas constante do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na sua redação atual.

SECÇÃO VIII

**CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO**

Artigo 57.º

**Resolução pelo Município de Olhão**

1 – Além de outras causas de resolução previstas no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e na demais legislação aplicável, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado, pelo Município:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações ou deveres previstos no artigo 36.º do presente regulamento pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;
- b) O conhecimento pelo Município da existência de uma das seguintes situações, designadamente quando o arrendatário ou qualquer membro do agregado familiar:
  - i) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
  - ii) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
  - iii) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
  - iv) Para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
  - v) Ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) A permanência na habitação, por período superior a 1 (um) mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município.

2 – É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente:

- a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança;
- b) A utilização do prédio e da fração arrendada para fins e atividades contrários à lei, aos bons costumes ou à ordem jurídica;
- c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina.

3 – É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento em caso de incumprimento igual ou superior a 2 (dois) meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, sem prejuízo do disposto nos números 3 a 5, do artigo 1084.º do Código Civil.

4 – É ainda inexigível ao Município a manutenção do arrendamento nos demais casos previstos na lei.

5 – A resolução do contrato de arrendamento pelo Município opera por comunicação escrita ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

6 – Na comunicação referida no número anterior, o Município deve fixar um prazo mínimo de 60 (sessenta) dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

#### Artigo 58.º

##### **Cessação do contrato por renúncia**

1 – Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não esteja usada por ele, ou pelo agregado familiar, por período seguido superior a 6 (seis) meses, a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 – Sem prejuízo do disposto na alínea b), do n.º 1, do artigo 36.º do presente regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de 6 (seis) meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Tenham sido realizadas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do senhorio devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;
- b) Tenha sido afixado aviso na porta de entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 (trinta) dias seguidos, de conteúdo idêntico ao da comunicação;
- c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2, do artigo 33.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

3 – A comunicação e o aviso devem referir:

- a) Que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante o caso;
- b) Que o não uso da habitação por período superior a 6 (seis) meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;
- c) O prazo de 30 (trinta) dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos 6 (seis) meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 – A cessação do contrato opera no termo do prazo de 6 (seis) meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2, do presente artigo, e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 (trinta) dias referido na alínea c) do número anterior.

#### Artigo 59.º

##### **Despejo**

1 – Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município de Olhão, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2 – As decisões relativas ao despejo são da competência do órgão executivo do Município de Olhão, sem prejuízo da possibilidade de delegação no Presidente da Câmara Municipal ou Vereador do pelouro com competência delegada.

3 – Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.

4 – Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

Artigo 60.º

**Ocupação ilegal**

1 - As ocupações ilegais não são suscetíveis de regularização e darão imediatamente origem a despejo administrativo, e conseqüente desocupação, das habitações ocupadas.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, é considerada ilegal a ocupação, total ou parcial, de qualquer habitação propriedade do Município de Olhão, por quem não detenha contrato de arrendamento, documento de atribuição da mesma ou autorização concedida pelo Município que permitam a ocupação.

3 - Quando, pelo Município, sejam verificadas situações de ocupação ilegal, nomeadamente, mas não só, através dos seus serviços de fiscalização, este notificará o ocupante para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, desocupar a habitação e entregá-la livre de pessoas e bens.

4 - A notificação referida no número anterior deve, para além do prazo, conter o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

5 - Caso o ocupante não proceda, voluntariamente, à desocupação e entrega da habitação, há lugar a despejo, a realizar nos termos do art.º 28.º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, cabendo ao Município de Olhão ordenar e mandar executá-lo.

**CAPÍTULO IV**

**DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES, TRANSITÓRIAS E FINAIS**

Artigo 61.º

**Sanções**

1 – Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

- a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
- b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;
- c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente ao Município de Olhão.

2 – O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o senhorio detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

Artigo 62.º

**Aplicação no tempo**

O presente regulamento aplica-se a todos os títulos de ocupação das habitações vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como às demais ocupações de habitações sociais propriedade do Município de Olhão que nessa data subsistam.

Artigo 63.º

**Interpretação e preenchimento de lacunas**

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas as suas lacunas mediante deliberação da Câmara Municipal de Olhão.

