

## **CÂMARA MUNICIPAL DA LAGOA**

### **Regulamento n.º 34/2006 de 17 de Outubro de 2006**

João António Ferreira Ponte, presidente da Câmara Municipal de Lagoa (Açores):

Torna público, em conformidade com a deliberação tomada pela Câmara Municipal, em sua reunião ordinária realizada a 18 de Setembro do corrente ano, e nos termos do preceituado no artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, que se encontra à apreciação pública, pelo prazo de 30 dias, contados da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*, 2.ª série, a proposta de Regulamento Municipal de Gestão das Habitações de Arrendamento Social.

Mais se faz saber que os interessados deverão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, na Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal, sendo as mesmas dirigidas ao presidente da Câmara Municipal.

28 de Setembro de 2006. - O Presidente da Câmara Municipal, *João António Ferreira Ponte*.

### **Regulamento municipal de gestão das habitações de arrendamento social**

#### **Preâmbulo**

A Constituição Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito de todos os cidadãos a uma habitação adequada e exige do Estado a definição e execução de uma política de habitação que garanta a efectividade daquele direito.

A habitação é, sem dúvida, a expressão mais imediatamente visível da condição social das populações. A erradicação das barracas e o realojamento das populações em habitações condignas tem sido, nos últimos anos, uma das prioridades do Município de Lagoa. Outra das prioridades nesta matéria tem sido a recuperação do parque habitacional e a criação de equipamentos de utilização colectiva potenciadores de uma integração social de populações até então estigmatizadas.

A sociedade de bem estar exige uma política de habitação para todos e não apenas para os mais pobres ou só para resolver desajustamentos do mercado, tendo de se maximizar os recursos existentes, pois embora a Câmara Municipal de Lagoa seja proprietária de cerca de 200 fogos, este número é insuficiente para dar resposta positiva às inúmeras carências de habitação que diariamente chegam aos Serviços.

Tão importante como construir mais habitações, é necessário construir melhor habitação, sem esquecer a reabilitação de conjuntos e prédios habitacionais, a dotação do parque mais antigo com os indispensáveis requisitos funcionais e de conforto e a conservação regular dos edifícios. Ora isto só será possível através de uma gestão patrimonial eficiente, que produza as receitas necessárias para a manutenção e melhoramentos dos agrupamentos habitacionais, através da implementação de medidas estruturantes que compatibilizem os objectivos da justiça e apoios sociais com a responsabilização pessoal e comunitária.

Sem embargo do esforço feito, urge passar-se de uma política de habitação social a uma política social de habitação, o que implica a reformulação dos modelos urbanísticos, arquitectónicos, de integração e gestão do parque habitacional afecto à habitação social.

A habitação social pelas suas especificidades e objectivos justifica um regulamento próprio, que sem prejuízo dos direitos e obrigações contratuais resultantes da lei, concretize e clarifique o quadro global que a conforma.

Numa perspectiva de justiça social, fundada no princípio da igualdade, que obriga ao tratamento igualitário do que é igual e diferenciado do que é diferente, consignam-se regras claras e precisas quanto à utilização dos fogos sociais, de forma sistematizada e de mais fácil conhecimento e compreensão pelos seus destinatários.

Pretende-se uma uniformização dos critérios, com vista a moralizar um sistema em muitos casos desvirtuado na sua génese, procurando-se, com uma gestão eficiente dos recursos existentes, disponibilizar habitações para quem delas mais necessita, impedindo o perpetuar de situações injustas e lesivas dos interesses dos verdadeiramente carenciados. Por outro lado permite de forma clara, o conhecimento e interiorização dos direitos e deveres que assistem aos arrendatários de habitações sociais municipais com vista ao exercício dos seus direitos de cidadania.

Este regulamento surge na esteira da Portaria n.º 288/83, de 17 de Março relativamente à fixação da prestação pessoal de renda, do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio que institui o regime da renda apoiada.

