

EDITAL

MARCO ANDRÉ MARTINS, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

Torna público, nos termos do disposto na alínea t) do nº 1 do Artigo 35.º conjugado com o Artigo 56.º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal, em reunião realizada no dia 16 de abril de 2020, deliberou aprovar o projeto de **“Regulamento de Gestão do Parque Habitacional Público do Município de Gondomar”**.

Mais torna público, em cumprimento da mesma deliberação e nos termos dos artigos 100º e 101º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que se submete o referido projeto de regulamento a consulta pública, **por um prazo de 60 dias, a contar da data da publicação do respetivo aviso no Diário da República**, podendo o mesmo ser consultado na íntegra na página eletrónica do Município de Gondomar, em www.cm-gondomar.pt, e nas Juntas de Freguesia do Município.

Para constar se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Gondomar, 23 de abril de 2020

O Presidente da Câmara

(Dr. Marco Martins)

PROJETO DE REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO DO MUNICÍPIO DE GONDOMAR

NOTA JUSTIFICATIVA

O presente projeto de Regulamento visa definir os critérios de atribuição das habitações património do Município de Gondomar, fixando as condições de acesso e critérios de seleção de arrendamento, no regime do arrendamento apoiado, bem como estabelecer os direitos e deveres dos arrendatários; define as regras e estabelece as condições aplicáveis à gestão do parque habitacional público, disciplinando a fruição dos prédios e das frações pelos moradores.

A habitação pública é uma das possíveis respostas dos poderes públicos perante a incapacidade do mercado imobiliário privado de satisfazer todas as necessidades de habitação e de garantir a todos o acesso a uma habitação digna, a um preço/renda acessível.

A preocupação pública pelas famílias sem acesso ao mercado privado de habitação tem sido um dos elementos fundadores das políticas de habitação.

O presente projeto de regulamento visa a adoção de um regime de arrendamento, tendo como base o Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação – Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto e, supletivamente, o Código Civil, sendo um mecanismo de resolução do alojamento das famílias de menores rendimentos e com incapacidade de acesso à habitação no mercado privado, e da existência de formas degradadas de alojamento.

De acordo com o previsto no artigo 99º do Código do Procedimento Administrativo, os regulamentos são aprovados com base num projeto, acompanhados de uma nota justificativa fundamentada, que deve incluir uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Nesta conformidade, procedeu-se a uma ponderação dos custos e dos benefícios das medidas projetadas com a aplicação deste projeto de Regulamento, verificando-se que os benefícios decorrentes da sua aplicação são claramente superiores aos eventuais custos que possam estar associados à implementação do mesmo. Na verdade, os custos referem-se àqueles que decorrem diretamente dos procedimentos já implementados e em prática na Divisão de Habitação Pública, e

os benefícios são os decorrentes da clarificação das regras de acesso e gestão da habitação pública, com claras vantagens de equidade perante todos os munícipes e arrendatários do Município.

Com a aprovação deste Regulamento, o Município de Gondomar realizará a promoção e salvaguarda dos direitos e interesses da população abrangida, por via da regulamentação, em sintonia com a legislação aplicável em vigor, cumprindo, por esta via, uma das suas atribuições, em matéria de habitação social, que lhe estão cometidas, conforme estipula o n.º 4 do artigo 2.º e o artigo 10.º da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto, por alteração e nova redação à Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro. Dando cumprimento a esta exigência acentua-se, desde logo, que uma parte relevante das medidas são uma decorrência lógica da Lei 32/2016, de 24 de agosto, que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decreto-Lei nos. 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio, daí que, grande parte das vantagens deste regulamento são as de permitir concretizar e desenvolver o que se encontra previsto naqueles diplomas, garantindo, assim, a sua boa aplicação e, simultaneamente, os seus objetivos específicos. Do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento não implica despesas in comportáveis para o Município, não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes.

A Câmara Municipal de Gondomar, em reunião realizada no dia 2 de agosto de 2017, deliberou aprovar o Projeto de Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Gondomar, submetendo-o a consulta pública, nos termos dos artigos 100º e 101º do Código de Procedimento Administrativo (CPA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, pelo prazo de 30 dias a contar do dia 7 de setembro de 2017, data da publicação do Aviso (extrato) n.º 10349/2017, no Diário da República, 2.ª série, n.º 173, bem como nos termos dos editais publicitados na página eletrónica do Município e afixados com igual teor nos lugares de estilo).

No decurso do prazo de 30 dias da submissão a consulta pública do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Gondomar, não deu entrada neste Município de Gondomar, qualquer participação ou sugestão dos interessados.



Tendo em conta a publicação de legislação que veio definir as novas políticas de habitação, e entendendo-se primordial a participação de todos na elaboração deste Regulamento, julgou-se pertinente possibilitar a recolha de contributos para enriquecimento do documento.

Considerando a autonomia normativa das autarquias locais, o poder regulamentar que detêm, previsto na Constituição da República Portuguesa (n.º 7 do artigo 112º e artigo 241º) e as competências previstas nas alíneas k) e ee) do n.º 1 do artigo 33º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e sucessivas alterações, bem como o disposto na Lei 32/2016, de 24 de agosto, que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decreto-Lei ns. 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio, aprova-se a presente proposta de Regulamento de Gestão do Parque Habitacional Público do Município de Gondomar e que se rege pelos artigos seguintes:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

LEIS HABILITANTES

Este regulamento tem como leis habilitantes o n.º 1 do artigo 65º; o artigo 241º da Constituição da República Portuguesa; o Decreto-Lei nº 70/2010, de 16 de junho, na sua redação atual; o Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual; o Código Civil, na sua redação atual, a Lei 7/2001, de 11 de maio e a Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

ARTIGO 2º

OBJETO

O Regulamento tem por objeto adaptar e regular o Novo Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação – Lei nº 32/2016, de 24 de agosto e, supletivamente, o Código Civil e Código do Procedimento Administrativo (CPA), Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro, sendo um mecanismo de resolução do alojamento das famílias de menores rendimentos e com incapacidade de acesso à habitação no mercado privado e da existência de formas degradadas de alojamento.



ARTIGO 3º

ÂMBITO

O presente regulamento aplica-se na área do Município de Gondomar.

ARTIGO 4º

DEFINIÇÕES

Nos termos e para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

1 - Agregado familiar – conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo(s) arrendatário(s) e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do nº 1 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 70/2010, de 16 de junho, bem como pelas seguintes pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes;
- b) Cônjuge ou ex-cônjuge, respetivamente nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;
- c) Pessoa com quem o arrendatário viva em união de facto há mais de 2 (dois) anos e os seus dependentes;
- d) Ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de 2 (dois) anos;
- e) Dependente – elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 (vinte e seis) anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;
- f) Alteração da composição do agregado familiar – Aumento do número de elementos do agregado, quer por via de casamento ou união de facto do titular, quer pelo nascimento de filhos, ou adoção; ou pela contração do agregado, por falecimento e divórcio ou qualquer outra situação que altere a composição do agregado familiar, aquando do realojamento;
- g) Rendimento mensal líquido (RML) – o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, conforme alínea f) artigo 3.º da Lei 32/2016, de 24 de agosto;





- h) Rendimento mensal corrigido (RMC) – rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas na alínea g) do artigo 3.º da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto;
- i) Retribuição mínima mensal garantida (RMMG) – retribuição mínima garantida a todos os trabalhadores, fixada anualmente.

2 – Núcleo familiar - Conjunto de duas ou mais pessoas pertencentes à mesma família, mantendo uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes, e que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos, ou pai ou mãe com um ou mais filhos.

3 - Candidatos a beneficiários de habitação pública – qualquer cidadão nacional, ou estrangeiro com título de residência válido em território Português, com residência permanente no Município há mais de 6 (seis) anos, que reúnam as condições previstas nos artigos 5º e 6º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

4 - Cessação do direito de utilização – resultante da caducidade, cessação ou resolução do contrato de arrendamento, determinada pelo Município de Gondomar, ou renúncia pelo arrendatário, bem como pela autonomização de elemento(s) adulto(s) do agregado familiar.

5 - Arrendatário – representante e/ou os cônjuges de cada agregado familiar, titular(es) do direito de ocupação da habitação pública.

6 - Direito de ocupação – prerrogativa concedida a título precário, através de licença administrativa emitida sob a forma de contrato de arrendamento apoiado.

7 - Subocupação – capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar que nela reside.

8 - Sobreocupação – capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar que nela reside.

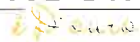
9 - Tipologia adequada – relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos.

