



EDITAL Nº 354/2015

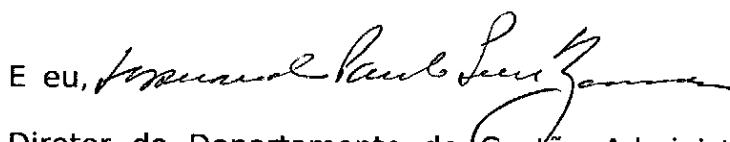
PROJETO DE ALTERAÇÃO AO
REGULAMENTO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

ALBERTO SIMÕES MAIA MESQUITA, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

FAZ SABER, em cumprimento do disposto no nº 1, do artigo 56º, do anexo I, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e nos termos do artigo 101º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de janeiro, que foi revogada a deliberação da Câmara Municipal tomada na reunião de 2014/08/27, e que se submete a apreciação pública pelo período de trinta dias o projeto de alteração ao Regulamento de Habitação Municipal, aprovado pela Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 15 de julho de 2015.

Os interessados devem dirigir por escrito as suas sugestões ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, rua Alves Redol, nº 16, 1º, 2600-096 Vila Franca de Xira, dentro do prazo de 30 dias úteis contados da data da publicação do referido projeto na 2ª série do Diário da República.

Para constar se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais do costume.

E eu, , Fernando Paulo Serra Barreiros, Diretor do Departamento de Gestão Administrativa, Financeira e Jurídica, em regime de substituição, o subscrevi.

Paços do Município de Vila Franca de Xira, 20 de julho de 2015

O Presidente da Câmara Municipal,


- Alberto Simões Maia Mesquita -



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA CÂMARA MUNICIPAL

REGULAMENTO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

Introdução

Valorizar e dignificar a qualidade de vida da população passa também por medidas de apoio no âmbito da habitação.

É essencial, na construção de uma sociedade mais justa e equitativa, providenciar habitação para aqueles que não reúnem condições para aceder ao mercado privado.

Com base nestes pressupostos, e estando o direito à habitação constitucionalmente consagrado, o Município tem vindo a intervir nesta área que destaca como um vetor essencial no quadro da intervenção social.

Em Reunião de Câmara de 17/11/2010, e em Assembleia Municipal de 28/12/2010, foi aprovado o primeiro Regulamento de Habitação Municipal, que tentou aglomerar a legislação que se encontrava dispersa por vários diplomas legais e era omissa em muitos aspetos, e cujo objetivo foi o de colocar à disposição dos munícipes e demais interessados um conjunto de regras acerca dos direitos e deveres dos moradores municipais de Habitação Social, bem como as demais regras para o concurso a uma habitação municipal, segundo o regime da renda apoiada.

Em 19 de dezembro de 2014, foi publicada a Lei nº 81/2014, que entrou em vigor em 1 de março de 2015, a qual veio a introduzir alterações à legislação anteriormente mencionada, pelo que se torna necessário proceder à adequação do Regulamento de Habitação Municipal, em função desta nova legislação.

Desta feita, publica-se o presente Regulamento.

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

(Conceitos)

Para efeitos do presente Regulamento entende-se por:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do nº 1 do artigo 4º do Decreto-Lei 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

- b) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- c) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- d) «Fator de captação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante;
- e) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado nos termos da Lei 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei 3-B/2010, de 28 de abril;
- f) «Rendimento mensal bruto» (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3º do Decreto-Lei nº 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei nº 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis nº 113/2011, de 29 de novembro e nº 133/2012, de 27 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:
- i) 0,1 pelo primeiro dependente;
 - ii) 0,15 pelo segundo dependente;
 - iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
 - iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
 - v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) Uma percentagem resultante do fator de captação.
- h) «Espaços comuns», as partes do edifício que se destinam a utilização coletiva por todos os moradores, entre outros o solo, os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes-mestras, o telhado, os terraços de cobertura e quintais, ainda que destinados ao uso de qualquer fração, as entradas, os vestíbulos, as escadas, os corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais moradores, as instalações gerais de água, eletricidade, gás, comunicações e semelhantes, os pátios, os jardins, os ascensores e tudo o mais que for previsto na legislação aplicável, nos termos definidos pelo artigo nº 1421º do Código Civil;



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

i) «Habitação própria e permanente», o local onde o agregado familiar tem centrada a sua vida familiar, nomeadamente o local onde o agregado habitualmente e de forma continuada pernoita, faz as suas refeições, recebe amigos e correspondência;

