

**MUNICÍPIO DE VALONGO****Regulamento n.º 748/2015****Regulamento das Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado existentes no Concelho de Valongo****Nota Justificativa**

Ao fim de quase duas décadas da construção dos edifícios em regime de arrendamento apoiado e da experiência de acompanhamento social, gestão financeira e de manutenção patrimonial destes imóveis, os serviços municipais encontram muitas vezes grandes dificuldades para atuarem de uma forma eficiente e eficaz. De referir que já existe o “Regulamento aplicável às Habitações de Arrendamento Social da Câmara Municipal de Valongo” mas que, neste momento, se revela insuficiente, visto que é omissivo em vários aspetos que estarão contemplados neste diploma.

É essencial inculcar-se os princípios da Valorização e Dignificação da Qualidade de Vida e que esta só é atingida com uma sociedade mais justa e equitativa, nomeadamente para esta população realojada e que não tem condições para aceder ao mercado privado de arrendamento. No entanto, também é necessário cumprir com as normas, direitos e obrigações.

Assim, pretende-se que este Regulamento seja um documento esclarecedor das normas e procedimentos que regulam as relações entre munícipes, Município e Empresa Municipal no que respeita à habitação de arrendamento apoiado.

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 dos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e alíneas *h*) e *i*) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devidamente conjugados com o previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro.

**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Conceitos**

Para efeitos do presente Regulamento entende-se por:

«Município» — A Câmara Municipal de Valongo, entidade proprietária dos fogos edificados ao abrigo do Programa Especial de Realojamento (PER) e Decreto-Lei n.º 226/87, de 6 de junho, e demais frações habitacionais com fim ao arrendamento de cariz social, sob gestão da Empresa Municipal.

«Empresa Municipal» — A Vallis Habita, E. M., entidade proprietária de fogos resultantes da celebração de Auto de Cessão, entre o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (atual IHRU — Instituto de Habitação Reabilitação Urbana) e a gestora de todos os fogos habitacionais propriedade do Município.

«Espaços comuns» — O solo, os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes-mestras, o telhado, os terraços de cobertura ainda que destinados ao uso de qualquer fração, as entradas, as escadas, os corredores de uso ou passagem comum a duas ou mais pessoas moradoras, as instalações gerais de água, eletricidade, gás, comunicações e semelhantes, os pátios e os jardins.

«Habitação permanente» — O local onde o agregado familiar tem centrado a sua vida familiar, nomeadamente o local onde o agregado habitualmente e de forma continuada pernoita, faz as suas refeições, recebe pessoas amigas e correspondência.

«Habitação Municipal» — São as habitações propriedade do Município ou da Empresa Municipal.

«Ficheiro Ativo» — Listagem nominativa das pessoas requerentes inscritas para procura de habitação em regime de arrendamento apoiado, organizado por tipologia e por ordem decrescente de pontuação obtida, de acordo com os critérios definidos.

«Agregado familiar», «Dependente», «Deficiente», «Indexante dos apoios sociais», «Rendimento Mensal Bruto» e «Rendimento Mensal Corrigido» — definidos pelo artigo 3.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

**Artigo 2.º****Objeto e âmbito**

1 — O presente Regulamento disciplina e fixa os critérios de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado, definindo

as condições de acesso e os critérios para a seleção das propostas, bem como as normas de utilização dessas habitações.

2 — Considera-se habitação em regime de arrendamento apoiado os imóveis que foram edificados e/ou adquiridos pelo Município com vista à resolução das carências habitacionais das famílias residentes no Concelho de Valongo, bem como os imóveis habitacionais propriedade da Empresa Municipal.

3 — O presente Regulamento é aplicável aos titulares de contrato de arrendamento apoiado, bem como a todos os elementos do respetivo agregado familiar que residam, ou venham a residir, legalmente, com autorização das entidades proprietárias do respetivo locado.

**CAPÍTULO II****Acesso a Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado****Artigo 3.º****Condições de Acesso**

Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os munícipes que reúnam as condições estabelecidas no artigo 5.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

**Artigo 4.º****Impedimentos**

Está impedida de manter ou tomar o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, a pessoa que se encontre numa das situações previstas no artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e não possua maioridade e não tenha residência no concelho de Valongo há, pelo menos, dois anos.

