

REGULAMENTO DE HABITAÇÃO SOCIAL

O presente Regulamento estabelece e define as normas, direitos e condições a que estão sujeitos os munícipes que habitem fogos de habitação social sob gestão da Figueira Domus, E.M., e dos que sejam sua propriedade, de acordo com o disposto no Regime de Arrendamento Urbano (RAU), Decreto-Lei n° 321-B/90 de 15 de Outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n° 278/93, de 10 de Agosto e pelo Decreto-Lei n° 257/95, de 30 de Setembro; do Decreto-Lei n° 166/93, de 7 de Maio, que estabelece o regime de Renda Apoiada; o Decreto-Regulamentar n.o 50/77, de 11 de Agosto, e do disposto no Regulamento de Salubridade, Higiene, Limpeza e Recolha de Resíduos Sólidos na área do Município da Figueira da Foz.

ARTIGO 1°

CONDIÇÕES GERAIS PARA ABERTURA DO PROCESSO DE CANDIDATURA

1. Ser maior de idade, ou emancipado, e ser cidadão nacional, salvo, se em resultado de Tratados ou Acordos Internacionais celebrados pelo Estado Português, tenham sido conferidos a cidadãos de outros Estados os mesmos direitos dos cidadãos nacionais.
2. Ter residência permanente ou trabalhar com carácter vinculativo no concelho da Figueira da Foz.
3. Não ser proprietário e/ou herdeiro de bens imóveis.
4. Preenchimento de um questionário e entrega de todos os documentos solicitados pelas Técnicas de Serviço Social da empresa municipal.

ARTIGO 2.º

UTILIZAÇÃO DO FOGO

1. O fogo arrendado destina-se à habitação permanente do arrendatário/titular e do seu agregado familiar, à data da assinatura do contrato de arrendamento, a celebrar entre o mesmo e a Figueira Domus, EM ou a Câmara Municipal da Figueira da Foz, consoante a titularidade do património.
2. Entende-se por agregado familiar, o conjunto de elementos autorizados pela Câmara Municipal da Figueira da Foz e Figueira Domus, E.M. (CMFF/Figueira Domus), constantes no processo familiar do morador, bem como os filhos que vierem a nascer, ascendentes do(s) arrendatário(s), ou do seu cônjuge ou companheiro(a), nas situações de união de facto previstas na Lei n° 7/2001, de 11 de Maio, e na Lei n° 6/2001, de 11 de Maio, no caso das pessoas que vivam em economia comum.
3. Para efeitos do disposto no presente regulamento, deverão ter-se em consideração as seguintes

definições:

- 3.1. **Titular** - aquele que é responsável pela ocupação e utilização do fogo municipal que lhe foi atribuído nos termos do contrato de arrendamento.
- 3.2. **Ocupante não autorizado** - aquele que ocupa, de facto, um fogo municipal mas não faz parte do agregado familiar.
- 3.3. **Cohabitante** - aquele que com autorização Câmara/Figueira Domus integra o agregado familiar.
- 3.4. **Autorização de permanência** - situação em que a Câmara/Figueira Domus excepcionalmente autoriza um terceiro a habitar um fogo municipal por um período de tempo limitado, nunca superior a 1 ano, e eventualmente renovável sem inscrever o respectivo nome no agregado familiar.
- 3.5. **Ocupação** - designa toda a situação de facto decorrente da utilização por um terceiro, de um fogo municipal estando ou não para tal autorizado e em que não exista contrato de arrendamento.
- 3.6. **Ocupação titulada** - designa toda a situação definida em 3.5., em que o ocupante está devidamente autorizado.
- 3.7. **Ocupação não titulada** - designa toda a situação definida em 3.5., em que o ocupante não está devidamente autorizado.
4. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, a cedência onerosa ou gratuita do arrendado, bem como a coabitação de quaisquer outras pessoas estranhas ao agregado familiar a quem a casa foi atribuída, excepto familiares próximos, desde que devidamente justificada e autorizada de forma expressa pela Figueira Domus, E.M., sob pena de multa igual à renda de seis meses e de despejo, em caso de reincidência.
5. Poderá a Figueira Domus, E.M. resolver o contrato de arrendamento, se o arrendatário conservar o fogo desabitado por mais de um ano ou não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa própria ou alheia, salvo se previamente autorizado pela Figueira Domus, EM, por espaço e tempo superior, atentas as razões de carácter excepcional, nos termos do n.º I, da alínea i) do Art.º 64.º do RAU.
6. O abandono definitivo do fogo, por um dos membros do agregado familiar, ainda que seja titular do direito ao arrendamento, não prejudica o direito dos restantes membros do respectivo agregado, devendo toda e qualquer alteração ao mesmo, ser imediatamente comunicada à Figueira Domus E.M..
7. Nos casos de desocupação do fogo, por um dos seus elementos, a Figueira Domus, E.M., poderá determinar a transferência do arrendatário e do agregado familiar, entretanto alterado, para outra habitação de tipologia adequada, atendendo ao número de elementos, desde que seja dentro da mesma localidade.
8. A transmissão da posição contratual efectua-se nos termos previstos na lei, para os membros do agregado familiar constantes dos elementos referidos no número um da presente cláusula.