CAPÍTULO I – DO CONCURSO PARA ACESSO A HABITAÇÃO SOCIAL

ARTIGO 2º

(Procedimento para atribuição de habitações municipais,
segundo o regime da renda apoiada)

1. A atribuição de frações municipais para habitação social tem como finalidade apoiar os agregados familiares carenciados de habitação, e dura somente até que os mesmos reúnam as condições para recorrer ao mercado normal de habitação, só podendo destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.
2. O Município promove para que os agregados familiares que passem a reunir condições para recorrer ao mercado normal de habitação libertem as frações municipais de habitação social que lhes haviam sido atribuídas, para que as mesmas passem a estar afetas a outros agregados mais carenciados.
3. Entende-se que o agregado familiar passa a ter condições para recorrer ao mercado normal de habitação, quando a renda que lhes for calculada de acordo com a legislação em vigor, for superior à renda máxima, tal como a mesma se encontra definida no presente regulamento.
4. A atribuição de habitações sociais é efetuada mediante concurso por classificação, nos termos previstos no presente regulamento.

ARTIGO 3º

(Procedimento do concurso para atribuição de frações sociais)

1. O anúncio de abertura de concurso é publicitado no sítio da internet do Município, bem como publicitado através de editais, ou por qualquer outra via que se venha a entender por conveniente.
2. Do anúncio consta, sem prejuízo de outros elementos que o Município pretenda incluir, a seguinte informação:
 - a) Tipo de procedimento;
 - b) Datas do procedimento;



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

- c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
 - d) Regime do arrendamento;
 - e) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
 - f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
 - g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
 - h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados;
 - i) Prazo do concurso.
3. O período de candidatura, depois de publicado o anúncio, é de 15 dias.
 4. A participação no concurso só pode efetuar-se mediante entrega direta ou por carta registada com aviso de receção, dentro do prazo de abertura, em envelope fechado, do boletim de inscrição e questionário, devidamente preenchidos e assinados, acompanhados da documentação solicitada pelo Município e definidos no Programa de Concurso.
 5. Sempre que o Município considere necessário, pode solicitar que os concorrentes comprovem, por meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes na candidatura, para além das confirmações nela apostas, bem como que apresentem, em prazo que lhes seja fixado, eventuais documentos em falta.
 6. Findo o prazo para a apresentação das candidaturas, o Município elabora, no prazo máximo de 45 dias, a lista de classificação provisória dos candidatos admitidos a concurso e dos candidatos excluídos com indicação sucinta, no caso destes, da razão da exclusão.
 7. Da lista de classificação provisória cabe reclamação, a apresentar nos locais para a apresentação da candidatura, no prazo de 10 dias.
 8. Sobre a matéria da reclamação é proferida decisão no prazo máximo de 15 dias a contar da data da respetiva apresentação.
 9. Após análise das eventuais reclamações apresentadas, em virtude da lista anteriormente mencionada, é afixada no prazo máximo de 60 dias, nos locais indicados no número anterior, a respetiva lista de atribuição definitiva, com menção do caráter efetivo ou suplente do concorrente e do local e horas em que pode ser consultado por qualquer concorrente o processo de atribuição.
 10. As listas provisória e definitiva são afixadas nos locais onde teve lugar a apresentação da candidatura e outros julgados convenientes.



**MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL**

11. Os candidatos suplentes com a pontuação mais elevada substituem os candidatos efetivos que recusem a atribuição que lhes foi destinada, sendo-lhes atribuídas as frações que venham a ficar devolutas e regressem à posse do Município, no prazo de duração do concurso.

ARTIGO 4º

(Critérios de exclusão da candidatura)

1. São critérios de exclusão da candidatura:

- a) O concorrente não ser maior de idade ou emancipado;
- b) A falta de detenção de título válido de permanência em território nacional, por parte do concorrente;
- c) A falta de prova, nomeadamente, através de documentos emitidos por órgãos da administração central ou local, de que o concorrente reside de forma permanente no Município de Vila Franca de Xira há pelo menos dois anos;
- d) Algum dos elementos do agregado familiar constante da candidatura ter apresentado candidatura para a atribuição de fração social, noutro Concelho;
- e) Algum dos elementos do agregado familiar constante da candidatura ser proprietário ou comproprietário de imóvel urbano adequado a esse agregado familiar e com condições de habitabilidade.
- f) Algum dos elementos do agregado familiar constante da candidatura ser proprietário de lote de terreno urbanizado, salvo se ele não possuir comprovadas condições económicas para levar a cabo a edificação, ou se o valor da venda for insuficiente para adquirir ou arrendar uma habitação adequada ao agregado familiar e com condições de habitabilidade;
- g) Algum dos elementos do agregado familiar ter beneficiado de uma indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação municipal;
- h) Falta de preenchimento do boletim de candidatura ou do questionário fornecidos pelo Município, acompanhados dos documentos solicitados e definidos aquando do anúncio da abertura do concurso;
- i) A falta de prova de que o agregado familiar concorrente não tem condições para recorrer ao mercado normal de habitação, ou seja, sempre que depois de verificados os rendimentos do agregado familiar, através de recibos de vencimento, declaração ou nota de liquidação de IRS, se conclua que o valor da renda a aplicar é igual ou superior ao valor da renda máxima para o fogo em questão;



**MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL**

- j) Ter cessado a licença de utilização de outro fogo municipal, que tenha sido atribuído a qualquer elemento do agregado familiar, em virtude da violação dos seus deveres;
- k) A rejeição, por parte do concorrente candidato à Habitação Social, de uma habitação adequada ao agregado familiar, que lhe tenha sido atribuída pelo Município em resultado de anterior concurso;
- l) Estar o concorrente a ocupar ilegalmente uma fração municipal;
- m) O abandono, arrendamento, ou cedência a qualquer título a terceiros, da habitação social anteriormente atribuída pelo Município;
- n) A prestação de falsas declarações nos termos definidos no Código Penal.

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 5º

(Regime excepcional)

- 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 e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação.
- 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 e das frações municipais disponíveis.

CAPÍTULO III – DA UTILIZAÇÃO DE HABITAÇÕES MUNICIPAIS

ARTIGO 6º

(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 e de acordo com as frações devolutas disponíveis.



**MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL**

2. A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do anexo II ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

**ARTIGO 7º
(Mobilidade)**

1. Após audição do interessado, o Município pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, no mesmo concelho da anterior habitação ou em concelho limítrofe, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.
2. A comunicação do Município relativa à resolução do contrato é realizada nos termos do nº 7, do artigo 9º ou do nº 5, do artigo 10º, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.
3. A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo..

**ARTIGO 8º
(Regime do contrato)**

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto no presente regulamento, e subsidiariamente na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, e no Código Civil.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.
3. Compete aos tribunais administrativos decidir acerca das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

**ARTIGO 9º
(Forma e conteúdo do contrato)**



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, e contém, pelo menos, as seguintes menções:
 - a) O regime legal do arrendamento;
 - b) A identificação do senhorio;
 - c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
 - d) A identificação e a localização do locado;
 - e) O prazo do arrendamento;
 - f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
 - g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
 - h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
 - i) A estipulação de que as obras de conservação ordinárias ou extraordinárias são da responsabilidade do arrendatário, nos termos do disposto no artigo 25º, nº 3, do presente regulamento.
2. Do contrato de arrendamento, assim como dos recibos de renda quando a eles haja lugar, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.
3. Nos casos previstos no artigo 5º, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

ARTIGO 10º
(Duração e renovação do contrato)

1. O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.
2. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.
3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência de



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

240 ou 180 dias, consoante a oposição seja do Município, ou do arrendatário, relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

4. O Município só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verifiquem as seguintes condições cumulativas:
 - a) O arrendatário esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o nº 2, do artigo 19º;
 - b) A renda máxima a que se refere o nº 2, do artigo 19º corresponda a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário;
5. Para efeitos do número anterior o senhorio deve enviar uma comunicação ao arrendatário, nos termos e nos prazos previstos no NRAU.

ARTIGO 11º

(Uso e fundamentos para a resolução do contrato de arrendamento)

1. O fogo atribuído destina-se exclusivamente à habitação própria e permanente do arrendatário e do seu agregado familiar.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo Município:
 - a) O agregado familiar deixar de reunir os critérios que estiveram na base da atribuição de uma fração municipal, nomeadamente porque os seus rendimentos lhes permitem recorrer ao mercado privado, ou seja, porque o valor da renda que lhes é calculada é superior à renda máxima para o fogo em questão, tal como a mesma se encontra definida no nº 2, do artigo 19º, do presente regulamento;
 - b) Recebimento de apoio financeiro, de entidade pública e/ou privada, para suportar os custos inerentes a outra habitação adequada ao agregado familiar;
 - c) Posse, seja a que título for, por parte de qualquer um dos membros do agregado familiar, de outra habitação adequada ao mesmo;
 - d) A falta de cuidado ou zelo na manutenção e conservação dos fogos atribuídos, bem como das partes comuns do prédio;
 - e) A utilização da fração municipal contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