**Artigo 5.º****Instrução do Processo de Procura de Habitação Social em Regime de Arrendamento**

1 — O processo inicia-se com a marcação de atendimento social nos serviços do Município.

2 — É obrigatória a apresentação de fotocópia dos seguintes documentos de todas as pessoas que constituem o núcleo familiar:

- a) Bilhete de Identidade ou Assento de Nascimento;
- b) Número de Identificação Fiscal;
- c) Número de Identificação da Segurança Social;
- d) Cartão de Eleitor, no caso de maioridade;
- e) ou Cartão de Cidadão, substituindo todos os documentos da alíneas a), b) e c);
- f) Comprovativos de rendimentos;
- g) Comprovativos de despesas — recibo de renda ou de documento comprovativo de empréstimo bancário para aquisição de habitação, fatura/recibo de água, luz, gás, medicação, transportes, telefone e frequência de equipamentos sociais;
- h) Declaração médica original, comprovativa de situação de doença crónica e/ou deficiência física ou mental;
- i) Fotocópia de Contrato de Arrendamento;
- j) Declaração da Autoridade Aduaneira relativa à propriedade de bens imóveis.

3 — Os documentos de identificação pessoal das pessoas que constituem o agregado familiar terão que estar atualizados e com domiciliação no Concelho de Valongo, designadamente os referidos nas alíneas a), b), c), d) e e), do n.º 2 do presente artigo.

4 — A não apresentação dos documentos descritos no n.º 2 do presente artigo, até à data da vistoria domiciliária, referida nos números 11 e 12 deste artigo, implica o arquivamento do processo.

5 — Não poderão inscrever-se para procura de habitação em regime de arrendamento apoiado, os agregados familiares que beneficiem ou tenham beneficiado de uma habitação neste tipo de regime.

6 — Poderá atribuir-se carácter de exceção para inscrição, a descendentes de titulares, sempre que tenham constituído novo núcleo familiar e que, cumulativamente, residam em outro imóvel, que não o da sua família de origem.

7 — Poderá o/a titular do processo de inscrição solicitar realojamento para uma determinada freguesia, desde que o pedido seja devidamente fundamentado.

8 — Sempre que o/a requerente solicite poderá prescindir da sua inscrição para procura de habitação em regime de arrendamento apoiado, apresentando declaração escrita.

9 — Os serviços do Município são responsáveis pelo atendimento social, conforme n.º 1 e pela recolha e análise da informação para insufruição da ficha de processo familiar.

10 — No final do atendimento social é marcada vistoria domiciliária ao imóvel onde o/a requerente do processo reside.

11 — A vistoria domiciliária contempla o registo fotográfico e descrição das condições habitacionais do imóvel para preenchimento da grelha de pontuação anexa ao regulamento.

12 — A ausência do/a requerente ou pessoa por si indicada, no dia da vistoria, implica o arquivamento do processo, salvo se a ausência for devidamente justificada no prazo de cinco dias, a contar da data indicada para a vistoria.

#### Artigo 6.º

##### **Atualização do Ficheiro de Procura de Habitação Social em Regime de Arrendamento**

1 — O Município deverá manter atualizado um ficheiro de procura de habitação social em regime de arrendamento, segundo uma ordem obtida através da análise e pontuação dos processos, com base na grelha de pontuação dos anexos.

2 — A organização do ficheiro ativo far-se-á por ordem decrescente de números obtidos e por tipologia, ao qual terão acesso apenas os serviços do Município.

#### Artigo 7.º

##### **Procedimentos de atribuição das habitações**

1 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante concurso por inscrição.

2 — O procedimento de “Concurso por Inscrição”, estabelecido na alínea c) do artigo 7.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, é constituído por 4 fases:

1.ª Instrução do Processo de Procura de Habitação em Regime de Arrendamento;

2.ª Atualização do Ficheiro Ativo de Procura;

3.ª Proposta de Realojamento;

4.ª Realojamento.

3 — O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas em cada momento, pela entidade locadora para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos/as candidatos/as que, de entre aqueles/as que se encontram, à altura, inscritos/as em listagem própria, estejam melhor classificados/as, em função dos critérios de hierarquização e ponderação estabelecidos para o efeito pelo Município.