9. Em caso de morte, incapacidade ou ausência superior a um ano do arrendatário, poderá ser autorizada a mudança do titular do arrendamento, desde que o pedido seja devidamente comprovado, para o cônjuge sobrevivente ou capaz, seguindo-se-lhe qualquer dos filhos, e na falta deles, o parente mais próximo, que lhe suceda no encargo e sustento da família, desde que já habitasse na casa à pelo menos um ano, e com autorização expressa da Figueira Domus, E.M.. No entanto, em qualquer das situações, cabe sempre à empresa a decisão sobre a mudança ou não do titular do arrendamento e da continuidade deste.
10. Nos fogos arrendados para habitação, não poderão ser exercidas actividades comerciais ou industriais.
11. O exercício de profissões liberais ou o trabalho artesanal nas habitações, carece sempre da autorização expressa da Figueira Domus, E.M., poderá ser motivo de resolução do contrato pela empresa.
12. Alteração do agregado familiar, por saída de um cohabitante autorizado será válida, somente quando o mesmo o declare por escrito e sob compromisso de honra.

ARTIGO 3.º

CÁLCULO DAS RENDAS

1. O valor devido pelo arrendatário é o da Renda Apoiada, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.
2. O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T), o valor arredondado às milésimas, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = \frac{0,08Rc}{Smn}$$

Em que:

Rc = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

Smn = Salário mínimo nacional

3. **Rendimento Mensal Corrigido** do agregado familiar, é o rendimento mensal bruto, deduzido de uma quantia igual a três décimos do salário mínimo nacional, pelo primeiro dependente, e de um décimo por cada um dos outros dependentes; acrescerá, ainda, uma dedução correspondente a um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente, bem como em situações de idosos que gastem uma verba igualou superior a € 50,00 (cinquenta euros) mensais em medicamentos.
4. **Rendimento Mensal Bruto**, é o quantitativo que resulta da divisão por doze, dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, à data da determinação do

valor da renda.