#### Artigo 1.º

##### **Lei habilitante**

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da Lei 163/93 de 7 de Maio, da alínea i) do n.º 1 do artigo 13.º e alínea d) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, da alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º e alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

#### Artigo 2.º

##### **Objecto**

O presente Regulamento tem como objecto fixar o regime a que obedecem as relações de ocupação das habitações municipais afectas à habitação social.

#### Artigo 3.º

##### **Destino**

1. As habitações identificadas no artigo anterior destinam-se exclusivamente à habitação própria e permanente das pessoas a quem são atribuídas;

2. Nestas não se poderão exercer quaisquer actividades de carácter comercial ou industrial, com as excepções previstas no número seguinte;

3.1. O exercício de quaisquer indústrias domésticas, tal como definidas no artigo 1092º do Código Civil, ou a realização de trabalho artesanal nos espaços destinados a habitação só poderão ser efectuados a título excepcional e mediante de autorização escrita da Câmara Municipal de Lagoa.

3.2 A autorização referida no número anterior, só será concedida se estiverem reunidas as seguintes condições:

- a) Necessidade de prover a sua subsistência própria e do seu agregado familiar;
- b) Que da actividade a exercer, não resulte qualquer prejuízo ou incómodo para os demais moradores.

#### Artigo 4.º

##### **Titularidade dos fogos**

A atribuição dos fogos sociais será feita através de Contrato de Arrendamento nos casos de Renda Técnica Apoiada e demais fogos que não foram edificados ao abrigo do programa de habitação social.

#### Artigo 5.º

##### **Transmissão de habitação**

Por morte do primitivo arrendatário, a habitação será transmitida por direito:

- 1. Ao cônjuge com residência no locado;
- 2. Pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado;

3. Ao ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
4. Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
5. Filho ou enteado, maior de idade, que com ele convivesse há mais de 1 ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

#### Artigo 6.º

#### **Coabitações**

Só serão autorizadas coabitações, desde que requeridas pelo inquilino e no caso do pretense coabitante ser:

- a) Conjugue;
- b) Descendente em 1.º Grau ou equiparado desde que menor de idade;
- c) Ascendente;
- d) A outro parente ou pessoa das relações do concessionário desde que se justifique por motivos ponderosos a necessidade de coabitação solicitada e o fogo comporte a mesma.

#### Artigo 7.º

#### **Transferências de habitação**

Desde que as circunstâncias o permitam poderá a Câmara autorizar mediante requerimento do interessado ao Presidente da Câmara Municipal a transferência para outra habitação, nos seguintes casos:

1. *Transferências de fogos de tipo maior para mais pequeno*: quando o agregado familiar justificar a tipologia pretendida;
2. *Transferências de tipo menor para maior*: são justificados segundo a seguinte ordem de prioridades:
  - a) Doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente;
  - b) Aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção;
  - c) Nas situações em que existam crianças de sexo diferente, com diferenças de idades igual ou superior a sete anos.
3. *Outras situações* não previstas deverão ser analisadas e decididas pelo Presidente da Câmara Municipal de Lagoa;
4. Excepcionalmente não existirão transferências de habitação:
  - a) Sempre que a Câmara não tenha fogos disponíveis para atribuir;
  - b) Ainda que existam fogos camarários disponíveis, a Câmara Municipal entende, verificados os pressupostos para a atribuição dos mesmos, que existem outras famílias mais carenciadas.

#### Artigo 8.º

#### **Requisitos de transferência**

Só serão considerados os requerimentos dos arrendatários, quando:

1. Não existam débitos de rendas ou não tenha sido possível acordar previamente o respectivo plano de pagamentos ou haja incumprimento do mesmo;
2. Quando as condições de conservação do fogo o justifiquem, as quais serão na altura comprovadas por pessoal técnico da Câmara.

## Artigo 9.º

### **Adequação da tipologia**

1. Nos casos em que a Câmara Municipal de Lagoa considerar existirem fogos sub ocupados, os respectivos moradores serão transferidos para outras habitações de tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, salvo quando:

- a) O arrendatário, o conjugue ou equiparado tenha idade igual ou superior a 65 anos;
- b) A transferência venha a complicar uma doença grave ou crónica ou deficiência de um dos elementos do agregado familiar, situação essa que será devidamente comprovada pelo médico assistente.