4 — A listagem a que se refere o número anterior é de acesso restrito a alguns trabalhadores e trabalhadoras da autarquia, organizada de forma decrescente de pontuação e por tipologia adequada à dimensão da família, correspondendo as situações com pontuações mais elevadas às com maior carência habitacional.

5 — A listagem tem uma validade de dois anos, contados a partir da data da instrução dos respetivos processos, findos os quais o/a titular do processo, caso pretenda, deverá proceder a nova inscrição.

#### Artigo 8.º

##### **Publicitação da oferta das habitações**

Deve cumprir-se o estabelecido no artigo 12.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, sendo que o Município deve, cumulativamente, publicar no respetivo sítio da internet e em área de acesso livre nas suas instalações, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma, a forma, local e horário para consulta das habitações em oferta e o resultado da última classificação com exclusão a qualquer menção a dados pessoais.

#### Artigo 9.º

##### **Critérios preferenciais e de exceção**

1 — Sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, usufruirão de preferência vítimas de violência doméstica revestidas de estatuto de vítima e agregados familiares acolhidos, temporariamente, nas Casas de Acolhimento de Emergência.

2 — Sempre que se justifique, em virtude de situações de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente, decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social, cabe ao Presidente da

Câmara Municipal atribuir caráter de exceção à respetiva proposta de realojamento.

#### Artigo 10.º

##### **Adequação da habitação**

A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou subocupação, de acordo com o estabelecido no artigo 15.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

#### Artigo 11.º

##### **Exclusões**

São motivo de exclusão da candidatura ou cancelamento da inscrição, sem prejuízo das sanções legalmente aplicáveis, as condutas previstas no artigo 13.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

#### Artigo 12.º

##### **Proposta de Realojamento**

1 — A elaboração da proposta de realojamento é da responsabilidade dos serviços competentes do Município, contendo informação atualizada do agregado familiar relativa às dimensões: habitacional, económica e profissional, integrantes na ficha de processo familiar, designadamente:

- a) Registo fotográfico do imóvel;
- b) Grelha de pontuação;
- c) Documentos pessoais atualizados;
- d) Folha de cálculo de renda.

2 — Se, no decorrer da atualização do processo alguma das pessoas do núcleo familiar não pretender integrar a proposta de realojamento deverá, para o efeito, manifestar essa vontade por escrito, apresentando a declaração, dos anexos.

3 — A proposta de realojamento é sempre efetuada para a inscrição que ocupa o primeiro lugar do ficheiro ativo concelho de procura de habitação em regime de arrendamento apoiado, para qualquer um dos empreendimentos existentes no concelho, sempre que haja uma habitação municipal disponível.

4 — Sempre que tal se justifique, em virtude de situações de emergência ou de necessidades de realojamento decorrentes de medidas de tutela da legalidade urbanística ou outras, cabe ao Presidente da Câmara Municipal atribuir caráter de exceção à respetiva proposta de realojamento.

5 — A proposta de realojamento para as habitações propriedade da Empresa Municipal deverá ser ratificada, sob proposta dos serviços competentes do Município, em Conselho de Administração da referida Empresa.

#### Artigo 13.º

##### **Realojamento**

1 — Após deferimento da proposta de realojamento o agregado familiar é oficiado da atribuição.

2 — Os serviços competentes do Município em conjunto com a Empresa Municipal promovem com o agregado familiar uma reunião preparatória de realojamento, onde é transmitida toda a informação relativa ao processo de realojamento, e as normas constantes do presente Regulamento.

3 — A ausência do titular do processo ou pessoa por si indicada, na reunião preparatória de realojamento, implica o arquivamento do processo, salvo se a ausência for devidamente justificada no prazo de cinco dias a contar da data agendada para a reunião.

4 — Se no decorrer da reunião referida no n.º 2 deste artigo existir vontade de prescindir da habitação em regime de arrendamento apoiado que lhe foi atribuída, o titular terá que apresentar declaração escrita.

5 — Após a entrega da chave e respetiva licença de utilização da habitação, esta deverá ser ocupada no prazo máximo de 30 dias, sob pena de caducidade desta licença de utilização.