10 - Transmissibilidade – transmissão do arrendamento de um direito do titular para a esfera jurídica de outro (titular).

11 - Residência permanente – aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ocorrem as rotinas diárias e onde está organizada a economia doméstica.



GONDOMAR



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

12 - Falta de residência permanente – quando a habitação pública se mostre desabitada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local.

13 - Carência habitacional – a situação de residência permanente de agregados familiares em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade e/ou inadequadas à satisfação das suas necessidades e que não apresentem condições económico-financeiras suficientes para arrendar uma habitação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das edificações ou estruturas provisórias em que residiam.

14 – Agregado familiar carenciado – aquele cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), corrigido nos termos do nº 1 do artigo 3º da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

15 - Hierarquização de candidaturas – sistema de pontuação que avalia as carências a nível habitacional e socioeconómico, classificadas em função dos critérios de hierarquização e ponderação estabelecidos para o efeito.

16 - Ocupação abusiva – permanência na habitação pública de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pelo Município de Gondomar.

17 - Renda em regime de arrendamento apoiado – valor devido pela ocupação do fogo, calculada nos termos e para os efeitos previstos na Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

18 - Renda máxima – valor máximo devido pela ocupação da habitação, calculado nos termos e para os efeitos previstos na Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

19 - Transferência – deslocação do agregado familiar para habitação pública distinta, na mesma ou noutra urbanização municipal.

20 - Insalubridade – toda e qualquer circunstância ou facto, bem como conduta e/ou comportamento que coloque em causa a higiene sanitária, a segurança de pessoas e bens, assim como as condições de habitabilidade das habitações e os espaços comuns. A título de exemplo: a proliferação de grandes quantidades de roupas, utensílios, pequenas máquinas ou outros bens; quantidade considerável de louça suja amontoada na cozinha e/ou marquise, falta de limpeza da cozinha, nomeadamente o

fogão/placa, forno e exaustor; falta de limpeza das casas de banho, dos quartos e outras divisões da habitação; colocação de dejetos humanos e/ou animais fora dos sítios a eles destinados; a proliferação de pulgas, carraças e baratas no interior das habitações.

21 - Mau comportamento – todo o comportamento que coloque em causa a segurança de pessoas e bens e que atente contra a integridade física, emocional, psíquica e segurança dos que residam nas urbanizações municipais, visitas e todos os colaboradores da Câmara Municipal de Gondomar, bem como a violação das regras e deveres dos moradores, constantes no presente regulamento e decorrentes do contrato de arrendamento celebrado.

22 - Condições de habitabilidade – as condições de que as habitações devam ser possuidoras, em termos de higiene, segurança, saneamento, água, luz/gás, que permitam a quem ali habite, desfrutar daquelas para os fins a que a habitação se destina.

23 - Situações de emergência – aquelas situações decorrentes de catástrofes naturais, tais como inundações, ruína e incêndios de grandes proporções.

24 - Prazo – para efeitos do presente Regulamento, todos os prazos mencionados são contados em dias úteis, a não ser quando expressamente se preveja o contrário. Nessa situação, são contados em dias seguidos, nos termos do calendário gregoriano.

25 - Espaços de utilização comum – correspondem a todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário, bem como aqueles que a Câmara Municipal de Gondomar venha a designar, nomeadamente:

- a) Átrios de entrada;
- b) Corredores de uso ou passagem comum;
- c) Elevadores;
- d) Espaços destinados a caixas do correio;
- e) Fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura;
- f) Instalações técnicas e equipamentos;
- g) Garagens e outros locais de estacionamento coletivo;
- h) Instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes;
- i) Elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras;





j) Instalações gerais de água, eletricidade, comunicações e gás; as condutas, contentores de lixo e respetivos abrigos;

l) Antenas coletivas;

m) Salas e arrecadações;

n) Pátios e jardins anexos ao edifício;

o) Cisternas de abastecimento de água e respetivos grupos hidropressores;

26 – Espaços públicos – todos os espaços assim designados ou que vierem a ser designados como tais pela Câmara Municipal de Gondomar:

a) Parques infantis;

b) Recintos desportivos;

c) Zonas de lazer;

d) Pátios e jardins que envolvam o empreendimento, excluindo os referidos na alínea n) do número anterior;

e) Parques de estacionamento, arruamentos e passeios;

f) Relativamente às alíneas a) e b) do presente número devem ser respeitados os horários de funcionamento estabelecidos pela Câmara Municipal de Gondomar para a utilização dos mesmos;

g) No que respeita à alínea e) do presente número, a viatura não pode permanecer mais de 5 (cinco) dias seguidos, no mesmo lugar de estacionamento, exceto nos casos expressamente autorizados pela Câmara Municipal de Gondomar;

h) Deverão ser respeitados os espaços reservados a estacionamento de pessoas com deficiência.

27 - Infraestruturas – são consideradas infraestruturas as seguintes, bem como aquelas que a Câmara Municipal de Gondomar vier a designar como tal:

a) Rede elétrica;

b) Rede de gás;

c) Rede de águas;

d) Esgotos;

e) Iluminação pública.

ARTIGO 5º

EXCLUSÕES

Ficam excluídos do presente Regulamento:

- a) Os prédios, frações e espaços destinados a fins ou a projetos transitórios especiais, assim como aquelas que visam assegurar os alojamentos temporários sem cariz social;
- b) Os prédios, frações e espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo próprio, transicional, expropriativo ou outro de natureza ou com propósito semelhante;
- c) Os prédios, frações e espaços identificados na alínea anterior ficarão sujeitos ao regime específico para a sua ocupação.

CAPÍTULO II

ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

SECÇÃO I

ACESSO

ARTIGO 6º

CONDIÇÕES DE ACESSO

- 1 - Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, de maior idade.
- 2 – Os munícipes cujas condições económico-financeiras não sejam suficientes para arrendar uma habitação condigna, no mercado privado, ou seja, cujos rendimentos médios mensais, corrigidos nos termos do número 1 do artigo 3º. da Lei nº. 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual, sejam inferiores a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), calculados nos termos do arrendamento apoiado.
- 3 – Aqueles que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento, previstas no artigo 9º do presente Regulamento.
- 4 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na Lei nº. 32/2016, de 24 de agosto.

5 - Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante na Lei nº. 32/2016, de 24 de agosto e, subsidiariamente, o Código do Procedimento Administrativo.

ARTIGO 7º

CRITÉRIOS PREFERENCIAIS

Sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, são consideradas preferenciais, as famílias monoparentais com menores/dependentes, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos, ou as vítimas de violência doméstica, nos termos do artigo 11.º da Lei nº. 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2016, de 24 de agosto.

ARTIGO 8º

REGIME EXCECIONAL

1 - Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades, ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social, ou seja, situações de desproteção sociais, resultantes de não estarem asseguradas as condições mínimas de sobrevivência e que constituam um perigo real, atual ou iminente para a integridade física e psíquica, necessitando de intervenção imediata, incluindo as relativas a violência doméstica, assim como, por motivo de interesse público. Nestas situações, não serão aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza das mesmas.

2 - Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pelo Município, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

ARTIGO 9º

HABILITAÇÃO DOS CANDIDATOS

1 - Está impedido de candidatar-se ao arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:



- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento.

ARTIGO 10º

QUALIFICAÇÃO DOS CANDIDATOS

1 – Constituem requisitos de qualificação dos candidatos para acesso a uma habitação em regime de arrendamento apoiado:

- a) Residência efetiva no Município de Gondomar há, pelo menos, 6 (seis) anos;
- b) Residência em situação distinta de coabitação em fogo municipal arrendado ou adquirido ao Município;
- c) Residência em situação distinta de morada de proveniência de realojamentos efetuados pelo Município;
- d) Rendimento médio mensal corrigido do agregado familiar não seja superior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), nos termos do nº 1 do artigo 3º. da Lei nº. 81/2014, de 19 de dezembro;

2 – As candidaturas já qualificadas poderão, a todo o tempo, ser excluídas, caso se venha a constatar a existência, anterior ou superveniente ao momento da sua apresentação, de algum dos impedimentos previstos no artigo anterior, ou desqualificadas caso se verifique uma deficiente aferição dos requisitos de qualificação previsto no nº1.



SECÇÃO II
ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES
ARTIGO 11º
PROCEDIMENTOS DE ATRIBUIÇÃO

1 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado será efetuada mediante concurso por inscrição, nos termos previstos no presente Regulamento.

2 - O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município de Gondomar para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação a definir pelo Município.

