

## **REGULAMENTO DE USO E FRUIÇÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS PROPRIEDADE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PORTIMÃO**

### **PREÂMBULO**

É preocupação do Município de Portimão criar condições de habitação condignas à população mais carenciada, procurando oferecer às famílias uma nova forma de estar, através da atribuição de habitação social, promovendo o seu realojamento.

Aos moradores compete respeitar e fazer cumprir as regras constantes deste Regulamento e zelar pela manutenção da casa e dos espaços comuns.

### **I CAPÍTULO – USO E FRUIÇÃO DAS ZONAS COMUNS**

#### **Artigo 1.º (Objeto)**

1 - O presente capítulo tem por fim estabelecer as regras de utilização, fruição e manutenção dos espaços comuns dos edifícios propriedade da Câmara Municipal de Portimão.

2 - As regras determinadas por este regulamento destinam-se a ser cumpridas pelos arrendatários, seus familiares ou qualquer outra pessoa que frequente o edifício, sendo o arrendatário responsável pelos seus comportamentos.

#### **Artigo 2.º (Partes Comuns)**

São partes comuns dos edifícios:

- a) Solo, alicerces, pilares, colunas, paredes-mestras e todos os elementos da estrutura do edifício;
- b) Telhados ou terraços de cobertura;
- c) Entrada do edifício, escadas e corredores de utilização comum;
- d) Instalações gerais de água, eletricidade, comunicações e gás;
- e) Contentores de lixo e respetivos abrigos;
- f) Pátios e jardins que envolvam os empreendimentos urbanos destinados à habitação social de arrendamento;
- g) Salas e arrecadações;
- h) Antenas coletivas;

- i) Parques infantis e outras zonas de lazer e desporto que façam parte do empreendimento.

**Artigo 3.º**  
**(Direitos dos arrendatários)**

1 – Os arrendatários têm direito a utilizar as partes comuns do edifício.

2 – Os arrendatários têm direito à informação sobre os assuntos respeitantes ao edifício, podendo solicitá-la ao representante do edifício, caso este exista, ou aos serviços competentes da Câmara Municipal de Portimão.

**Artigo 4.º**  
**(Deveres dos arrendatários)**

1 – São deveres dos arrendatários:

- a) Não fazer fumos, nomeadamente assados de carvão ou queimadas nas varandas, jardins ou na zona envolvente do empreendimento;
- b) Não guardar explosivos ou produtos inflamáveis;
- c) Utilizar as zonas comuns de forma a não perturbar os restantes moradores ou danificar de algum modo as mesmas;
- d) Para facilitar a utilização das escadas deverão existir cuidados na colocação de vasos, evitando excessos e adotando todos os cuidados na sua manutenção;
- e) Não depositar o lixo senão nos locais para isso destinados, de modo a não pôr em perigo a higiene e saúde dos moradores;
- f) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou outros detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas para tal não destinadas;
- g) Não manter animais nas zonas comuns ou nos espaços circundantes às mesmas;
- h) Não danificar as zonas comuns nem utilizá-las para fins diversos aos que as mesmas se destinam, zelando pela sua conservação;
- i) Não utilizar os corredores, vãos de escada ou outras zonas comuns para guardar veículos motorizados, bicicletas ou outros bens próprios que obstruam a passagem;
- j) Não efetuar jogos de bola junto aos edifícios, nos passeios ou parques de estacionamento, devendo estes jogos ser efetuados nos locais próprios;
- k) Cuidar da higiene e sossego nas partes comuns do edifício;
- l) Não alterar o arranjo externo do edifício, nomeadamente com a instalação de marquises, aparelhos de ar condicionado, antenas, toldos para o sol, placas publicitárias ou de identificação, nem pintura da fachada da habitação;

- m) Ter bom comportamento moral e civil de forma a não prejudicar o bem-estar e a segurança dos vizinhos.
- n) Não aceder aos telhados dos edifícios, pois este acesso está condicionado à utilização exclusiva dos técnicos de manutenção;

2 – É da responsabilidade dos arrendatários, manter a limpeza e higiene das zonas comuns, bem como preservar os espaços circundantes às habitações.

**Artigo 5.º**  
**(Obras de conservação e manutenção das partes comuns)**

1 – Estas serão da responsabilidade da Câmara Municipal de Portimão, que ao proceder a alguma intervenção comunicará aos arrendatários a natureza e prazo das obras.

2 – Excetuam-se do disposto no número anterior as obras de conservação e manutenção, nas partes comuns do edifício, motivadas por uso imprudente de qualquer arrendatário, que serão da sua exclusiva responsabilidade.