6 — Nos dez dias seguintes à efetiva ocupação, é efetuada uma visita domiciliária pelos serviços da Empresa Municipal, com a presença do/a titular ou pessoa que o represente, no sentido de verificar eventuais anomalias não detetadas aquando da reabilitação da habitação.

## CAPÍTULO III

## Normas de utilização das habitações

## Artigo 14.º

## Condições contratuais

As condições do contrato de arrendamento apoiado são as constantes da primeira secção do capítulo III da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

## Artigo 15.º

## Uso das habitações

1 — A habitação destina-se, exclusivamente, à utilização permanente do titular e seu agregado familiar, mediante a atribuição de uma licença de utilização.

2 — É proibida qualquer forma de cedência total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou qualquer pessoa do seu agregado familiar, designadamente, a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou comodato.

3 — Os nascimentos e óbitos ocorridos após a atribuição da habitação devem ser comunicados à Empresa Municipal no prazo máximo de 60 dias, mediante apresentação da respetiva certidão ou de qualquer outro documento comprovativo.

4 — O Município ou a Empresa Municipal reserva-se no direito de proceder à transferência dos agregados familiares realojados para outras habitações municipais disponíveis, com o objetivo de se efetuar uma gestão adequada entre tipologias e dimensão dos agregados familiares.

## Artigo 16.º

## Fundamentos para a cessação da licença de utilização da habitação atribuída

1 — São fundamentos para a cessação da licença de utilização e eventual concretização de despejo administrativo, a hospedagem, sublocação total ou parcial, cedência onerosa ou gratuita da habitação, bem como a coabitação de quaisquer outras pessoas, com exceção daquelas que se encontrem devidamente autorizadas pelo Município ou pela Empresa Municipal, nos termos da alínea g) do n.º 1, do artigo 19.º e desde que não excedam os limites estipulados.

2 — Para além dos aspetos referidos anteriormente e de outros constantes do presente Regulamento, constituem fundamentos para a cessação da licença de utilização da habitação municipal, os seguintes:

- a) Os dados fornecidos pelo agregado familiar, que estiveram na base da atribuição de uma habitação municipal tenham sido falseados ou alterados pelo requerente;
- b) A falta de cuidado ou de zelo na manutenção e conservação da habitação atribuída ou das partes comuns do prédio;
- c) A violação grave e reiterada das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de outras normas constantes no presente Regulamento;
- d) A utilização da habitação contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- e) A prestação pelo/a ocupante de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes para manutenção da cedência, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis;
- f) A mora no pagamento de doze rendas, seguidas ou interpoladas, ou por um valor em dívida superior a dois salários mínimos nacionais;
- g) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
- h) O não uso da habitação por titular e/ou pelo seu agregado familiar por período superior a seis meses, exceto se tal se dever às seguintes situações:
  - 1) Internamento hospitalar ou em comunidade terapêutica, ou doença incapacitante que exija saída temporária da habitação;
  - 2) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar;
  - 3) Detenção em estabelecimento prisional.
- i) Nos casos previstos na alínea anterior, falta de permanência não poderá exceder os dois anos;
- j) Posse, seja a que título for, de outra habitação em condições de habitabilidade;
- k) Incumprimento reiterado dos acordos de pagamento de rendas em dívida celebrados com a Empresa Municipal.

## Artigo 17.º

## Procedimento para transferência dos Direitos e Deveres dos Titulares

1 — Por morte do titular, pode o Município ou a Empresa Municipal transferir os direitos e deveres daquele para o cônjuge, para qualquer um dos filhos, ou outras pessoas do agregado familiar, desde que umas destas pessoas tenham convivido com o titular, pelo menos nos dois últimos anos, em economia comum antes da sua morte e desde que tal seja documentalmente comprovado.

2 — No caso de ausência não justificada, abandono ou saída da habitação por parte do titular, com as exclusões previstas na alínea h) do n.º 2 do artigo 16.º, pode o Município ou a Empresa Municipal realizar a transferência dos direitos e deveres, nos termos descritos no número anterior.

3 — O procedimento para a transferência dos direitos e deveres deverá ser solicitado pelos interessados junto da Empresa Municipal.

