



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

**REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO
DAS HABITAÇÕES SOCIAIS
DE GESTÃO MUNICIPAL**

Proposta da Câmara Municipal, por deliberação de 18 de Abril de 2008

Aprovada pela Assembleia Municipal a 29 de Abril de 2008

Publicado em Diário da República a 14 de Maio de 2008

Entrada em vigor a 29 de Maio de 2008

NOTA JUSTIFICATIVA

O direito à habitação assiste a todos os cidadãos e está consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, o qual refere que é incumbência do Estado programar, executar e promover políticas de habitação, de forma a assegurar que este direito seja uma realidade precisa.

Estas medidas devem ser tomadas em estreita colaboração com as regiões autónomas e autarquias, conforme o disposto no artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro.

Considerando estes pressupostos e visando contribuir para a dignificação das famílias carenciadas concelhias, potenciando os seus padrões de qualidade de vida através da melhoria das condições de habitabilidade, a Câmara Municipal tem vindo a intervir nesta área, em colaboração com o Ministério do Trabalho e da Solidariedade Social.

Tais objectivos conduziram não só à celebração de acordos com o Instituto Nacional de Habitação, no sentido de possibilitar a construção de habitações sociais, com condições condignas de comodidade e higiene, mas também à definição de projectos variados com vista à plena integração dos cidadãos na sociedade.

Nestes termos, com a elaboração e entrada em vigor do presente regulamento, esta autarquia pretende sistematizar as normas pelas quais se regem as Habitações Sociais do Município de Mafra, fornecendo um documento orientador da vivência do morador neste espaço e da sua relação com a Câmara Municipal de Mafra.

Assim, de acordo com a habilitação legal que define a competência subjectiva e objectiva conferida pelos artigos 112.º, n.º 8, 241.º e 65.º, n.º 2, alínea b), e n.º 4, da Constituição da República Portuguesa, conferidas pelas alíneas b) e c) do n.º 4, conjugadas com a alínea a) do n.º 6 e com a alínea a) do n.º 7, todas do artigo 64.º e com o artigo 53.º, n.º 2, alínea a), da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, nas respectivas matérias, conferidas pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, conjugado com o referido artigo 64.º, n.º 4, alínea c), da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, é proposto o seguinte regulamento:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º **(Objecto)**

O presente regulamento define e estabelece as regras e condições de utilização das habitações sociais, bem como os direitos e deveres dos arrendatários dos bairros sociais no Concelho de Mafra, em que a propriedade pertence ao Município de Mafra.

ARTIGO 2.º **(Arrendamento)**

1. Os fogos estão sujeitos às regras de arrendamento social e regime de renda apoiada estabelecidas no Decreto-lei n.º 166/93, de 07 de Maio, complementado pelas normas aplicáveis do Código Civil e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), que determina a manutenção em vigor do regime da renda condicionada e da renda apoiada até à publicação de novos regimes, os quais passarão nessa altura a vigorar, nos termos do artigo 61.º da referida lei.
2. Quanto às matérias a que se referem os artigos 26.º e 28.º do NRAU, se for caso disso, continuarão a aplicar-se as normas do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU), com todas as alterações subsequentes.

ARTIGO 3.º **(Condições de Atribuição)**

1. A habitação arrendada destina-se exclusivamente para residência do arrendatário e de todos os elementos do seu agregado familiar, sendo expressamente proibida qualquer outra utilização, nomeadamente, subarrendamento, total ou parcial, cedência da casa ou o exercício de actividades comerciais ou industriais.
2. O candidato a arrendatário não pode ser possuidor de casa própria ou arrendada adequada ao agregado familiar e susceptível de ser utilizada de imediato, perdendo de imediato a qualidade de arrendatário, por deixar de preencher as condições de atribuição, aquele que vier a ser possuidor nas referidas condições e, conseqüentemente, o contrato de arrendamento caducará após notificação da Câmara nesse sentido.
3. Para efeitos de atribuição de habitação social, considera-se “agregado familiar” o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele vive há mais de 2 anos em condições análogas, pelos descendentes até 2.º grau e pelas pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, ou ainda por pessoas autorizadas, pela Câmara Municipal, para coabitação com o arrendatário.

CAPÍTULO II

RENDA

ARTIGO 4.º

(Cálculo do valor da renda)

O valor da renda é calculado tendo em conta o rendimento mensal corrigido do agregado familiar ou, por opção da entidade locadora, com base na variação percentual para esse ano do salário mínimo nacional.