3 – A reparação de danos provocados pelos arrendatários, familiares ou pessoas pelas quais estes sejam responsáveis, deverão, impreterivelmente, ser assumidos pelos próprios até final do mês em que o dano foi provocado, caso contrário serão imputados os custos coercivamente ao arrendatário responsável.

**II CAPÍTULO – USO E FRUIÇÃO DOS FOGOS ARRENDADOS**

**Artigo 6.º**  
**(Objeto)**

1 - O presente capítulo tem por fim estabelecer as regras de utilização e fruição das habitações sociais das quais o Município de Portimão é legítimo proprietário.

2 - As regras determinadas por este regulamento destinam-se a ser cumpridas pelos arrendatários, seus familiares ou qualquer outra pessoa que frequente a habitação, sendo o arrendatário responsável pelos seus comportamentos.

**Artigo 7.º**  
**(Limitações ao uso e fruição dos fogos arrendados)**

1 – O fogo arrendado destina-se à habitação exclusiva do arrendatário e do seu agregado familiar, o qual reconhece que o mesmo realiza cabalmente o seu fim, não

podendo nele serem exercidas atividades comerciais ou industriais ou qualquer tipo de atividade ilícita.

2 – É expressamente proibido o subarrendamento total ou parcial do fogo arrendado, bem como a cedência das habitações a qualquer título.

### **Artigo 8.º** **(Obras e Benfeitorias)**

1 – São obras de conservação ou reparação da responsabilidade do arrendatário, salvo quando se trate de deficiências construtivas:

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

2 – São obras de conservação ou reparação da responsabilidade do Município, as seguintes:

- a) Substituição da cobertura, pavimentos, canalizações, portas interiores e exteriores, janelas, quando a sua degradação não seja imputável ao uso incorreto ou descuidado por parte dos arrendatários.
- b) Pinturas exteriores.

3 – Quaisquer obras ou benfeitorias, carecem de autorização por escrito do Município de Portimão, mediante um prévio estudo de apreciação, a efetuar pelos serviços competentes, podendo porém o Município, sem necessidade de autorização do arrendatário, fazer as obras necessárias ao local arrendado.

4 – As obras a que se refere o número anterior, passarão a fazer parte integrante do fogo, mas não dão direito a qualquer indemnização rescindido ou denunciado que seja o contrato de arrendamento por qualquer das partes.

5 – As obras a que se refere o n.º 3 do presente artigo, executadas sem autorização do Município de Portimão, ficam sujeitas à demolição voluntária e à reposição da situação inicial, sob pena de demolição coerciva.

**Artigo 9.º**  
**(Transferência do arrendatário)**

Nos casos de subocupação ou sobreocupação da habitação arrendada, quando as circunstâncias o justifiquem, pode a Câmara Municipal de Portimão determinar, mediante informação fundamentada dos serviços competentes, a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma freguesia e na ocorrência de vaga, nos termos da legislação geral em vigor.

**Artigo 10.º**  
**(Transmissão do direito do arrendatário)**

Aplica-se a legislação em vigor nos termos em que o Contrato de Arrendamento for exarado.

**Artigo 11.º**  
**(Renda)**

1 – Os arrendamentos das habitações sociais previstos no presente Regulamento implicam o pagamento de uma renda, fixada de acordo com os critérios em vigor para o regime de renda apoiada e definida em função do rendimento anual bruto corrigido dos agregados familiares.

2 – O montante da renda apoiada é calculado nos termos da Lei em vigor.

3 – As rendas são atualizadas anualmente, sendo obrigatória a entrega dos comprovativos dos rendimentos, bem como dos documentos pessoais, de todos os elementos dos agregados familiares. As rendas podem ainda ser atualizadas sempre que se verifique alteração na composição dos agregados familiares e no seu rendimento.

4 - O incumprimento do disposto no n.º 3 deste artigo, quer por falsa declaração quer por falta de declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico (valor real do fogo), sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

**Artigo 12.º**  
**(Pagamento da renda)**

1 – O pagamento da renda será efetuado até ao dia oito de cada mês na Tesouraria da Município de Portimão, salvo deliberação camarária excecional devidamente

fundamentada. Após o prazo estipulado, a renda será agravada de 50%, constituindo-se o arrendatário em mora.

2 – A renda poderá ainda ser paga na Tesouraria até ao final do mês a que diz respeito, mediante o pagamento agravado de 50% sobre o que for devido.