## Artigo 18.º

## Procedimento para transferência entre habitações municipais

1 — A transferência entre habitações municipais pode ser realizada de acordo com o definido no n.º 4 do artigo 15.º

2 — Pode ainda ser realizada por solicitação de titular nas seguintes situações:

- a) Subocupação, desde que implique uma alteração de tipologia T (n) para T (n-2);
- b) Sobreocupação, desde que não tenha por origem uma autorização de residência;
- c) Doença crónica;
- d) Deficiência;

3 — Os pedidos de transferência solicitados ao abrigo das alíneas do número anterior são efetuados junto da Empresa Municipal e acompanhados dos respetivos documentos de suporte.

4 — A transferência de habitação poderá, igualmente, ser proposta por técnico de intervenção social, quando a situação social seja devidamente justificada e fundamentada pelos serviços competentes do Município.

5 — A transferência de habitação que tiver origem no n.º 2 deste artigo, tem um valor indemnizatório a pagar no ato da mesma, calculado com base no estado de conservação da habitação de origem do titular e correspondentes custos de reabilitação.

6 — Com caráter de exceção, a transferência pode ser executada sem custos desde que a habitação de destino não tenha sofrido obras de reabilitação.

## Artigo 19.º

## Direitos dos titulares e seus agregados familiares

São direitos:

- 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. Se esta solicitação for efetuada até ao dia 22, o titular receberá uma resposta antes do final do mês. Caso haja alteração no valor da renda esta terá efeitos no mês seguinte;
- d) Solicitar a transferência dos direitos e deveres dos titulares, conforme o estabelecido no artigo 17.º;
- e) Solicitar as transferências entre habitações, conforme o estabelecido no artigo 18.º;
- f) Solicitar informações aos serviços competentes do Município ou da Empresa Municipal;
- g) Solicitar, em qualquer momento, autorização de residência para pessoas que não pertençam ao agregado familiar realojado, nos serviços da Empresa Municipal, quando se verificarem as seguintes condições:
  - 1) Assistência a uma pessoa realojada doente ou acamada;
  - 2) Familiares não realojados desde que se encontrem numa das seguintes situações: falta de condições de habitabilidade, sem abrigo, despejo, ausência de rendimentos, doença momentânea incapacitante e violência doméstica.
  - 3) Nos casos previstos nos números 1) e 2) da presente alínea a autorização só se aplicará a parentes na linha reta ou até ao terceiro grau da linha colateral, pelo prazo máximo de 6 meses. Em casos devidamente fundamentados e com caráter de exceção, o prazo poderá ser prorrogado por mais 6 meses, nunca podendo exceder os 12 meses;
- h) Acompanhamento sociofamiliar pelos serviços do Município;
- i) Ter animais domésticos, até ao limite máximo de dois, por habitação;
- j) Apresentar sugestões que visem a melhoria dos serviços municipais.

## Artigo 20.º

**Deveres dos titulares e seus agregados familiares**

1 — São deveres:

a) Fornecer ao Município e à Empresa Municipal, a todo o tempo e nos prazos que forem estabelecidos, quaisquer informações ou documentos necessários à atualização do seu processo;

b) Informar por escrito e com antecedência de cinco dias a Empresa Municipal, sempre que pretenda ausentar-se da habitação por um período de tempo superior a trinta dias, fornecendo sempre a morada de destino, contacto telefónico, datas de saída e de regresso e os motivos da ausência;

c) Requerer a instalação e ligação dos serviços necessários ao normal uso da habitação, designadamente: contadores de água, gás e energia elétrica, cujas despesas serão da inteira responsabilidade do respetivo agregado familiar;

d) Pagar a renda no prazo devido, ou seja, até ao dia 8 do mês a que diz respeito;

e) Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado na licença de utilização, conforme n.º 1 do artigo 15.º;

f) Manter a habitação em adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efetuar as reparações de forma a assegurar a manutenção da habitação;

g) Zelar pela conservação da habitação e das partes comuns, sendo responsável pela reparação dos danos provocados pela utilização indevida, ou falta de zelo;

h) Facultar o acesso à habitação a representantes do Município e da Empresa Municipal, devidamente credenciados e identificados, no momento em que tal lhe for solicitado;