3 - Em caso de empate na classificação e inexistência de habitações em número suficiente, o desempate será decidido tendo em conta os critérios de prioridade estabelecidos no presente Regulamento:

- a) Agregado familiar inscrito no Programa PROHABITA, desde que mantenha a residência e condições iniciais e que não apresente situação económica para fazer face à situação;
- b) Falta de condições de habitabilidade e salubridade da habitação;
- c) Agregado familiar com dependentes em situação de perigo ou risco;
- d) Número de elementos do agregado com idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos;
- e) Número de pessoas com deficiência no agregado;
- f) Número de dependentes no agregado;
- g) Tempo de residência no alojamento.

ARTIGO 12º
PUBLICITAÇÃO

A 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 de qualquer menção a dados pessoais, são publicitadas na Divisão de Habitação Pública e no respetivo sítio na Internet.

ARTIGO 13º
INSTRUÇÃO DA CANDIDATURA

1 - A candidatura será apresentada, obrigatoriamente, através de formulário próprio a disponibilizar pelo Município, devendo ser obrigatoriamente atualizada anualmente.





GONDOMAR



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

2 - Para a instrução da candidatura, devem apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- a) Cartão do Cidadão de todos os elementos do agregado familiar ou Bilhete de Identidade, Número de Identificação Fiscal ou Assento de Nascimento no caso dos menores. No caso de cidadãos estrangeiros, fotocópia de Passaporte, Bilhete de Identidade ou Cartão de cidadão e Títulos Válidos de Permanência no território nacional;
- b) Fotocópia do Cartão de Eleitor ou comprovativo do registo do Caderno Eleitoral, dos elementos de maior idade;
- c) Atestado da Junta de Freguesia ou União de Freguesias, comprovativo da composição do agregado familiar e tempo de residência (deve especificar há quantos anos) no Concelho de Gondomar (original);
- d) Histórico mensal de rendimentos da Segurança Social ou outros subsistemas de contribuições, referente a descontos e/ou subsídios de todos os elementos do agregado familiar dos últimos 12 (doze) meses, em idade ativa, mesmo nas situações de estudante e com idade inferior a 26 (vinte seis) anos (original);
- e) Fotocópia dos 3 (três) últimos recibos de vencimento;
- f) No caso dos trabalhadores independentes, documento comprovativo de rendimento obtido pelo exercício de trabalho temporário ou de carácter incerto, dos elementos do agregado familiar nesta situação (exemplo: recibos verdes ou declaração do próprio, com indicação dos valores médios auferidos mensalmente com atividade laboral-comercial, por conta própria);
- g) Declaração da Segurança Social comprovativa do rendimento social de inserção, de todos os elementos do agregado familiar respeitante aos últimos 12 (doze) meses (original);
- h) Declaração da Segurança Social ou de outra entidade, comprovativa das pensões e subsídios auferidos (pensão de velhice, de invalidez, de sobrevivência, subsídio de assistência a 3ª. pessoa, subsídio mensal vitalício, complemento por cônjuge a cargo, subsídio de doença, subsídio de desemprego, subsídio social de desemprego, complemento solidário para idosos, prestação por maternidade/paternidade) (original);
- i) Fotocópia da última declaração de IRS e/ou IRC e nota de liquidação ou cobrança, tratando-se de trabalhadores por conta de outrem ou por conta própria, respetivamente, de todos os elementos



- do agregado familiar. Na inexistência destas declarações, certidão de isenção emitida pelo Serviço Finanças (original);
- j) Declaração de inscrição ativa no Instituto de Emprego e Formação Profissional de todos os elementos maiores, em situação de desemprego (original);
 - k) Documento comprovativo de matrícula em estabelecimento de ensino de todos os elementos estudantes, com idades compreendidas entre os 18 (dezoito) e os 26 (vinte seis) anos (original);
 - l) Em caso dos bolseiros, declaração da entidade subsidiária indicando a data do início e fim da atribuição, bem como o respetivo valor mensal (original);
 - m) No caso dos menores sob tutela judicial deve ser entregue fotocópia de documento comprovativo da regulação das responsabilidades parentais; da pensão de alimentos – ata de conferência dos progenitores e do fundo de garantia devido a menores e/ou comprovativo de incumprimento de pensão de alimentos;
 - n) No caso de pessoas com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, deve ser entregue documento comprovativo e idóneo que ateste tal incapacidade, emitido por entidade competente;
 - o) Fotocópia do Contrato de Arrendamento e dos últimos 3 (três) recibos de renda ou de qualquer outro documento que prove o seu pagamento, nos termos gerais de direito;
 - p) Fotocópia dos três últimos recibos de água, gás e eletricidade;
 - q) Comprovativo do estatuto de vítima, alojamento em casa-abrigo, sentença condenatória do Tribunal, conforme o caso, em situações de violência doméstica;
 - r) Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira/Serviço de Finanças, em como nenhum elemento do agregado familiar seja proprietário, usufrutuário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação (original);
 - s) Declaração em como nenhum elemento do agregado familiar esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais e não seja arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação – minuta a fornecer pelo Município.

3- Sempre que a Divisão de Habitação Pública considere necessário ou surjam dúvidas, poderá exigir aos candidatos que prestem esclarecimentos e/ou comprovem, pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes daqueles documentos, para além das confirmações apostas.

ARTIGO 14º

IMPROCEDÊNCIA LIMINAR DA CANDIDATURA

- 1- Considera-se liminarmente improcedente a candidatura, quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) Não reúna as condições de acesso definidas no artigo 6º do presente Regulamento;
 - b) Quem se encontre numa das situações mencionadas no artigo 9º do presente Regulamento;
 - c) O requerente que, após notificação através de carta registada com aviso de receção, não venha entregar os documentos solicitados ou prestar os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;
 - d) O pedido seja ininteligível;
 - e) Quando o representante ou qualquer elemento do agregado familiar tenha visto caducar ou cessar o direito de ocupação de uma habitação pública no Município de Gondomar nos últimos quatro anos, com fundamento em incumprimento das obrigações decorrentes do regime de ocupação da habitação;
 - f) Quando, comprovada e fundadamente, se conheça que o agregado familiar ou algum dos elementos que o integrem, é ou foi autor da prática de atividades ilícitas e/ou de condutas desviantes, sempre que, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras que possam colocar seriamente em causa a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional;
- 2- Os requerentes serão notificados dos fundamentos da decisão de improcedência do pedido, através de carta registada com aviso de receção.



ARTIGO 15º

DEFERIMENTO DAS CANDIDATURAS E INTEGRAÇÃO NA BASE DE DADOS

Os requerentes serão notificados do deferimento da candidatura, e de que, reunindo, no momento, as condições para vir a usufruir de uma habitação pública, passam a integrar a Base de Dados de Candidatura a Habitação Pública.

ARTIGO 16º

ATUALIZAÇÃO DA CANDIDATURA

- 1 – Os requerentes de habitação pública devem atualizar, anualmente, através de formulário próprio, na Divisão da Habitação Pública, a candidatura apresentada.
- 2 - A atualização implica a análise, conforme os critérios de hierarquização e de ponderação, e todo o consequente processo de homologação, ou apenas uma informação técnica a confirmar a manutenção dos dados.
- 3 – O não cumprimento da atualização da candidatura no prazo estabelecido, implica a rejeição da mesma e, consequentemente, a sua anulação do registo na base de dados.
- 4 - Sempre que se verifiquem alterações dos dados constantes na candidatura inicial, a comunicação é da responsabilidade do requerente, sob pena do processo ficar desatualizado e impossibilitada a sua reavaliação, originando o arquivamento da mesma.

ARTIGO 17º

ATRIBUIÇÃO E CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO

A atribuição da habitação pública e a sua aceitação pelo agregado familiar, formaliza-se mediante a celebração de um contrato de arrendamento apoiado, que se rege pelo disposto na Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e, subsidiariamente, pelo Código Civil; Código do Procedimento Administrativo; Código do Procedimento e Processo Tributário e a Lei Geral Tributária.

ARTIGO 18º

ADEQUAÇÃO DA HABITAÇÃO

- 1 — 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 de subocupação.
- 2 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.





GONDOMAR

é Puro

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

3- No caso da existência no agregado familiar de membros com deficiências físicas ou mentais, devidamente comprovadas pelos organismos competentes, a tipologia da habitação pode ser superior à prevista, se tal se justificar.

4 – A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

ARTIGO 19º

EXCLUSÃO

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

ARTIGO 20º

SANÇÕES

1 — Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de 2 (dois) anos:

a) O candidato ou arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda a prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante.