2. As transferências obedecerão à seguinte ordem de prioridades:

- a) À preferência do arrendatário;
- b) Ao mesmo bairro;
- c) À mesma freguesia.

Quando a tipologia adequada ao agregado familiar não se verifique por culpa imputável ao arrendatário, a Câmara Municipal de Lagoa liquidará a renda técnica actualizada correspondente à tipologia adequada.

## Artigo 10.º

### **Rendas**

1. A utilização dos fogos camarários implica o pagamento de uma renda fixada de acordo com os critérios legais e regulamentares em vigor;
2. As rendas serão actualizadas anualmente pela apresentação de elementos renda essa que será calculada com base no rendimento líquido de 12 meses;
3. As rendas serão, igualmente, actualizadas sempre que se verifique alteração na composição do agregado familiar e no seu rendimento;
4. A cobrança das rendas será feita na Tesouraria da Câmara Municipal de Lagoa nos prazos legais e contratualmente estabelecidos:
  1. A renda mensal vence-se no primeiro dia útil de cada mês, data em que deve ser paga pelo arrendatário, sob pena de entrar em mora.
  2. Cessa o direito à indemnização de 50% sobre o valor da renda em atraso, ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora, procedendo ao pagamento da mesma, no prazo de oito dias a contar do seu começo.
5. A Câmara Municipal comunicará por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, qualquer alteração dos valores da renda.

## Artigo 11.º

### **Deveres**

1. Para além de outros que resultem da lei, são deveres dos arrendatários:
  - a) Conservar o fogo no estado em que lhe foi entregue, ressaltando o desgaste decorrente da sua utilização normal;
  - b) Pagar a renda no quantitativo e prazos devidos;

- c) Conservar no estado em que se encontrarem as instalações da luz eléctrica, água, gás, esgotos e ainda todas as canalizações e seus acessórios à data da ocupação, pagando à sua conta as reparações que se tornarem necessárias por efeito de incúria ou utilização indevida;
- d) Não permitir a coabitação de qualquer pessoa estranha ao agregado familiar, e / ou exercer a sublocação total ou parcial;
- e) Comunicar no prazo máximo de trinta dias, qualquer alteração do agregado familiar, quer da sua constituição, quer dos respectivos rendimentos:
- f) Entregar fotocópia da declaração de rendimentos relativos ao ano anterior até 31 de Maio;
- g) Não proceder, sem a devida autorização por escrito d câmara, a obras ou instalações que modifiquem as condições de utilização da habitação
- h) Não despejar lixo sem estar acondicionado em sacos plásticos fechados e colocá-los fora dos recipientes próprios existentes para o efeito e distribuídos pela Câmara Municipal de Lagoa;
- i) Não provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- j) Não conservar na habitação animais que incomodem os vizinhos ou causem quaisquer danos;

2. No caso em que não se verifique a comunicação de alterações do rendimento do agregado no prazo indicado na alínea e) do número anterior, e essa alteração seja causa de aumento de renda, a Câmara terá direito a receber a renda devida desde a data em que a alteração teve lugar.

3. É expressamente proibida a produção de ruídos incomodativos no domicílio privado, zonas colectivas do bairro, designadamente danças, cantares, música, martelar, ou quaisquer actos susceptíveis de perturbarem o sossego e a tranquilidade dos vizinhos, no período compreendido entre as 22h às 8h;

4. Os veículos, motorizados ou não, estacionarão nos locais criados para o efeito, não sendo permitido o estacionamento em quaisquer outros espaços;

5. Não é permitida a lavagem de veículos automóveis nas vias públicas, arruamentos e passeios;

6. No fim da ocupação, o arrendatário restituirá a casa limpa, com todas as portas, chaves, vidros e demais instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso prudente e normal;

7. Os arrendatários indemnizarão a Câmara Municipal de Lagoa nos montantes por esta despendidos para repor os fogos em bom estado de habitabilidade.