Artigo 64.º

**Direito subsidiário**

Em tudo quanto não estiver especialmente previsto neste regulamento aplicar-se-á a legislação em vigor.

Artigo 65.º

**Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento, fica revogado o anterior regulamento de atribuição e gestão das habitações sociais do Município de Olhão, aprovado pela Câmara Municipal em 14 de maio de 2014 e pela Assembleia Municipal em 27 de Junho de 2014.

Artigo 66.º

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no oitavo dia após a sua publicação em Diário da República.

ANEXO I

**PONDERAÇÃO DAS MEDIDAS**

(Em cumprimento do estabelecido no artigo 99.º do CPA, aprovado em anexo ao Decreto-lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro)

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- O acesso à habitação social como elemento promotor de processos de autonomização e capacitação individual e familiar, e como instrumento de combate à exclusão social.</li> <li>- Definição de um conjunto de instrumentos destinados a otimizar e modernizar a gestão do parque de habitação social, nomeadamente nos domínios da atribuição da habitação e da utilização das habitações pelos arrendatários e respetivos agregados.</li> <li>- Desenvolvimento de modelos que garantem a mobilidade do parque de habitação social e a sua disponibilização para as famílias cujos rendimentos não lhes permitem aceder a uma habitação condigna no mercado de arrendamento.</li> <li>- Introdução de inovações no modelo de gestão do parque habitacional, ao nível da uniformização dos regimes de renda, no sistema de cálculo do valor das rendas, nos mecanismos de proteção social e na criação de condições para aumentar a mobilidade na habitação social.</li> <li>- Gestão promotora da conservação e manutenção do parque habitacional que favoreça modelos de co-responsabilização dos arrendatários, com o cumprimento das suas obrigações, quer na preservação deste património, quer no pagamento da renda.</li> <li>- Estabelecimento de rotinas e hábitos ao nível da realização de obras de manutenção e de conservação periódica das habitações sociais, assim como de regeneração e qualificação dos espaços envolventes.</li> <li>- O novo ciclo de financiamento comunitário e o Acordo de Parceria “Portugal 2020” vêm estabelecer as intervenções, investimentos e as prioridades de financiamento para que ocorra um crescimento inteligente, sustentável e inclusivo, nomeadamente em áreas associadas à eficiência energética e à regeneração urbana.</li> <li>- O arrendamento habitacional é a alternativa à aquisição de habitação própria num contexto de diminuição das capacidades de financiamento da banca, de contração do rendimento disponível das famílias e de necessidade de redução do endividamento, emergindo como a principal via para desenvolver uma oferta habitacional a preços acessíveis e que corresponda às novas exigências de mobilidade das famílias.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas necessidades, devido à pouca diversidade de respostas no domínio do arrendamento.</li> <li>- Persistência de alguns núcleos de alojamentos precários ou degradados, nomeadamente ao nível das condições de salubridade e conforto.</li> <li>- Diminuição do rendimento disponível dos municípios e das famílias portuguesas em geral.</li> <li>- Predominância de baixo nível de instrução.</li> <li>- Emprego precário muito significativo e aumento do desemprego.</li> <li>- Dificuldades na inserção profissional e desemprego entre os jovens-adultos, muito significativo e socialmente relevante.</li> <li>- Percentagem expressiva de beneficiários do Rendimento Social de Inserção.</li> <li>- Grande dependência institucional.</li> <li>- Grande predominância de bairros sociais.</li> <li>- Alguma limitação na acessibilidade aos serviços de saúde.</li> <li>- Números significativos de população dependente de substâncias psicoativas.</li> <li>- Predominância da doença mental sem acompanhamento médico especializado.</li> <li>- Números significativos de famílias multiproblemáticas e multiassistidas.</li> <li>- Dificuldade ao nível do financiamento para a reabilitação dos fogos municipais.</li> <li>- Dificuldade em fazer cumprir os “deveres” dos arrendatários.</li> <li>- Desconhecimento da existência do regulamento pelos arrendatários.</li> <li>- Degradação do parque habitacional municipal, dificultando a mobilidade das famílias devido ao custo elevado das reabilitações.</li> </ul>