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

c) O candidato a uma habitação pública que recuse, sem fundamento, uma proposta de realojamento;

2 — O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o senhorio detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

CAPÍTULO III
HABITAÇÃO PÚBLICA
SECÇÃO I
ARRENDAMENTO
ARTIGO 21º
FORMA

1 - A atribuição da habitação pública formaliza-se mediante a celebração por escrito do contrato de arrendamento apoiado.

2 - O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pela duração de 10 (dez) anos, renovando-se automaticamente por períodos sucessivos de 10 (dez) anos, salvo se a Lei estipular período diferente.

3 - O contrato de arrendamento é celebrado sob o regime de arrendamento apoiado e destina-se à habitação permanente e exclusiva do arrendatário e do respetivo agregado familiar, não podendo ser-lhe dado outro fim.

4- Fica impedido de residir na habitação qualquer elemento que, não fazendo parte do agregado familiar, implique a constituição de um novo núcleo familiar.

5 – A renovação referida nos números anteriores ficará dependente da verificação dos requisitos legais definidos pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

ARTIGO 22º
CONTEÚDOS DO CONTRATO

Os contratos de arrendamento apoiado celebrados ao abrigo do presente Regulamento, deverão ser celebrados sob a forma escrita e devem conter os seguintes elementos:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio;
- c) A identificação do(s) arrendatário(s) e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo de arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio;
- h) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- i) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar;



- j) Menção das regras de utilização dos espaços comuns;
- k) Menção do presente regulamento;
- l) Salubridade;
- m) Maus comportamentos;
- n) Responsabilidade pelas obras de manutenção da habitação;
- o) Sanções legais;

ARTIGO 23º

REGIME DE RENDAS

- 1 - A renda corresponde a uma prestação pecuniária mensal.
- 2 - As habitações propriedade do Município de Gondomar ficam sujeitas ao regime de arrendamento apoiado (Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação).
- 3 - As rendas são calculadas de acordo com o artigo 21.º Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.
- 4 - Por renda máxima entende-se o valor máximo devido pela ocupação do fogo, calculado nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

ARTIGO 24º

ATUALIZAÇÃO DE RENDA E RENDA MÁXIMA

- 1 – A renda máxima das habitações municipais atualiza-se, ordinariamente, nos termos previstos no regime de arrendamento apoiado em vigor, e extraordinariamente, sempre que, na sequência de reabilitação do imóvel que importe uma melhoria significativa do seu estado de conservação ou do nível de conforto, se justifique a reclassificação do mesmo num outro grupo ou escalão de renda.
- 2 - O Município de Gondomar, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, comunicará ao arrendatário, por escrito, a alteração da renda máxima das habitações municipais.

ARTIGO 25º

REVISÃO DA RENDA

- 1 – O Município atualiza, bienal e automaticamente a renda, de acordo com os rendimentos dos munícipes, nos termos do disposto no artigo 23.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.





GONDOMAR

é Sou

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

2 - A renda pode ainda ser atualizada, a todo o tempo, a pedido do arrendatário ou por iniciativa da Câmara Municipal, sempre que se verifique alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, resultante, nomeadamente, de uma das seguintes situações, devidamente comprovadas:

- a) Morte;
- b) Invalidez permanente e absoluta;
- c) Desemprego de um dos elementos do agregado familiar;
- d) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da união de facto;
- e) Baixa médica de longa duração.

3 - A situação de desemprego referida na alínea c) do número anterior e a situação de baixa prolongada referida na alínea e) do número anterior, deverão ser objeto de confirmação semestral, mediante apresentação de documentos comprovativos pelo arrendatário da manutenção da situação de desemprego, e da situação de baixa médica, sob pena de aplicação da renda anteriormente vigente à data da atualização.

4 - A modificação prevista nos números 2 e 3 do presente artigo depende da apresentação, pelo arrendatário, do pedido de atualização da renda, instruído com todos os documentos que o fundamentem.

5 - O Município de Gondomar comunicará ao arrendatário, por escrito, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a decisão que tiver recaído sobre o pedido formulado nos termos do número anterior, fixando a nova renda, caso o mesmo tenha sido atendido.

6 - O Município de Gondomar pode, a todo o tempo, solicitar ao arrendatário quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização do processo administrativo, designadamente os necessários ao rigoroso apuramento do valor da renda, fixando-lhe, para o efeito, um prazo não inferior a 30 (trinta) dias para a sua entrega.

7 - Quando da revisão da renda resulte o seu aumento, e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no nº 1 ou no nº 4 do artigo 23.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, o senhorio pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data dessa alteração.



8 - A decisão de aplicação da renda máxima, bem como a respetiva fundamentação, será notificada, por escrito, ao arrendatário.

9 - A taxa de esforço máxima não pode ser superior a 23% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

10 - A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda apoiada.

ARTIGO 26º

PRESUNÇÃO DE RENDIMENTOS

1 - Nos casos em que os rendimentos familiares tenham caráter incerto, temporário ou variável e não haja documentação que justifique essa natureza, a Câmara Municipal de Gondomar presumirá que o agregado familiar auferir rendimento superior ao declarado, sempre que:

a) Um dos seus membros exerça atividade que, pública e notoriamente, produza rendimentos superiores aos declarados e ou, possua ou detenha bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração.

2 - No ato em que declare a presunção, a Divisão de Habitação Pública estabelece o rendimento mensal corrigido do agregado familiar, através da remuneração mínima mensal garantida (RMMG) ou do valor do rendimento social de Inserção (RSI).

3 - A todos aqueles que demonstrem exercer uma atividade independente, temporária ou de caráter incerto, sem remuneração regular, será presumido o valor do IAS.

4 - No caso de existência de indícios de ausência total de rendimentos, aplica-se o valor da renda mínima, devendo os serviços da Divisão de Habitação Pública avaliar a situação e encaminhar para os serviços competentes.

5 - A decisão de aplicação do previsto nos números 3 e 4 do presente artigo, bem como a respetiva fundamentação, será notificada, por escrito, ao arrendatário.

6 - A presunção referida no número anterior é refutável mediante a apresentação de prova em contrário por parte do arrendatário, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

7 - A prestação de falsas declarações faz incorrer os seus autores em responsabilidade cível e criminal, sendo desencadeados os procedimentos legais previstos no artigo 25º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

ARTIGO 27º

PAGAMENTO DA RENDA

- 1 - A renda vence no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga até ao décimo dia útil de cada mês.
- 2 - O pagamento da renda, sempre que efetuado a partir do dia 10º dia útil cada mês, implicará o vencimento de penalização no valor de 20% do valor da renda, ou de outra que venha a ser definida em legislação própria.
- 3 - O pagamento de renda é efetuado na tesouraria dos serviços da Câmara Municipal de Gondomar, por transferência bancária, débito direto ou outro meio a ser definido.
- 4 - Em situação de renda em atraso, poderá a Divisão de Habitação Pública proceder à celebração de acordos de regularização, que serão avaliados tendo em conta a situação socioeconómica do agregado familiar, nos termos previstos no artigo 52º do presente Regulamento.

SECÇÃO II

UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES PÚBLICAS

ARTIGO 28º

DESTINO DA HABITAÇÃO

- 1 - As habitações municipais destinam-se, exclusivamente, à habitação do arrendatário e dos elementos que compõem o respetivo agregado familiar, não podendo nelas ser exercida qualquer atividade comercial, industrial ou outra.
- 2 - A prática na habitação municipal de qualquer atividade profissional pelo arrendatário, ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pelo Município de Gondomar.
- 3 - A autorização prevista no número anterior só será concedida quando a atividade a exercer não comprometa o fim primordial da utilização da habitação municipal, previsto no n.º 1 do presente artigo e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.



4 - O Município de Gondomar pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade admitida se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

ARTIGO 29º

OCUPAÇÃO EFETIVA

1 - O arrendatário deverá ocupar a habitação municipal no prazo de 30 (trinta) dias após a entrega das respetivas chaves, findo o qual o contrato cessa.

2 – O arrendatário deverá proceder à instalação dos serviços de água e luz no prazo de 30 (trinta) dias após a entrega das respetivas chaves.

3 - O arrendatário deverá manter residência permanente na habitação municipal, devendo comunicar ao Município todas as circunstâncias que determinem a ausência, não podendo a mesma estender-se por período seguido superior a 6 (seis) meses.

4 - A não ocupação efetiva da habitação municipal, sem fundamento bastante, no prazo previsto no n.º 1 do presente artigo, determinará a caducidade imediata do arrendamento, de acordo com o previsto na legislação aplicável.