5. O valor da renda é o que resultar da aplicação da fórmula a que se refere o número 2 do presente artigo, e não pode exceder o valor do preço técnico, nem ser inferior a 1% do salário mínimo nacional.
6. Para a determinação do valor da renda, os arrendatários devem declarar anualmente os respectivos rendimentos à entidade locadora.
7. Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou variável, ou que declarem um rendimento inferior ao Salário Mínimo Nacional (Smn) , nomeadamente nas situações dos trabalhadores domésticos, vendedores ambulantes e biscateiros, deverá aplicar-se os valores do Smn, em vigor.
8. Caso não seja apresentada prova bastante que justifique essa natureza, a entidade locadora presumirá que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado, sempre que um dos seus membros exercer uma actividade que, notoriamente, produza rendimentos superiores aos declarados, ou seja possuidor de bens não compatíveis com aquela declaração.
9. No acto de presunção de rendimentos, deve a entidade locadora estabelecer o montante do rendimento mensal bruto do agregado familiar, que considere relevante para a fixação da renda, e notificar o arrendatário no prazo de 15 dias, através de carta registada com aviso de recepção.
10. Nos casos em que haja manifesta discrepância entre os rendimentos apresentados e o “modus vivendi” dos arrendatários, reserva-se o direito à empresa Figueira Domus, E.M., da possibilidade de se socorrer de métodos indiciários ou indirectos, nomeadamente por presunção, para o cálculo das rendas.
11. A declaração de rendimentos estabelecida no n.º 7 deste artigo, é ilidível pelo interessado, mediante apresentação de prova em contrário.

ARTIGO 4.º

ACTUALIZAÇÃO DA RENDA APOIADA

1. O valor da renda, que não pode exceder o preço técnico, é actualizado anualmente, em função da variação do rendimento corrigido do agregado familiar, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, ou actualizado de acordo com o disposto no n.º 4 do art.º 8.º, do citado diploma, consoante a Figueira Domus, E.M.. opte por solicitar ou não as declarações de rendimentos.
2. Para efeitos de actualização da renda, a entidade locadora solicitará anualmente ao arrendatário a declaração dos seus rendimentos.
3. A renda será ajustada, sempre que se verifiquem reduções ou aumentos no rendimento, e/ou alterações na composição do agregado familiar, devendo os titulares de tais factos fazer prova disso.
4. A omissão ou falsidade da declaração de rendimentos, determina, de imediato, o pagamento do preço técnico, sem prejuízo de constituir fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, e eventual responsabilidade penal do declarante.

5. Qualquer alteração aos valores do preço técnico ou da renda será comunicado, por escrito, pela Figueira Domus, E.M. ao arrendatário, com antecedência de 30 dias, por carta registada com aviso de recepção.

ARTIGO 5.º
PAGAMENTO DAS RENDAS

1. A renda mensal devida pelo arrendatário, vence no primeiro dia útil do mês a que respeita.
2. A renda deverá ser paga nos oito(8) dias subsequentes ao seu vencimento, na sede da empresa municipal de habitação Figueira Domus, E.M., ou em qualquer local que venha a ser designado por esta entidade.

ARTIGO 6.º
INDEMNIZAÇÃO MORATÓRIA

Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no artigo 5.º do presente regulamento, poderá ainda o inquilino efectuar o seu pagamento até ao final do mês a que respeita a renda, acrescido de 15% sobre o respectivo montante. Decorrido esse prazo, ficará o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma, sob pena de poder ser requerida a resolução do contrato de arrendamento.

ARTIGO 7.º
OBRAS

1. O inquilino não poderá efectuar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características, sem o consentimento escrito da Figueira Domus, E.M..
2. As obras efectuadas no interior da habitação, sem autorização expressa da Figueira Domus, E.M., reverterão para esta, bem como as bem feitorias efectuadas, não havendo qualquer direito de indemnização, quando findar a ocupação da mesma.
3. No caso de violação do disposto no número acima referido, o inquilino será notificado para repor, em prazo certo, o fogo no seu estado anterior. Se não o fizer, poderá a Figueira Domus, E.M. dissolver o contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do inquilino, pelas despesas que a empresa haja que fazer, para repor o fogo arrendado na situação em que se encontrava, antes das obras.