ARTIGO 5.º

(Actualização do valor da renda)

1. A renda é actualizada anualmente em função da variação do rendimento mensal corrigido do agregado familiar. Nessa altura, as famílias serão informadas, por escrito, dos documentos que têm de apresentar na Câmara Municipal, para efeitos da actualização do valor da referida renda.
2. A renda pode ainda ser reajustada sempre que se verifique alteração do rendimento mensal, corrigido do agregado familiar, resultante da morte, invalidez permanente, desemprego ou saída de um dos seus membros do agregado familiar.
3. O disposto do número anterior implica a formulação de um pedido de alteração por escrito, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Mafra e acompanhado de prova da situação.
4. O preço técnico actualiza-se, também anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.
5. Qualquer alteração do valor da renda ou do preço técnico será comunicada ao arrendatário, através de carta registada com aviso de recepção, com pelo menos 30 dias de antecedência.
6. A entidade locadora pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou actualização dos respectivos processos.
7. O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no número anterior dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.

ARTIGO 6.º

(Pagamento da Renda)

1. A renda vence-se no dia 1 do mês a que respeita e deverá ser paga na Tesouraria da Câmara Municipal de Mafra ou através de débito em conta bancária do arrendatário, conforme acordado entre as partes.

2. Se a renda não for paga no prazo de oito dias, a contar do vencimento, o arrendatário fica obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do que foi devido.
3. No caso de incumprimento do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento será resolvido, sem prejuízo do direito ao recebimento das rendas em dívida, acrescidas de juros moratórios.

CAPÍTULO III DEVERES DO ARRENDATÁRIO

ARTIGO 7.º (Deveres)

1. É dever do arrendatário:

- a) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar, através do envio de documentos de identificação e de atestado passado pela respectiva Junta de Freguesia;
- b) Conservar em bom estado as redes de água, esgotos e de gás, sendo também da sua responsabilidade as substituições das torneiras e loiças sanitárias;
- c) Conservar em bom estado as instalações eléctricas e telefónicas, sendo da sua responsabilidade todas as substituições das aparelhagens eléctricas, armaduras e lâmpadas;
- d) Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, bem como comunicar por escrito, à Câmara Municipal, quaisquer deficiências que detecte ou reparações que devam ser asseguradas pela mesma ou outro organismo;
- e) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, devendo manter silêncio absoluto durante o período nocturno que medeia entre as 23h00 e as 7h00, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17/01;
- f) Não provocar, participar ou intervir, de qualquer modo, em desacatos e conflitos que interfiram com a serenidade da vizinhança ou provocar fumos e cheiros que prejudiquem a mesma;
- g) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes da área da sua residência, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos moradores pela Câmara, desde que o mesmo contribua para a correcta manutenção dessas zonas;
- h) Depositar os lixos nos locais próprios (contentores), devidamente acondicionados em sacos de plástico, e proceder à separação de lixos recicláveis, e colocando-os nos respectivos contentores para deposição selectiva.

CAPÍTULO IV UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

ARTIGO 8.º **(Uso das Habitações)**

1. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de zelo e está interdito o seu uso para fins que não os especificados no contrato de arrendamento.
2. O arrendatário, no uso da sua habitação, está ainda proibido de:
 - a) Destinar a habitação a usos de carácter ofensivo aos bons costumes e a práticas de natureza imoral e ilícita;
 - b) Afixar qualquer elemento, tabuletas ou rótulos de identificação, nas paredes dos edifícios;
 - c) Aceder aos telhados dos edifícios, pois este acesso está condicionado para utilização exclusiva dos técnicos de manutenção;
 - d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
 - e) Despejar águas e lançar lixos ou detritos de qualquer natureza, assim como sacudir tapetes ou roupas pelas janelas ou portas de fogo e que afectem as áreas dos vizinhos;
 - f) Proceder à secagem de roupas fora dos estendais previstos para o efeito. No caso dos estendais móveis colocados nos terraços ou varandas, dever-se-á garantir que os mesmos fiquem resguardados nos referidos espaços;
 - g) Alterar os acabamentos interiores sem a autorização prévia da Câmara Municipal, salvo quando se trate de obras de conservação;
 - h) Colocar marquises ou alterar o traçado estético do edifício, nomeadamente antenas parabólicas.
3. A permanência de animais domésticos na habitação deve respeitar as seguintes condições:
 - a) Só são aceites animais como cães, gatos, aves em gaiola e demais animais de pequeno porte, mas apenas na medida em que o seu número ou características não ponham em causa o estado de higiene e limpeza do edifício e desde que não causem incómodos aos vizinhos;
 - b) Também só é permitida a sua permanência desde que os animais tenham a respectiva licença municipal e cartão nacional de identificação (boletim de controlo zoo-sanitário);
 - c) É proibida a permanência de animais em varandas ou terraços.

ARTIGO 9.º

(Obras e benfeitorias nos fogos)

1. O arrendatário não poderá efectuar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características sem consentimento escrito, devidamente autenticado, pela Câmara Municipal de Mafra.
2. As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelo arrendatário, fazem parte integrante do edifício e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização.
3. As obras de conservação, manutenção e limpeza inerentes ao interior da habitação incluindo pinturas, são da responsabilidade do arrendatário.
4. A Câmara Municipal de Mafra só suportará as despesas inerentes às recuperações/beneficiações que se realizem para colmatar estragos/deficiências decorrentes do desgaste natural dos materiais ao longo do tempo e ainda as dos espaços comuns do edifício ou que sejam alheias à responsabilidade dos arrendatários.
5. Todas as anomalias causadas pelos próprios moradores deverão ser suportadas pelos mesmos.