ARTIGO 30º

RESIDÊNCIA PERMANENTE

1 - O arrendatário deverá manter residência permanente na habitação pública atribuída.

2 - Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ocorrem as rotinas diárias e onde está organizada a economia doméstica.

3 - O arrendatário deverá comunicar ao Município de Gondomar todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada superior a 30 (trinta) dias da habitação municipal, indicando os respetivos motivos.

4 – As ausências por tempo superior ao previsto no número anterior, ficarão condicionadas à autorização e verificação dos condicionalismos previstos no artigo 30º do presente Regulamento.

5 - Presume-se que o arrendatário não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação municipal se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, nos termos do número anterior, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local.



ARTIGO 31º

AUSÊNCIAS TEMPORÁRIAS PERMITIDAS

Apenas serão permitidas as ausências, pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a título excecional, por parte do arrendatário e/ou de outros elementos do agregado, nas seguintes situações:

- a) Por motivos de cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto. As situações descritas carecem de reavaliação semestral;
- b) Por motivos de saúde, em que seja necessário sujeitarem-se a tratamentos e/ou internamentos, até ao limite de um (1) ano, sujeito a renovação, após análise dos motivos invocados e devidamente fundamentados;
- c) Por motivo de extrema gravidade sócio familiar e com risco para a integridade física e psicológica; menores em risco ou vítimas de maus-tratos, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da(s) vítima(s), por períodos não superiores a 6 (seis) meses, sujeitos a renovação, após análise dos motivos invocados e devidamente fundamentados;
- d) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares;
- e) Por motivo de detenção em estabelecimento prisional;
- f) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação.

SECÇÃO III

DEVERES DAS PARTES

ARTIGO 32º

DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS

Constituem, em especial, obrigações de todos os arrendatários municipais:

- a) Efetuar o pagamento da renda no prazo estipulado pelo Município de Gondomar;
- b) Residir na habitação municipal a título permanente;
- c) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás, e manter o pagamento dos respetivos consumos em dia;



- d) Não depositar detritos, nem alimentos destinados a animais, fora dos locais destinados para o efeito;
- e) Informar a Divisão de Habitação Pública, sempre que se verifiquem alterações dos rendimentos do agregado familiar, resultante de morte, invalidez permanente e absoluta, doença crónica, desemprego/emprego de um dos membros do agregado e/ou outro qualquer motivo socialmente relevante;
- f) Solicitar a transmissão do arrendamento, nos termos previstos no presente Regulamento;
- g) Entregar a declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários, nos termos da lei e do presente Regulamento;
- h) Conservar a instalação elétrica, bem como todas as canalizações de água e esgotos e assumir as reparações que se tornem necessárias, por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
- i) Solicitar autorização prévia ao Município para realização de obras na habitação;
- j) Permitir o acesso à habitação pública sempre que solicitado pelos colaboradores do Município quando, devidamente identificados e no exercício das suas funções, com vista, nomeadamente, à realização de vistorias ou execução de obras;
- k) Manter asseada a habitação pública, bem como as demais zonas comuns;
- l) Respeitar os períodos de descanso, não atentando contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações da vizinhança;
- m) Utilizar a habitação municipal, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
- n) Não conferir à habitação pública um uso diferente do previsto no contrato de arrendamento;
- o) Os animais domésticos devem ser mantidos nas devidas condições higieno-sanitárias e nunca em número superior a 2 (dois) animais (cães ou gatos), garantindo que não incomodem a vizinhança nem causem danos;
- p) Restituir a habitação municipal no estado de conservação em que a mesma foi entregue, sem prejuízo do desgaste resultante da sua utilização normal;
- q) Não hospedar, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título a habitação pública;



- r) Informar a Divisão de Habitação Pública sobre quaisquer perigos, situações irregulares ou ilícitas que se verifiquem no interior das habitações municipais ou nos espaços comuns, ou sempre que terceiros se arroguem o direito à habitação;
- s) Assumir a responsabilidade pelo pagamento de danos causados por uso indevido ou vandalismo dos espaços e respetivos equipamentos;
- t) Manter e conservar as habitações e os espaços comuns em boas condições de higiene e segurança de pessoas e bens, assim como as condições de habitabilidade daquelas;
- u) Não adotar comportamentos que coloquem em causa a segurança de pessoas e bens nem atentem contra a integridade física, emocional, psíquica e segurança dos residentes ou intervenientes no espaço habitacional.

ARTIGO 33º

DEVERES DA DIVISÃO DE HABITAÇÃO PÚBLICA

1 - São deveres da Divisão de Habitação Pública:

- a) Diligenciar o acionamento da garantia de construção e das empreitadas de reabilitação;
- b) Realizar obras nos elementos estruturais da habitação;
- c) Assegurar os custos com a manutenção periódica dos elevadores, plataformas elevatórias, sistemas de bombagem, manutenção de depósitos de águas e outros equipamentos que possam vir a ser instalados nas diferentes urbanizações municipais.

SECÇÃO IV

ATUALIZAÇÃO

ARTIGO 34º

ATUALIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR E RESPETIVO RENDIMENTO

1 - Para efeitos do artigo 24º do presente Regulamento, o Município de Gondomar notifica os arrendatários para proceder à entrega dos documentos no prazo de 30 (trinta) dias, pela forma e meios solicitados.

2 – O Município de Gondomar pode, a todo o tempo, solicitar ao arrendatário quaisquer documentos e esclarecimentos que considere necessários para a atualização do respetivo processo.



ARTIGO 35º

ALTERAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR

- 1 - Apenas o arrendatário e os elementos do agregado familiar inscritos poderão residir na habitação municipal atribuída.
- 2 - Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo Município de Gondomar, salvo as modificações a seguir indicadas que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização:
 - a) Nascimento de descendentes do arrendatário ou de qualquer elemento do agregado familiar;
 - b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar;
 - c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada, ou concretização de matrimónio ou situação de união de facto por parte do arrendatário titular do contrato;
- 3 - A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.
- 4 - As pretensões de alteração do agregado familiar serão apreciadas pelo Município de Gondomar e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.
- 5 - A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do arrendamento, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para habitação municipal com tipologia mais adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional, não sendo autorizada a coabitação sempre que tal represente a constituição de novo núcleo familiar.
- 6 - Sempre que seja pretensão a constituição de um novo núcleo familiar, deverá este prover por uma alternativa habitacional distinta.

SECÇÃO V
COABITAÇÃO

ARTIGO 36º

TEMPORÁRIAS E A TÍTULO EXCECIONAL

- 1 - As coabitações apenas serão admitidas nos casos que a seguir se discriminam, e desde que não se origine a sobreocupação da habitação, nem a constituição de novos núcleos familiares:



- a) Familiares que, por situação grave de saúde, necessitem de retaguarda familiar, e cujas condições habitacionais não sejam as mais adequadas a uma evolução positiva do quadro clínico;
 - b) Cuidador/a que se disponibilize prestar apoio ao arrendatário, a necessitar de cuidados de terceiros, e enquanto essa necessidade persistir, não configurando direito a realojamento futuro, nem à transmissão da titularidade do arrendamento;
 - c) Para efeitos das alíneas anteriores, a necessidade de cuidados de terceiros deverá, obrigatoriamente, ser comprovada pelo requerente, por via de declaração médica. Deve ser avaliada a possibilidade daqueles cuidados serem prestados na habitação dos cuidadores;
 - d) Em situações de extrema gravidade socio familiar e com risco para a integridade física e psicológica de vítimas, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da(s) mesma(s);
 - e) Familiares maiores, assim como os respetivos descendentes, em situação de vulnerabilidade social, desde que a situação de fragilidade/vulnerabilidade social seja devidamente sustentada por relatório/acompanhamento social, sendo assegurada a autorização de coabitação, enquanto subsistir a problemática.
2. Os pedidos de coabitação devem ser apresentados por requerimento e carecem de parecer técnico, para posterior despacho.

SECÇÃO VI
TRANSFERÊNCIAS E PERMUTAS

ARTIGO 37º
CONDIÇÕES GERAIS DE TRANSFERÊNCIA

- 1 - A transferência dos agregados familiares para habitação municipal distinta da ocupada, no mesmo ou noutra urbanização municipal, só será permitida nos casos expressamente previstos no presente Regulamento.
- 2 - Constituem condições cumulativas de transferência:
- a) A existência de habitação municipal disponível de tipologia adequada à composição do agregado familiar;
 - b) Inexistência de débitos de renda e/ou outras irregularidades;
 - c) Boas condições de conservação da habitação municipal arrendada, comprovadas mediante avaliação dos serviços da Divisão de Habitação Pública;



d) Sobreocupação ou subocupação da habitação municipal, relativamente à composição do agregado familiar.