i) Não possuir animais considerados perigosos ou de raça potencialmente perigosa pela lei geral. Num regime transitório, será possível manter os animais de raça potencialmente perigosa, devidamente legalizados, existentes à data de publicação do presente Regulamento, não sendo este direito transmissível e cessando aquando da doação ou falecimento do animal;

j) Legalizar os animais, ou seja, estes devem estar devidamente vacinados, identificados e registados na junta de freguesia da área de residência;

k) Não deixar vagar animais nos espaços comuns nem proceder à sua alimentação nestes espaços, devendo os mesmos ser sempre conduzidos por trela;

l) Manter os animais sempre em boas condições sanitárias de forma a não causar qualquer prejuízo da tranquilidade e bem-estar da vizinhança;

m) Manter as zonas comuns do prédio desimpedidas e em adequadas condições de higiene e de segurança, não sendo permitido, designadamente: colocar bicicletas, motorizadas ou quaisquer outros objetos nas zonas comuns do prédio;

n) Não produzir barulhos que perturbem a rede de vizinhança e respeitar, sempre, o período de repouso, sendo expressamente proibida a emissão de ruído entre as 22h00 e as 07h00;

o) Não permanecer na escadaria, sendo esta destinada exclusivamente ao acesso às habitações;

p) Depositar o lixo nos locais para tal destinados, sendo proibido lançar lixo das janelas ou varandas, abandoná-lo na via pública, efetuar despejos de águas sujas para a via pública ou outros comportamentos similares;

q) Não sacudir tapetes ou outros objetos nas janelas;

r) Não estender roupa a pingar em locais situados sobre a via pública que possa causar incómodo a transeuntes ou a vizinhos/as dos andares inferiores. É totalmente proibido estender roupa nas áreas interiores e exteriores do edifício, com exceção dos locais destinados para o efeito;

s) Não ter nos telhados, terraços e coberturas dos prédios, quaisquer objetos particulares;

t) Não alterar o arranjo externo do edifício, designadamente com a instalação de marquises, aparelhos de ar condicionado, antenas, roldanas, toldos para o sol, placas publicitárias ou pintura da fachada da habitação;

u) Os moradores de cada prédio devem estabelecer e regulamentar princípios de funcionamento e organização da sua entrada que não contrariem o disposto no presente Regulamento e na demais legislação em vigor, nomeadamente no que concerne à limpeza dos espaços comuns;

v) Proceder ao pagamento de uma prestação mensal que representa a sua contribuição para as despesas correntes do prédio, sendo liquidada juntamente com a renda mensal.

2 — No caso de incumprimento dos deveres estabelecidos ou regulamentados nos termos do número anterior deste artigo, o Município ou a Empresa Municipal sempre que se verificar:

2.1 — O não cumprimento da alínea a) dará origem a aplicação do valor máximo de renda definido na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, sem prejuízo de outras sanções previstas na mesma legislação;

2.2 — O não cumprimento da alínea d) dará origem a um juro de mora. Se o inquilino deve efetuar o pagamento da mesma até ao último dia do mês a que diz respeito mês, 15 % sobre o respetivo montante. Decorrido este prazo, fica o inquilino obrigado a pagar, além da renda, um juro de mora de 50 % do valor da mesma;

2.3 — O não cumprimento da alínea e) aplica-se o que está definido no n.º 1 do artigo 16.º;

2.4 — O não cumprimento da alínea f) aplica-se o que está definido no número 4 do artigo 22.º;

2.5 — O não cumprimento da alínea g), m), t) e u) num prazo de 30 dias, dará à Empresa Municipal a possibilidade de realizar a reparação dos danos provocados e/ou a remoção dos bens próprios, sendo depois imputado ao incumpridor os custos da mesma. No caso de não pagamento desta reparação é aplicado o n.º 5 do artigo 22.º;

2.6 — O não cumprimento da alínea i), do artigo 19.º e da i) deste artigo implicará o pagamento de coima com o valor mínimo de 50€ e valor máximo de 500€;

2.7 — O não cumprimento da alínea j) é punido pela legislação geral de posse de animais domésticos;

2.8. — O não cumprimento das alíneas k), p) e q) é punido pelo Regulamento dos Resíduos Sólidos Urbanos do Município;

2.9 — O não cumprimento da alínea l) deste artigo implicará o pagamento de coima com o valor mínimo de 50€ e valor máximo de 500€ e no limite a remoção do(s) animal(ais) de acordo com o Regulamento Municipal do Centro Veterinário.