3 – Decorrido que seja o prazo a que se refere o número anterior procederá o Município de Portimão à notificação do arrendatário para regularização da situação.

4 – O não pagamento das rendas, respeitante aos prazos estipulados na legislação em vigor, dá lugar à resolução do contrato desde que através do diagnóstico a efetuar pelos serviços competentes, não se detetem motivos que o justifique.

### **Artigo 13.º** **(Direitos dos arrendatários)**

1 – Os arrendatários têm direito a utilizar a sua habitação.

2 – Os arrendatários têm direito à informação sobre os assuntos respeitantes à sua habitação podendo solicitá-la aos serviços competentes da Câmara Municipal de Portimão.

3 - Caso as circunstâncias o justifiquem, pode o Município de Portimão autorizar, mediante informação fundamentada dos serviços competentes, a transferência do arrendatário para outro fogo, na ocorrência de vaga.

4 - Caso as circunstâncias o justifiquem, pode o Município de Portimão autorizar, mediante informação fundamentada dos serviços competentes, a alteração da titularidade do fogo.

5 - Caso as circunstâncias o justifiquem, pode o Município de Portimão autorizar, mediante informação fundamentada dos serviços competentes, o reajustamento do valor da renda (renda apoiada), em qualquer altura do ano, conforme legislação em vigor.

6 - Caso as circunstâncias o justifiquem, pode o Município de Portimão autorizar, mediante informação fundamentada dos serviços competentes, a isenção dos acréscimos de 50% por atraso no pagamento da renda mensal do fogo.

7 - Caso as circunstâncias o justifiquem, pode o Município de Portimão autorizar, mediante informação fundamentada dos serviços competentes, planos de pagamentos

de rendas em dívida com vista a evitar resolução de contrato de arrendamento e/ou ação de despejo.

### **Artigo 14.º** **(Deveres dos arrendatários)**

1 – São deveres dos arrendatários:

- a) Zelar pela conservação da habitação, dando-lhe uma utilização prudente;
- b) Não exercer, na habitação, atividades comerciais ou industriais ou qualquer tipo de atividade ilícita, sob pena de ação de despejo;
- c) Não manter no apartamento arrendado animais em condições que provoquem situações de falta de higiene ou que incomodem a vizinhança;
- d) Não fazer ruídos que perturbem os restantes arrendatários;
- e) Ter bom comportamento moral e civil;
- f) Respeitar os vizinhos independentemente da raça, etnia ou credo;
- g) Não utilizar ligações de gás não autorizadas (no caso de no/na edifício/habitação ser utilizado gás canalizado/natural/ ou de botija deverá ser feita a respetiva ligação por técnicos autorizados da empresa responsável);
- h) Não admitir a coabitação, em regime de permanência, de pessoas estranhas ao agregado familiar, sem autorização da Câmara Municipal de Portimão;
- i) Comunicar aos técnicos dos serviços competentes da Câmara Municipal de Portimão onde e como pode ser contactado, em caso de ausência da habitação superior a 30 dias;
- j) Restituir a habitação no estado em que a recebeu, salvaguardando o desgaste pelo uso normal e cuidadoso do mesmo.
- k) Facultar ao Município de Portimão, o acesso à habitação, quando solicitado por funcionários municipais devidamente identificados e no exercício das suas funções.

2 – É da responsabilidade do arrendatário zelar pela habitação, cumprindo as seguintes regras básicas para prevenção de acidentes:

2.1 - Instalações de Água e Esgotos

- a) Fechar a torneira de segurança geral, sempre que se ausente da sua casa por algum tempo;
- b) Fechar imediatamente a torneira de segurança, sempre que detetar qualquer fuga de água;
- c) Contatar de imediato a EMARP, no caso de qualquer fuga no contador ou na rede de distribuição de água;

- d) Não utilizar a sanita e o lava-loiça para despejos, devendo ser colocados no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis, tais como pensos, fraldas, cabelos e restos de comida;
- e) Não deitar na cuba do lava-loiça substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações, tais como óleo ou azeite a ferver;
- f) Limpar regularmente os sifões.

## 2.2 - Instalações Elétricas

- a) Cortar totalmente a energia elétrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- b) Não abrir as tampas protetoras das caixas de derivação, nem retirar tomadas, nem os interruptores dos seus sítios;
- c) Evitar utilizar extensões e fichas múltiplas, em virtude de estas poderem originar sobrecargas, originando incêndios.