3 - As transferências são decididas pelo responsável da Divisão de Habitação Pública, mediante proposta técnica, com a indicação da habitação municipal de destino, respetiva tipologia e renda a aplicar.

4 - A transferência formaliza-se mediante a celebração de um novo contrato de arrendamento e respetiva atualização de renda, de acordo com os rendimentos do agregado familiar.

ARTIGO 38º

TRANSFERÊNCIAS POR INICIATIVA DOS ARRENDATÁRIOS

1 - Os arrendatários podem, através de requerimento próprio, requerer a transferência de habitação municipal nas situações a seguir descritas, desde que devidamente comprovadas e quando as circunstâncias o permitam e determinem:

a) Por problemas de saúde, relacionados com mobilidade reduzida, incapacidade física e outras situações de doença grave ou crónica impeditiva que, pela sua natureza, impliquem a necessidade de uma diferente localização da habitação;

b) Quando a mudança de tipologia se imponha para a adequação da habitação pública à composição e caracterização do agregado familiar inscrito;

c) Em situação de extrema gravidade sócio familiar e com risco para a integridade física, menores em risco ou vítimas de maus-tratos, desde que, exclusivamente, para proteção e salvaguarda da vítima;

d) Tratando-se de arrendatários com mais de 65 (sessenta e cinco) anos que residam em habitação tipologia T1, que requeiram a transferência para uma tipologia superior que lhes permita ter um quarto individual, quando circunstâncias de saúde assim o exijam;

e) Outros motivos apreciáveis e excecionais a avaliar pelos serviços da Divisão de Habitação Pública.

2 - O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.

3 - O pedido de transferência, ainda que suportado nas hipóteses previstas no n.º 1 do presente artigo, não será deferido quando se constate que a habitação municipal atual se encontra em mau estado de conservação por grave incúria do arrendatário, salvo se este suportar o custo de recuperação da mesma.



ARTIGO 39º

TRANSFERÊNCIAS POR INICIATIVA MUNICIPAL

1 - O Município de Gondomar, na prossecução do interesse público e por decisão devidamente fundamentada, pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para outra habitação municipal quando:

- a) A transferência for necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação ou sobreocupação;
- b) A transferência for necessária em virtude de situações de emergência, nomeadamente inundações, incêndios e outras catástrofes naturais;
- c) A transferência for necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou da urbanização municipal a um fim específico e determinado;
- d) A transferência se imponha por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.

2 - A transferência poderá ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação;

3 - A transferência, quando definitiva, determinará a emissão de novo contrato de arrendamento, mas nunca poderá implicar situação de sobreocupação;

4 - A transferência será executada coercivamente se não for voluntariamente cumprida no prazo que vier a ser fixado para o efeito.

ARTIGO 40º

CONDIÇÕES GERAIS DE PERMUTA

Constituem condições de permuta:

- a) Os motivos referidos nas alíneas a) e b) do número n.º 1 do artigo 38º do presente Regulamento, nos casos em que não existam habitações municipais com a tipologia adequada;
- b) Inexistência de débito de renda e/ou outras irregularidades de ambos os agregados familiares, com exceção dos casos previstos na alínea a) no número 1 do art.º 38º do presente Regulamento;
- c) Boas condições de conservação das habitações municipais, comprovadas mediante avaliação dos serviços do Município de Gondomar;



d) Na eventualidade de se verificar a necessidade de realização de obras nas habitações municipais ocupadas, e nas habitações municipais para a qual é solicitada a permuta, ambos os agregados assumem inteira responsabilidade pela sua realização.

ARTIGO 41º

REQUISITOS DE PERMUTA

- 1 - Os agregados familiares devem requerer à Câmara Municipal de Gondomar a permuta habitacional, através de requerimento próprio, aceitando as condições referidas no artigo anterior.
- 2 - A permuta é decidida pela Câmara Municipal de Gondomar mediante proposta técnica com a indicação da habitação municipal de destino, respetiva tipologia e renda a aplicar a cada um dos agregados familiares envolvidos.
- 3 - A permuta formaliza-se mediante a celebração de um novo contrato de arrendamento e respetiva atualização de renda para os dois agregados familiares envolvidos.

SECÇÃO VII

TRANSMISSÕES

ARTIGO 42º

TRANSMISSÃO EM VIDA PARA O CÔNJUGE

- 1 - Incidindo o arrendamento sobre a casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles, sendo que, na falta de acordo, cabe ao Tribunal ou à Conservatória do Registo Civil competente decidir.
- 2 – O Município de Gondomar aguarda a notificação oficiosa da decisão de transmissão, homologada pelo Juiz ou pelo Conservador do Registo Civil, ou a decisão de concentração acordada pelas partes, a fim de proceder em conformidade.
- 3 - O contrato de arrendamento pode ser transmissível desde que o arrendatário rescinda a favor de pessoa que, fazendo parte do agregado familiar, por ele seja indicada ou, na falta de indicação, a favor do cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, residente há mais de 2 (dois) anos no locado, ou de uma das pessoas que integrem o agregado familiar, em consonância com o artigo 1105º do Código Civil.



4 - O direito à transmissão do contrato de arrendamento não se verifica se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

5 - Na eventualidade de surgirem outras situações não tipificadas nas alíneas anteriores do presente artigo, o Município de Gondomar reserva-se o direito de, após análise circunstanciada e fundamentada, decidir.

ARTIGO 43º

TRANSMISSÃO POR MORTE DO ARRENDATÁRIO

1 - A transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente ou pessoa em situação análoga, residente no locado há mais de 2 (dois) anos, deve ser comunicada à Câmara Municipal de Gondomar, com cópia dos documentos comprovativos no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da ocorrência.

2 - O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência na habitação municipal ou pessoa que com o arrendatário vivesse na habitação municipal em união de facto há mais de 2 (dois) anos, com a devida autorização da Câmara Municipal de Gondomar;
- b) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de 2 (dois) anos;
- c) Descendente ou enteado com menos de 1 (um) ano de idade, ou que com ele convivesse há mais de 1 (um) ano, que seja menor de idade ou frequente estabelecimento de ensino;
- d) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de 1 (um) ano, com deficiência comprovada superior a 60%.

3 - No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, residente há mais de 2 (dois) anos no locado; para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho de entre as restantes pessoas que integram o agregado familiar, desde que façam parte integrante do processo de realojamento e se mantenham na habitação municipal até à data de verificação dos factos.

4 - A transmissão do contrato de arrendamento nos termos do presente artigo dá lugar à reavaliação da renda, de acordo com os rendimentos de todos os elementos do agregado familiar.



CAPÍTULO IV
CESSAÇÃO DOS CONTRATOS
SECÇÃO I
CESSAÇÃO
ARTIGO 44º
FORMAS DE CESSAÇÃO

O arrendamento cessa por acordo das partes, por iniciativa da Câmara Municipal de Gondomar, por resolução, por caducidade, por renúncia do arrendatário, por alteração das condições que sustentaram o arrendamento, nos termos da alínea m), n), o) e p) do artigo 22º do presente Regulamento ou por outras causas, de acordo com o previsto nos artigos 25º e 26º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

ARTIGO 45º
EFEITOS DE CESSAÇÃO

A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação da habitação municipal e a sua entrega com as reparações realizadas, que incumbam ao arrendatário, cumprindo o previsto no artigo 34.º da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

ARTIGO 46º
CESSAÇÃO POR INICIATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

1 - Além das causas de resolução previstas na Lei nº 32/2016, de 24 de agosto, e nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil, na sua redação atual, constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio:

- a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo 24.º da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto;
- b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto;
- c) A prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio.



2 — Nos casos das alíneas do número anterior e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

3 - Sem prejuízo do previsto nos números anteriores do presente artigo, consideram-se também como causa de resolução a violação de alguma das obrigações previstas no presente regulamento e que, pelo seu carácter reiterado ou pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ou impraticável a manutenção da ocupação, designadamente, por mau comportamento e por insalubridade.

ARTIGO 47º

CESSAÇÃO POR RENÚNCIA DO ARRENDATÁRIO

O Município de Gondomar considera haver ocorrido a cessação do direito de ocupação da habitação municipal, sempre que se verifique alguma das situações previstas no regime do arrendamento apoiado para habitação e, designadamente, quando se verifique:

- a) Não ter o arrendatário necessidade de ocupar a habitação pública;
- b) O não uso da habitação municipal pelo arrendatário ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio;
- c) Considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de 6 (seis) meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições: tenham sido realizadas pelo menos 3 (três) tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do senhorio devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos; tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 (trinta) dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação.