3 — No caso de incumprimento reiterado e abusivo de deveres estabelecidos ou regulamentados no n.º 1 deste artigo, o Município ou a Empresa Municipal pode cessar o contrato de arrendamento apoiado e, eventualmente, proceder posteriormente ao despejo administrativo, através dos procedimentos definidos no artigo 25.º

## Artigo 21.º

**Organização das entradas**

1 — Cabe aos moradores de cada entrada a responsabilidade pela limpeza e manutenção da mesma, não sendo permitida a existência de bens próprios ou lixos nestes espaços.

2 — Podem os titulares de cada entrada ou os seus representantes, em reunião geral de moradores, nomear representante da entrada, sendo necessário para a sua eleição a presença de pelo menos 50 % dos titulares de cada entrada ou dos seus representantes.

3 — O representante da entrada realizará a articulação entre o Município, a Empresa Municipal e os restantes moradores.

## Artigo 22.º

**Obras nas habitações**

1 — O titular não pode efetuar quaisquer obras na habitação sem o consentimento prévio do Município ou da Empresa Municipal, exceto aquelas a que está obrigado/a nos termos do n.º 3 do presente artigo.

2 — Quaisquer benfeitorias efetuadas no interior da habitação, independentemente de autorização do Município ou da Empresa Municipal, passarão a pertencer à habitação, não existindo direito a qualquer indemnização quando findar a ocupação da mesma.

3 — Para além das obras decorrentes da imprudente utilização da habitação, compete ao titular efetuar, designadamente, as seguintes obras de conservação e ou reparação:

a) Manutenção e substituição de revestimentos dos pavimentos;

b) Reparação dos rodapés, portas, janelas, estores;

c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, tomadas e interruptores elétricos, louças sanitárias, autoclismos, roupeiros e armários de cozinha;

d) Substituição de vidros partidos;

e) Substituição de exaustor e esquentador/termoacumulador, em caso de não funcionamento dos mesmos;

f) Desentupimento dos sistemas de drenagem das águas residuais.

4 — No caso de não realização das obras de conservação e reparação definidas no número anterior, a Empresa Municipal procederá à sua realização, desde que afete outras habitações que não a do titular ou haja risco de perigo, sendo depois o custo da reparação imputado à pessoa responsável.

5 — O não pagamento deste serviço implica o recurso à cobrança coerciva da dívida e cessação do contrato de arrendamento apoiado.

## Artigo 23.º

**Duração do contrato de arrendamento apoiado**

O contrato de arrendamento apoiado terá a duração prevista no artigo 19.º, da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

## Artigo 24.º

**Cessação do contrato de arrendamento apoiado**

Caso ocorra a cessação do contrato de arrendamento apoiado o titular deve restituir a habitação nas condições em que a recebeu, limpa, e com todos os componentes presentes à data da entrega da habitação, sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao uso normal, não podendo danificar ou levantar as benfeitorias que haja efetuado, sob pena de ter que indemnizar o Município ou a Empresa Municipal pelos prejuízos causados.

## Artigo 25.º

**Comissão de avaliação do contrato de arrendamento apoiado**

1 — Esta comissão terá a incumbência de analisar os processos de cessação do contrato de arrendamento apoiado, tal como previsto no artigo 16.º do presente Regulamento.

2 — A comissão é constituída por 5 elementos:

- a) Pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados;
- b) Pelo Presidente do Conselho de Administração da Empresa Municipal ou por vogal designado pelo Conselho de Administração;
- c) Pelo representante da Assembleia Municipal, designado pela Assembleia Municipal;
- d) Por um técnico social que acompanha o agregado familiar em representação do Município;
- e) Por um colaborador em representação da Empresa Municipal.

3 — Os processos de cessação de contrato de arrendamento apoiado remetidos pelos serviços técnicos do Município e/ou da Empresa Municipal deverão ser analisados em reunião da comissão, elaborando-se parecer final.