## 2.3 - Instalações de Gás

- a) Observar as regras básicas do seu manuseamento, com especial atenção para o risco de fugas, designadamente para os bicos que se apagam por derramamento de líquidos ou correntes de ar e chama piloto do esquentador;
- b) Fechar a torneira de segurança, sempre que se ausente de casa por tempo prolongado;
- c) Fechar a torneira de segurança e recorrer a um técnico especializado, indicado pelo distribuidor de gás, caso haja alguma rotura na canalização, originando fuga de gás.

## **III CAPÍTULO – SANÇÕES**

### **Artigo 15.º (Coimas aplicáveis)**

1 – A infração ao disposto no n.º 2 do art.º 7.º do II Capítulo – subarrendamento total ou parcial do fogo arrendado, bem como a existência de hóspedes, ou a cedência das habitações a qualquer título – faz incorrer os arrendatários na pena de aplicação de coima, cujo montante será equivalente ao valor de seis (6) meses de renda.

2 – A infração ao disposto no n.º 5 do art.º 8.º do II Capítulo - execução de obras sem autorização camarária – faz incorrer na pena de aplicação de coima no valor mínimo de



€ 100,00 (cem euros) e máximo de € 5.000,00 (cinco mil euros), salvo se a infração for punível nos termos da legislação aplicável.

3 – A infração ao disposto da alínea i) do artigo 4.º do I Capítulo – Não utilizar os corredores, vãos de escada ou outras zonas comuns para guardar veículos motorizados, bicicletas ou outros bens próprios que obstruam a passagem – faz incorrer na pena de aplicação de coima no valor mínimo de € 50,00 (cinquenta euros).

### **Artigo 16.º** **(Resolução do Contrato)**

1 – Sempre que se prove que o arrendatário, o seu cônjuge, ou outro elemento do agregado familiar, são proprietários de um prédio urbano, haverá lugar à resolução do contrato.

2 – Poderá ainda ocorrer a resolução do contrato sempre que se verifique o incumprimento de qualquer cláusula contratual designadamente nas seguintes circunstâncias:

- a) Situação prevista no nº 2 do art.º 7.º do II Capítulo;
- b) Situação prevista no nº 4 do art.º 12.º do II Capítulo;
- c) A prestação de declarações inexactas que tenham contribuído decisivamente para atribuição da casa arrendada;
- d) Em caso de recusa, depois de notificados pelos serviços competentes, para proceder à demolição nos termos do nº 5 do art.º 8.º do II Capítulo, de obras ou instalações efectuadas com inobservância do nº 3 do art.º 8.º do II Capítulo;
- e) A permanência prolongada de pessoas que não pertençam ao agregado familiar do arrendatário, depois de estes terem sido notificados pelos serviços competentes, para que aquelas abandonem a casa arrendada;
- f) A não reparação dos danos causados no fogo arrendado por utilização imprudente, depois de devidamente notificados para o efeito ou a recusa de proceder ao pagamento das despesas efectuadas pelo proprietário e da respetiva indemnização, pela reparação dos danos efectuados;
- g) A recusa em facultar o acesso ao fogo arrendado ou a não colaboração com os funcionários camarários quando estes se encontrem no desempenho das suas funções;
- h) O não pagamento das coimas aplicadas nos termos do art.º15.º do III Capítulo.

3 – Sempre que do inquérito preliminar se conclua haver da parte do arrendatário uma conduta reiterada e sistemática, de se manter ou colocar em Execução Fiscal, sem que para isso existam razões socio-económicas que o justifiquem, poderá o Município aprovar

a proposta para a resolução do contrato antes de se verificar a acumulação das rendas não pagas, referida no nº 4 do art.º 12.º do II Capítulo.

4 – Qualquer atividade, devidamente comprovada, relacionada com tráfico de estupefacientes no fogo atribuído, terá como consequência imediata a rescisão unilateral do Contrato de Arrendamento em vigor e posterior ação de despejo.

### **Artigo 17.º (Outras Sanções)**

O não cumprimento dos deveres dos arrendatários referidos no artigo 4.º do I Capítulo e artigo 14.º do II Capítulo, não previstos nos artigos anteriores do presente Capítulo, serão alvo de análise, por parte dos serviços competentes, de modo a aplicação de uma pena, devidamente justificada e aprovada superiormente.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 18.º (Resolução de Dúvidas)**

As dúvidas que surjam na aplicação ou interpretação do presente Regulamento serão resolvidas por despacho do Presidente do Município, tendo em atenção a legislação aplicável, com as adaptações consideradas convenientes ou por via de analogia, ao caso em estudo.

### **Artigo 19.º (Entrada em Vigor)**

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias após a sua publicação em Diário da República.