ARTIGO 48º

PROCEDIMENTO POR INSALUBRIDADE

Sempre que se verifiquem circunstâncias e factos que integrem a definição de insalubridade previsto no n.º 19 do artigo 4º do presente regulamento, o Município de Gondomar, desencadeará os





GONDOMAR

o seu

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

seguintes procedimentos, de acordo com a alínea d) do artigo nº 24-A da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto:

- a) Efetuará uma vistoria de salubridade à habitação, a realizar em dia e hora a marcar, com a presença do arrendatário e/ou seu representante legal, de técnico da urbanização municipal onde se situar a habitação, de outro técnico designado para o efeito e de um representante da Autoridade de Saúde Concelhia de Gondomar, que elaborarão um relatório, relatando o estado em como se encontrava a habitação e/ou os espaços comuns;
- b) Em face dos elementos constantes do relatório produzido pela vistoria realizada, será o arrendatário e/ou seu representante notificado pelo Município de Gondomar para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, proceder às alterações que lhe sejam determinadas;
- c) No final do prazo concedido, será efetuada nova vistoria, nos termos e para os efeitos previstos na alínea a) do presente artigo, de modo a aferir se as correções determinadas por aquela vistoria, e notificadas, foram efetivamente corrigidas, sendo elaborado novo relatório;
- d) Se as correções determinadas e notificadas foram todas efetuadas, o processo ficará encerrado;
- e) Se as correções não foram na totalidade e/ou foram em parte efetuadas, em face das conclusões do relatório, o Município de Gondomar desencadeará o procedimento tendo em vista o despejo, com base no incumprimento dos deveres do arrendatário, decorrentes do contrato de arrendamento em vigor e nos termos do presente regulamento, e poderá conceder novo prazo, a ser determinado em face dos fins tidos para o efeito, e notificado ao arrendatário e/ou seu representante legal. Findo o qual, efetuará nova vistoria ao local e novo relatório, nos termos e para os efeitos da alínea a) do presente artigo, de modo a aferir se as correções determinadas por aquela vistoria e notificadas foram efetivamente corrigidas, sendo elaborado novo relatório, respetivamente, de modo a reaver a habitação livre e desimpedida de pessoas e bens;
- f) Sempre que esteja em causa a segurança, salubridade e saúde pública do prédio, pessoas e bens, e a habitação se encontre devoluta, o Município de Gondomar desencadeará a posse administrativa da habitação de imediato, sendo efetuada notificação nos termos da alínea d) do artigo nº 24º-A da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

ARTIGO 49º

PROCEDIMENTO POR MAU COMPORTAMENTO

Sempre que se verifiquem circunstâncias e factos que integrem a definição de mau comportamento previsto no nº. 20 do artigo 4.º do presente Regulamento, o Município de Gondomar, desencadeará os seguintes procedimentos:

- a) O técnico da urbanização municipal recolherá todos os elementos adequados e necessários, de modo a instruir o processo, para aferir quem praticou aqueles atos/factos, em que data ocorreram e hora, quem presenciou (testemunhas) e outros elementos que contribuam para o seu cabal esclarecimento e responsabilização;
- b) Em face dos elementos instrutórios recolhidos, será o praticante daquele ato convocado para uma reunião, com a presença do técnico da urbanização municipal, o arrendatário e/ou seu representante legal, para abordarem os factos em presença, e ser determinado em face da avaliação feita as correções a serem implementadas, de modo a que cesse aquele comportamento, sendo concedido um prazo de trinta dias para o efeito, em face do comportamento em análise/presença;
- c) O resultado da reunião referida na alínea anterior, será devidamente notificada ao arrendatário e/ou intervenientes;
- d) Findo o prazo concedido nos termos e para os efeitos previstos na alínea b) do presente artigo, será feita uma nova reavaliação pelas partes intervenientes e será elaborado um relatório desses factos;
- e) Se o mau comportamento cessar no período compreendido no prazo concedido, a Câmara Municipal de Gondomar avaliará, em face dos comportamentos tidos, se avança ou não com o respetivo procedimento com vista ao despejo, por incumprimento dos deveres do arrendatário, decorrentes do contrato de arrendamento em vigor e nos termos do presente regulamento;
- f) Se o mau comportamento se mantiver e/ou for considerado grave e reiterado logo na recolha dos elementos e no decurso da reunião tida, o Município de Gondomar desencadeará os procedimentos de despejo, por incumprimento dos deveres do arrendatário, decorrentes do contrato de arrendamento em vigor e nos termos do presente regulamento, de modo a reaver a habitação livre e desimpedida de pessoas e bens;
- g) Em casos devidamente fundamentados, o Município de Gondomar poderá desencadear a posse administrativa da habitação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, sendo esta precedida da

notificação do arrendatário e/ou representante legal, por edital afixado nos locais de estilo e na habitação em questão, de modo a reaver a habitação livre e desimpedida de pessoas e bens, a expensas do arrendatário, sendo efetuada notificação nos termos da alínea d) do artigo nº 24º-A da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto

ARTIGO 50º

CESSAÇÃO POR INICIATIVA DO ARRENDATÁRIO

- 1 - Os arrendatários que pretendam cessar o respetivo contrato de arrendamento, têm um prazo mínimo obrigatório de 30 (trinta) dias de pré-aviso que anteceda a entrega das chaves de habitações municipais por parte dos mesmos.
- 2 - Durante o período dos 30 (trinta) dias, a câmara deverá proceder a vistoria, redigindo um relatório sobre o estado circunstanciado da habitação municipal.
- 3 - Em caso de não estar a habitação municipal nas devidas condições de habitabilidade, por incúria do arrendatário, a responsabilidade pela reparação será imputada ao mesmo, procurando que este proceda à execução voluntária das obras, mediante o prazo estabelecido para a conclusão das mesmas.
- 4 - Proceder-se-á, após a conclusão das obras, a uma 2.ª vistoria e, mediante a informação do relatório em que se verifica a casa estar em perfeitas condições de habitabilidade, será acordado com o morador a data da entrega das chaves.
- 5 - No caso de não realização das obras exigidas ao arrendatário, o Município de Gondomar tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, nos termos do artigo 27.º da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.

SECÇÃO II

DESPEJO

ARTIGO 51º

PROCEDIMENTOS

- 1 - De acordo com o previsto nos artigos 25º e 28º da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto, e nos termos e para os efeitos do previsto nos artigos 46º a 48º do presente Regulamento, o Município de



Gondomar desencadeará todos os procedimentos necessários, nomeadamente o despejo, de modo a reaver a habitação municipal desocupada, livre de pessoas e bens.

2 - Quando o despejo tenha por fundamento a mora no pagamento de rendas, o Município de Gondomar desencadeará todos os procedimentos necessários, de modo a ser ressarcido, designadamente através da execução fiscal nos termos do previsto no Código de Processo Tributário e da Lei Geral Tributária.

ARTIGO 52º

PLANOS DE PAGAMENTO

1 - Podem ser celebrados planos de pagamento entre o Município de Gondomar e os arrendatários, sobre débitos de rendas em atraso, salvo exceções devidamente consubstanciadas, tendo em conta as especificidades do agregado familiar, desde que cumpram as seguintes condições:

- a) A prestação do plano de pagamento a realizar não poderá ser de valor mensal inferior a 25,00€ (vinte e cinco euros);
- b) Para débitos até o valor de 1000€ (mil euros) - realização de plano de pagamento de prestações mensais, por período não superior a 18 (dezoito) meses;
- c) Tratando-se de débitos entre 1000€ (mil euros) e 3000€ (três mil euros) - pagamento de 50% do valor da dívida no prazo de 30 (trinta) dias, e liquidação do débito remanescente em plano de pagamentos que não pode exceder os 18 (dezoito) meses;
- d) Em situações em que o débito seja superior a 3000€ (três mil euros) - avaliação circunstanciada do processo.

2 - O incumprimento do acordado durante 3 (três) meses, seguidos ou interpolados, implica o previsto no artigo 46º deste Regulamento e o pagamento integral do montante em dívida.