4 — Caso o parecer final tenha uma votação igual ou superior a 4/5, será proposto ao responsável da entidade municipal competente a execução do despejo administrativo, de acordo com o artigo 28.º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

5 — A decisão, depois de ratificada pelo responsável da entidade municipal competente, deverá ser comunicada ao titular por carta registada com aviso de receção que, num prazo máximo de 60 dias a contar da data da sua receção, deverá entregar a habitação desocupada de pessoas e bens.

6 — Caso não seja possível a notificação por carta registada, esta deverá ser efetuada por Edital a ser colocado nos seguintes locais: porta da habitação, Paços do Concelho e sede da Empresa Municipal.

7 — Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação no prazo definido, a entidade municipal competente poderá ordenar e mandar executar o despejo administrativo, podendo requisitar as autoridades policiais competentes.

8 — Das decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores, cabe recurso para os tribunais administrativos, nos termos gerais do direito.

## CAPÍTULO IV

**Das ocupações ilegais**

## Artigo 26.º

**Ocupações ilegais**

As ocupações ilegais não são suscetíveis de regularização, dando imediatamente lugar a despejo administrativo e à correspondente queixa-crime.

## CAPÍTULO V

**Disposições finais**

## Artigo 27.º

**Casos omissos**

Tudo o que não estiver expressamente regulamentado no presente documento, será regulamentado por decisão do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com poderes delegados, relativamente às habi-

tações do Município e pelo Conselho de Administração, delegável no seu Presidente, relativamente às habitações da Empresa Municipal, e pelas demais disposições legais aplicáveis.

## Artigo 28.º

**Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o Regulamento Aplicável às Habitações de Arrendamento Social da Câmara Municipal de Valongo, aprovado em sessão da Assembleia Municipal de Valongo, de 28 de setembro de 2000, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, de 22 de novembro de 2000.

## Artigo 29.º

**Entrada em vigor e aplicação**

O presente Regulamento entra em vigor nos 30 dias seguintes aos da data da sua publicação no *Diário da República*, aplicando-se quer aos casos futuros, quer aos contratos anteriormente celebrados com os titulares das habitações que são propriedade do Município e da Empresa Municipal, antes da sua entrada em vigor.

19 de outubro de 2015. — O Presidente, *Dr. José Manuel Ribeiro*.  
209034808

## MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FOZ CÔA

**Aviso n.º 12579/2015****Revisão do Plano Diretor Municipal**

Gustavo de Sousa Duarte, Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, em cumprimento do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação, nos termos da alínea *d*), do n.º 4, do artigo 148.º, em articulação com o n.º 7, do artigo 96.º, torna público que foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vila Nova de Foz Côa na sua sessão ordinária de 26 de junho de 2015, a versão final do processo de revisão do PDM de Vila Nova de Foz Côa, ao abrigo do disposto n.º 1, do artigo 79.º do RJIGT.

21 de julho de 2015. — O Presidente da Câmara, *Gustavo de Sousa Duarte*.

**Deliberação**

José Carlos Lopes Martins, Presidente da Assembleia Municipal de Vila Nova de Foz Côa, declara que a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária realizada em 26 de junho de 2015, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea *h*), n.º 1, do artigo 25.º do Anexo I aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e n.º 1 do artigo 79.º do Regime Jurídico dos Instrumentos da Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, deliberou por maioria com 15 votos a favor e 9 votos contra, aprovar a versão final da Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Foz Côa.

A presente deliberação foi aprovada em minuta nos termos do n.º 3, do artigo 57.º do Anexo I aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para produzir efeitos imediatos.

16 de julho de 2015. — O Presidente da Assembleia, *José Carlos Lopes Martins*.

## TÍTULO I

**Disposições gerais**

## Artigo 1.º

**Âmbito Territorial**

O presente Regulamento, conjuntamente com as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, estabelecem as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Foz Coa, adiante designado por PDM ou Plano, que abrange a totalidade do território municipal.

## Artigo 2.º

**Objetivos e Estratégia**

1 — O presente Plano resulta da revisão do Plano Diretor Municipal ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 2/95, de 13