## Artigo 12.º

### **Direitos**

Os moradores autorizados têm direito:

- 1. Ao gozo, fruição e utilização da habitação para o fim a que esta se destina;
- 2. A solicitarem a redução da renda, desde que comprovada a diminuição dos rendimentos do agregado familiar por morte, invalidez permanente ou absoluta ou desemprego;
- 3. A requererem as transferências nas condições no artigo 7.º;
- 4. A realizarem, mediante consentimento escrito por parte da Câmara, pequenas obras na casa, quando elas se tornem necessárias, para assegurar o seu conforto ou comodidade, devendo repor o fogo no seu estado inicial da sua restituição ou fim da ocupação, apenas poderão ser efectuadas
- 5. A exercerem o direito de preferência em caso de venda das habitações;

6. A solicitarem à Câmara a realização de obras de conservação necessárias para assegurar o seu conforto e comodidade, desde que não resultem de uma utilização imprudente e descuidada da habitação e sempre de acordo com a disponibilidade dos serviços respectivos;
7. A serem ouvidos, nos termos do artigo 100.º do Código Procedimento Administrativo, antes da tomada de decisões que digam respeito à sua ocupação ou que impliquem alterações ou modificações da mesma, salvo as excepções legalmente previstas;
8. No âmbito do exercício dos seus direitos de cidadania plena tem, designadamente, direito a:
  - a) Solicitarem informações aos Serviços competentes;
  - b) Reclamarem de todos os actos de omissões considerados prejudiciais aos seus interesses;
  - c) Apresentarem sugestões tendentes à melhoria do funcionamento dos Serviços e / ou à implementação de medidas que permitam um aumento da qualidade de vida nos loteamentos municipais.

#### Artigo 13.º

#### **Resolução**

1. Constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio, o incumprimento das obrigações, dos arrendatários, que pela sua gravidade e consequências torne inexigível àquele a manutenção do arrendamento, designadamente:

- a) A violação reiterada e grave de regras de higiene de sossego, de boa vizinhança ou das normas constantes no presente regulamento.
- b) A utilização da habitação para fins diferentes daquele a que se destina;
- c) A utilização da habitação para práticas contrárias à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- d) A Realização de obras, sem o consentimento da Câmara Municipal de Lagoa, que alterem a estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas;
- e) A cedência, total ou parcial, e a qualquer título, da habitação arrendada;
- f) O Não uso do locado por mais de um ano.
- g) A não manutenção nele da sua residência permanente, habitando noutra casa, própria ou alheia, com excepção de casos de força maior ou de doença, devidamente comprovadas e apresentadas ao presidente da Câmara Municipal de Lagoa ou ao Vereador com competências legais para o efeito;
- h) A não reparação dos danos causados por culpa do arrendatário nas habitações e espaços comuns e exteriores ou a recusa a indemnizar a Câmara Municipal de Lagoa pelas despesas realizadas com a reparação desses danos;
- i) O não pagamento de renda no caso de mora superior a três meses.
- j) Ter casa própria ou arrendada na Região Autónoma dos Açores, susceptível de ser utilizada de imediato.

#### Artigo 14.º

#### **Decisão de resolução**

A decisão de resolver o contrato compete ao presidente da Câmara Municipal de Lagoa, mediante despacho fundamentado.

#### Artigo 15.º

### **Dúvidas na aplicação do regulamento**

As dúvidas e omissões que surgirem do presente Regulamento serão resolvidas por despacho do presidente da Câmara Municipal de Lagoa ou pelo Vereador com poderes delegados e com recurso ao DL 166/93 de 7 de Maio e demais legislação aplicável à habitação social.

Aplicar-se-á subsidiariamente o Novo Regime de Arrendamento Urbano em tudo o que não seja incompatível com a índole da habitação social.

Artigo 16.º

### **Disposições finais**

1. Cada arrendatário receberá uma cópia do Regulamento;

Este Regulamento entra em vigor a contar da data da sua publicação em edital.