CAPÍTULO V

UTILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS ÁREAS E ESPAÇOS COMUNS DOS PRÉDIOS

ARTIGO 53º

PARTES COMUNS

1 - São partes comuns dos edifícios:

- a) Solo, bem como os alicerces, pilares, colunas, paredes-mestras e todos os elementos da estrutura do prédio;





GONDOMAR



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

- b) Telhados, terraços de cobertura, sótãos;
- c) Entrada do prédio, escadas e corredores de utilização comum;
- d) Elevadores;
- e) Instalações gerais de água, eletricidade, comunicações e gás;
- f) Conduatas, contentores de lixo e respetivos abrigos;
- g) Antenas coletivas;
- h) Salas e arrecadações;
- i) Pátios e jardins anexos ao edifício;
- j) Cisternas de abastecimento de água e respetivos grupos hidropressores.

2 - Só são de utilização comum pelos arrendatários aquelas que a Câmara Municipal de Gondomar designar.

3 – A gestão das zonas comuns será definida em documento normativo específico.

ARTIGO 54º **ESPAÇOS PÚBLICOS**

São espaços públicos:

- a) Parques infantis, recintos desportivos;
- b) Zonas de lazer;
- c) Parques de estacionamento, arruamentos e passeios.

ARTIGO 55º **INFRAESTRUTURAS**

São consideradas infraestruturas as seguintes:

- a) Rede elétrica;
- b) Rede de gás;
- c) Rede de águas;
- d) Esgotos;
- e) Iluminação pública;
- f) Coberturas.

ARTIGO 56.º

DIREITOS DOS ARRENDATÁRIOS

- 1 - O arrendatário tem direito a utilizar a sua habitação, assim como as partes comuns do prédio previamente definidas.
- 2 - O arrendatário ou o agregado familiar que expressamente o represente, poderão estar presentes e intervir na gestão das partes comuns. Em representação do arrendatário, pode estar qualquer pessoa desde que para isso esteja mandatada pelo mesmo.

ARTIGO 57.º

FRUIÇÃO DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS

Cada arrendatário de uma fração usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita, nomeadamente, das escadarias, patamares, elevadores, entre outros, bem como dos espaços que venham a ser designados como tais pela Câmara Municipal de Gondomar, para aquele efeito.

ARTIGO 58.º

GESTÃO DE PARTES DE USO COMUM DE CADA PRÉDIO

- 1 - A gestão das partes de uso comum do imóvel compete à Câmara Municipal de Gondomar, sem prejuízo da sua responsabilidade de promover o previsto na alínea h) do artigo nº 24º-A da Lei nº 32/2016, de 24 de agosto.
- 2 - A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os inquilinos municipais no âmbito de projeto municipal.
- 3 - Os gestores de entrada, eleitos no âmbito do projeto municipal, receberão formação adequada ao exercício das suas funções, colaborando diretamente com a Divisão de Habitação Pública no âmbito da administração dos espaços de uso coletivo.

ARTIGO 59.º

OBRAS A CARGO DA CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

- 1 - Sem prejuízo do disposto no artigo 33º do presente Regulamento, ficam a cargo do Município, as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação das redes de água,



esgotos e gás, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios.

2 - Excluem-se do disposto no número anterior:

- a) As obras de reparação ou outras intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários (exemplo: fixação de estendais e antenas, entre outros);
- b) Os trabalhos de reparação e outras intervenções que incidam sobre os vidros, portas, fechaduras ou quaisquer outros mecanismos e equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por ato ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.

3 - Nos casos referidos nas alíneas a) e b) do nº 2 do presente artigo, caso as reparações não sejam assumidas pelos arrendatários, o Município de Gondomar reserva-se o direito de desencadear o procedimento cível ou criminal tendente ao ressarcimento pelos danos causados.

4 – Serão sujeitos a avaliação circunstanciada os pedidos de apoio formulados pelos arrendatários, para conservação e manutenção da habitação.

ARTIGO 60º

DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS EM RELAÇÃO ÀS PARTES DE USO COMUM

1. Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação municipal, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às frações que exclusivamente ocupem e quanto às partes de uso comum referidas no artigo 53º do presente Regulamento, a limitações similares às impostas aos proprietários e aos comproprietários das coisas imóveis.
2. Os moradores ficam obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, e a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal. Os moradores devem contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização dos espaços, e a respeitar rigorosamente os mesmos direitos ou os especiais dos restantes moradores.
3. Quanto às partes de uso comum, os moradores devem:
 - a) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;



- b) Guardar o lixo em sacos bem fechados, que devem ser colocados nos contentores existentes para o efeito, de forma que no seu transporte não ocorram derrames e não se coloque em perigo a higiene e saúde pública;
- c) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, durante o dia, e fechada à chave entre as 22:00H e as 08:00H, de modo a que o acesso seja restringido única e exclusivamente aos moradores;
- d) Respeitar e cumprir as deliberações da Câmara Municipal de Gondomar relativamente à utilização e manutenção dos espaços comuns;
- e) Responsabilizar-se pelos danos ocorridos nas partes comuns do prédio ou na fração que lhe está arrendada, que sejam causados por si ou por aqueles que consigo coabitem, a título doloso ou negligente;
- f) Para facilitar a utilização das escadarias e patamares, deverão existir cuidados na colocação de vasos, evitando excessos e adotando todos os cuidados na sua manutenção;
- g) Avisar a Câmara Municipal de Gondomar sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

ARTIGO 61º
ATOS PROIBIDOS

Quanto às partes de uso comum, é expressamente proibido:

- a) Efetuar quaisquer obras, sem prévia autorização da Câmara Municipal
- b) Destiná-las a usos ofensivos de bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
- c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
- d) Estender roupas no exterior do prédio, sendo apenas permitida a secagem da mesma em estendais apropriados no interior das varandas;
- e) Depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas comuns, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados;
- f) Produzir ruídos (com vozes, cantares ou ruídos incómodos, devendo regular as máquinas, recetores de imagem e/ou som, bem como outros aparelhos) que perturbem os vizinhos, respeitando sempre o período de repouso diário, sendo expressamente proibida a emissão de barulho entre as 22:00H e as 08:00H;

- g) Fazer fumos, nomeadamente assados de carvão ou queimadas nas varandas, jardins, entradas, escadas, elevadores ou qualquer parte envolvente do empreendimento, que não nas churrasqueiras coletivas existentes;
- h) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas para tal não destinadas;
- i) Permanecer nas escadarias e patamares, sendo estes destinados exclusivamente ao acesso das habitações. O acesso às mesmas deve ser efetuado em silêncio, com particular cuidado para evitar barulhos, a partir das 22:00H;
- j) Jogar à bola junto aos prédios, nos jardins, nos passeios ou parques de estacionamento, devendo estes jogos ser efetuados nos locais próprios (ringue desportivo);
- k) Alterar a estrutura exterior do edifício, nomeadamente, com a instalação de marquises de alumínio, aparelhos de ar condicionado exteriores, estendais, antenas, toldos para o sol e placas publicitárias ou pintura da fachada da habitação sem autorização expressa e por escrito da Câmara Municipal de Gondomar;
- l) Adotar comportamentos que prejudiquem o bem-estar ou ponham em risco a segurança dos restantes moradores;
- m) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;
- n) Fumar nos espaços comuns adstritos aos blocos;
- o) O acesso a sótãos e coberturas, salvo os casos autorizados pela Câmara Municipal Gondomar.

ARTIGO 62º

ELEVADORES

1 - Na utilização dos elevadores devem ser observadas as seguintes regras:

- a) Nenhum utilizador dos elevadores poderá transportar objetos que possam danificar os mesmos ou que ultrapassem o peso estipulado;
- b) Os elevadores não podem ser retidos nos patamares;
- c) Não é permitida a utilização dos elevadores por crianças com idade inferior a 12 (doze) anos, salvo quando acompanhadas por adultos;
- d) Por razões de segurança, é expressamente proibido fumar dentro dos elevadores;



e) Quando os utilizadores, por transporte de objetos ou outra causa, sujeem ou danifiquem os elevadores, deverão proceder imediatamente à sua limpeza ou reparação sendo as custas a seu cargo.

2 - Nos casos referidos nas alíneas a) a e) do nº 1 do presente artigo, caso as reparações não sejam assumidas pelos arrendatários, o Município de Gondomar reserva-se o direito de desencadear o procedimento cível ou criminal tendente ao ressarcimento pelos danos causados.

ARTIGO 63º

CASOS OMISSOS

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e os casos omissos do presente Regulamento são resolvidos mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal, por pessoa com competência para o efeito.

ARTIGO 64º

ENTRADA EM VIGOR

O presente Regulamento entra em vigor no dia a seguir à sua publicação no Diário da República.