ARTIGO 8.º
DEVERES DO INQUILINO

São ainda deveres do inquilino, sem prejuízo de outros que resultem da lei:

1. Fornecer à Figueira Domus, E.M., a todo o tempo, quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou actualização do respectivo processo.
2. Promover a instalação dos contadores de água, de gás e de energia eléctrica, cujas despesas, bem como as dos respectivos consumos, são da sua conta.
3. Pagar renda, no quantitativo, no local e no prazo devidos.
4. Conservar, no estado em que actualmente se encontram, a instalação eléctrica bem como todas as canalizações de gás e de esgotos, pagando, à sua conta, as reparações que se tornarem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevidas das mesmas.
5. Facultar aos representantes da Figueira Domus, E.M., devidamente credenciados, o acesso ao fogo arrendado para fiscalização ou realização de obras no mesmo.
6. Manter a habitação em adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efectuar pequenas reparações que assegurem a manutenção do fogo nas devidas condições de habitabilidade.
7. Manter as zonas de circulação e de acesso ao desimpedidas e em adequadas condições de higiene.
8. Proceder à desinfestação da habitação, caso se torne necessário;
9. Cumprir o que determinam as posturas municipais legislação aplicável, sendo expressamente proibido:
 - a) Sacudir ou bater por qualquer meio para a via pública, capachos, esteiras, tapetes, alcatifas, roupa e outros objectos, entre as 7,00 e as 20,00 horas;
 - b) Estender roupa para secar, em locais situados sobre a via pública, causando incómodos de algum modo, aos moradores dos andares inferiores ou transeuntes;
 - c) Lançar sobre telhados, para quaisquer lugares públicos e logradouros, lixos ou resíduos de qualquer espécie;
 - d) Lançar das janelas, sacadas ou varandas, sacos do lixo e outros objectos, ainda que com a intenção de recolha pelos serviços de higiene e limpeza;
 - e) Lançar ou abandonar na via pública, objectos cortantes ou contundentes, como frascos, latas, garrafas e vidros em geral, que possam constituir perigo para a circulação de pessoas, veículos e animais;
 - f) Efectuar despejos para a via pública, de águas sujas provenientes de lavagens, matérias fecais, cinzas, óleos ou quaisquer ingredientes perigosos ou tóxicos;

- g) Despejar ou lançar sobre telhados ou qualquer outro tipo de logradouro privado, quaisquer imundícies, resíduos ou líquidos que possam exalar cheiros incómodos ou afectar a salubridade pública ou das edificações em que se encontrem ou nas imediações;
- h) Estender redes de pesca na via pública, salvo em locais prévia e expressamente autorizados pela Câmara Municipal;
- i) Regar flores em varandas, janelas ou quaisquer outros locais, de modo a que a água possa cair na via pública, entre as 8,00 e as 22,00 horas;
- j) Colocar vasos ou outros objectos nos peitoris das janelas ou varandas, de forma a que possam pôr em risco a integridade física dos transeuntes;
- k) Ocupar os logradouros e recantos da edificação, com quaisquer construções;
- l) Produzir ruídos, qualquer que seja a sua proveniência, susceptíveis de incomodar os demais moradores, ou de perturbar o seu trabalho ou repouso, especialmente entre horas as 20,00 e as 7,00 horas.
- m) Ter sobre os telhados, varandas ou terraços, bem como nos logradouros do prédio, quaisquer capoeiras, gaiolas ou alojamento de animais;
- n) Colocar objectos nas sanitas e canos de esgotamento de águas, que pela sua natureza ou consistência, possam vir a impedir o normal funcionamento da rede de esgotos;
- o) Dar uso diferente, daquele a que se destinam, aos acessórios e dispositivos de que as casas são dotadas, e provoquem a sua degradação, nomeadamente lavatórios, bidés e banheiras;
- p) Fazer fogueiras nos logradouros;
- q) Abandonar veículos fora de circulação, nas imediações das habitações;
- r) Colocar vasos com flores, bicicletas, motorizadas ou carrinhos de bebé, nas zonas comuns das habitações;
- s) Ter cães nas habitações, não sendo também permitidos mais de dois gatos por fogo;
- t) Usar ou consentir a utilização da habitação para fim diverso daquele a que esta se destina, nomeadamente, a prática de cultos, reuniões numerosas e ou, práticas ilícitas, que provoquem escândalo público, ou que provoquem perturbações e conflitos, na normal convivência dos moradores;

ARTIGO 9.º

DURAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O arrendamento é pelo prazo de um ano, com início na data fixada no respectivo contrato, considerando-se sucessivamente renovado por iguais períodos, se não for denunciado por qualquer das partes, com a antecedência mínima de 30 dias, em relação ao termo do prazo contratual estabelecido.