ARTIGO 10.º

(Instalações de Água e Esgoto)

São obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às 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 detectar qualquer fuga de água;
- c) Contactar de imediato a Compagnie Générale des Eaux – Mafra, no caso de qualquer fuga no contador ou na rede de distribuição de água;
- d) Não utilizar a sanita e o lava-loiças para despejos, devendo ser colocados no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis, tais como pensos, cabelos e restos de comida;
- e) Não deitar na cuba do lava-loiças substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações, tais como óleo ou azeite a ferver;
- f) Limpar regularmente os sifões.

ARTIGO 11.º
(Instalações Eléctricas)

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

- a) Cortar totalmente a energia eléctrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- b) Não abrir as tampas protectoras 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.

ARTIGO 12.º
(Instalações de Gás)

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

- 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;
- 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.

ARTIGO 13.º
(Áreas Comuns)

- 1. As áreas comuns são constituídas pelo conjunto de todos os espaços de caixa da escada, desde a entrada principal do edifício, até ao patamar que serve os fogos de cada piso.
- 2. Devem-se evitar pancadas com objectos agressivos e arrastamento de materiais pesados que risquem ou danifiquem os pavimentos ou paredes dos espaços comuns.
- 3. No caso dos arrendatários entenderem colocar nestes locais vasos com plantas, devem fazê-lo sobre uma base e só no seu patamar e junto ao local de entrada, não devendo dificultar a normal circulação dos utentes, nem correndo riscos de queda para os pisos inferiores.
- 4. Não é permitida a colocação de quaisquer outros objectos nas áreas comuns.

CAPÍTULO V

DA TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

ARTIGO 14.º

(Transferência ou permuta)

A transferência ou permuta de moradores, para outra habitação do mesmo ou de outro conjunto habitacional, não é permitida, excepto nos casos previstos no artigo seguinte.

ARTIGO 15.º

(Sub-ocupação)

Nos casos de sub-ocupação da habitação arrendada, total ou parcial, a Câmara Municipal pode determinar a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar para uma habitação de tipologia adequada.

CAPÍTULO VI

RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DESPEJO

ARTIGO 16.º

(Fim)

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

ARTIGO 17.º

(Resolução do Contrato de Arrendamento e Despejo)

1. A Câmara Municipal pode resolver o contrato, com os fundamentos constantes do Novo Regime de Arrendamento Urbano e do Código Civil.
2. Considera-se também incumprimento grave do contrato por parte do arrendatário, tornando inexigível a manutenção do arrendamento e, conseqüentemente, permitindo à Câmara Municipal a resolução do contrato, quando se verificarem as seguintes situações:
 - a) Incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento, apesar de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo para a integral reposição da situação;

- b) A não aceitação da renda actualizada nos termos do artigo 5.º deste regulamento, apesar de regularmente comunicada ao arrendatário;
 - c) A recusa em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham sido efectuadas sem a autorização da Câmara Municipal e após o arrendatário ter sido notificado para o efeito;
 - d) A recusa em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do agregado familiar do arrendatário, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efectuadas com a reparação desses danos, após intimação para tal facto;
 - e) A prestação intencional de declarações falsas ou a omissão de informações que tenham contribuído para a atribuição de uma habitação social e do respectivo cálculo do valor da renda;
 - f) Incumprimento, após terminado o prazo de intimação, da determinação para o despejo de pessoas que não estejam previamente autorizadas pela Câmara Municipal a coabitar com o arrendatário.
3. Constitui igualmente fundamento para a resolução do contrato, a falta ou falsidade da declaração dos rendimentos do arrendatário à Câmara Municipal, em conformidade com o disposto nos n.ºs 1 e 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 166/93.

CAPÍTULO VII

DEVERES DA CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 18.º

(Vistorias)

1. Periodicamente e sempre que se julgue necessário, a Câmara Municipal de Mafra procederá à vistoria das habitações.
2. O impedimento da vistoria acarretará para o arrendatário, o pagamento de uma multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente.

ARTIGO 19.º

(Apoio Técnico)

Caso seja necessário, a Câmara Municipal, prestará apoio técnico-social à população realojada, com o intuito de contribuir para a integração das famílias com menores recursos em espaços geográficos e sociais organizacionalmente diferentes.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 20.º **(Casos Omissos)**

As dúvidas suscitadas na aplicação das disposições contidas no presente regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal.

ARTIGO 21.º **(Entrada em vigor)**

O presente regulamento entra em vigor, no prazo de 15 dias, após a publicação nos termos legalmente previstos.