ARTIGO 10°
**CAUSAS DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO POR PARTE DA FIGUEIRA
DOMUS, EM.**

A Figueira Domus, E.M. poderá resolver o contrato de arrendamento, antes do termo do prazo estabelecido contratualmente, notificando o morador para fazer a entrega das chaves, quando se verificarem as seguintes situações:

- a) Fraude na obtenção da habitação;
- b) Não pagamento da renda, no tempo, prazo e local próprios estabelecidos, após ser notificado para o fazer;
- c) Não cumprimento o disposto no artigo 2.º, números 4, 5, 6, 10 e 11;
- d) Não aceitação da actualização das rendas nos termos legais;
- e) Não cumprimento dos deveres do inquilino, nomeadamente os impostos no artigo 8.º deste Regulamento.
- f) Falta de procedimento depois de intimação, à reparação de danos provocados nas habitações, por sua culpa, ou se recusem a indemnizar à Figueira Domus, E.M., pelas despesas efectuadas, com a reparação de danos.
- g) Manutenção do prédio desocupado por mais de 12 meses, ou não ter nele residência permanente, sem motivos justificados.
- h) Utilização do fogo arrendado, reiterada ou habitualmente a práticas ilícitas, imorais ou desonestas.

ARTIGO 11.º
ORGANIZAÇÃO DE MORADORES

1. A Figueira Domus, E.M., promoverá a eleição de um representante dos moradores por lote habitacional, para colmatar as dificuldades inerentes a uma gestão à distância, que só os próprios moradores poderão com eficiência e eficácia avaliar e transmiti-las.
2. Cada lote terá um representante, a eleger por todos os arrendatários, ou em regime de voluntariedade.
3. O cargo de representante dos moradores será por um ano.
4. Para além das funções abaixo descritas, poderão ser atribuídas outras a definir na reunião para a

eleição do mesmo, atendendo às características do fogo ou lote.

- a) Assegurar a organização da limpeza das zonas comuns;
- b) Supervisionar a manutenção e conservação das zonas comuns, nomeadamente garantir a execução das reparações, substituição de lâmpadas, etc;
- c) Servir intermediário de entre os inquilinos e a surjam dúvidas ou Figueira Domus, E. M. quando surjam dúvidas ou anomalias.
- d) Prestar contas a todos os arrendatários, bem como à Figueira Domus, E.M..

5. A Figueira Domus, E.M. deverá:

- a) Participar, sempre que possível, nas reuniões do lote;
- b) Elaborar, sempre que possível, as actas das reuniões.
Em caso contrário, deverá o responsável do lote elaborar a acta, da qual deverá ser remetida cópia à Figueira Domus, E.M..
- c) Proceder à avaliação de todo o trabalho desenvolvido pelo representante do lote.

ARTIGO 12.º

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO FOGO NO TERMO DO ARRENDAMENTO

- 1. No termo do contrato de arrendamento, o inquilino restituirá o fogo limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização, sem deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso normal.
- 2. No acto de entrega das chaves à Figueira Domus, E.M., o inquilino deverá indicar o novo endereço a contactar, no sentido de se lhe poder debitar qualquer despesa com a reparação de anomalias detectadas posteriormente, caso a responsabilidade pelas mesmas lhe seja imputável.

- Aprovado pelo Conselho de Administração em 23 de Outubro de 2002.

- Aprovado pela Câmara Municipal da Figueira da Foz em 19 de Novembro de 2002.