- f) Prestação pelo ocupante de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar, ou sobre factos ou requisitos determinantes de acesso ou de manutenção do arrendamento, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso, nos termos legais;
 - g) A mora superior a dois meses no pagamento da renda, encargos, acordos de pagamento, ou despesas, ou ainda de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública;
 - h) O não uso do locado por mais de um ano;
 - i) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
 - j) O uso da fração ou das partes comuns do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
 - k) A hospedagem, sublocação ou cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da fração, sem autorização do senhorio.
3. É fundamento de resolução pelo arrendatário, a não realização pelo Município de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado.
4. É fundamento de resolução pelo Município, a violação, pelo arrendatário de quaisquer das normas previstas no presente regulamento.
5. Os nascimentos e óbitos ocorridos após a atribuição do fogo devem ser comunicados ao Município no prazo de 60 dias, mediante apresentação da respetiva certidão, ou de qualquer outro documento autêntico.
6. O Município reserva-se o direito de poder proceder à transferência dos agregados familiares realojados para outras frações municipais disponíveis, com o objetivo de proceder à adequação de tipologias entre os fogos e os respetivos agregados familiares neles residentes, nos termos do disposto no artigo 7º, do presente Regulamento.

ARTIGO 12º
(Não uso do locado)

O não uso do locado, por mais de um ano, pelo arrendatário, é permitido:

- a) Em caso de força maior ou de doença;
- b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

ARTIGO 13º
(Modo de operar)

1. A resolução pelo Município, quando fundada em qualquer das causas previstas no artigo 11º, do presente Regulamento, bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte, onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida, após audição do interessado.
2. Na comunicação referida no número anterior, o Município deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.
3. A resolução pelo Município, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda e encargos, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora até à data do despejo.

ARTIGO 14º
(Cessação do Contrato por Renúncia)

1. Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.
2. Sem prejuízo do disposto no artigo 12º, do presente regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Tenham sido realizadas pelo menos 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;
 - b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;



**MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL**

- c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado.
3. A comunicação e o aviso devem referir:
- Que o Município tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;
 - Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;
 - O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.
4. A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a), do nº 2 e confere ao Município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea c) do número anterior.

ARTIGO 15º

(Da devolução da fração depois de cessado o contrato de arrendamento)

- Caso ocorra a cessação do contrato de arrendamento, o arrendatário deve restituir a habitação nas condições em que a recebeu, limpa e com todos os componentes essenciais de uma normal fração habitacional, sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes do uso normal da habitação, não podendo danificar ou levantar as benfeitorias que haja efetuado.
- Se, aquando do acesso à habitação pelo Município, subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o Município 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, acrescidas de 25%.

ARTIGO 16º
(Despejo)



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

1. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.
2. É da competência do dirigente máximo do órgão executivo do Município, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.
3. Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.
4. Quando o senhorio for uma entidade diversa das referidas no nº 1, do artigo 2º, da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, o despejo é efetuado através da ação ou do procedimento especial de despejo previstos no NRAU, e na respetiva regulamentação.
5. Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após a cessação do contrato e a tomada de posse pelo Município, são considerados abandonados a favor deste, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário..

ARTIGO 17º

(Procedimento para transferência dos Direitos e Deveres dos Inquilinos)

1. Por morte do arrendatário, pode o Município transferir os direitos e deveres daquele para o cônjuge, para qualquer um dos filhos, ou outros membros do agregado familiar, desde que qualquer destes últimos convivessem com o arrendatário há mais de um ano, em economia comum antes da morte e desde que tal residência seja documentalmente comprovada.
2. No caso de ausência não justificada nos termos previstos no artigo 12º, do presente Regulamento, ou renúncia pelo arrendatário, pode o Município realizar a transmissão do contrato de arrendamento para os membros do agregado familiar que residam na fração, e desde que estes tenham residido com o mesmo, em economia comum, mais de um ano antes da ausência ou da renúncia pelo arrendatário.

ARTIGO 18º

(Do cálculo das Rendas)



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

1. O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

2. No caso de doença crónica ou grave de algum dos membros do agregado familiar, que envolva despesas de saúde regulares, devidamente comprovadas, as mesmas serão deduzidas ao rendimento mensal bruto do agregado familiar.

ARTIGO 19º

(Rendas máxima e mínima)

1. 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.
2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.
3. O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade do Município, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25% do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto no artigo 21º, do presente regulamento.

ARTIGO 20º

(Atualização e revisão da renda)

1. Além da atualização anual prevista no nº 2, do artigo 1077º, do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:
 - a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

- b) Aplicação da correção prevista na alínea g), do artigo 1º, do presente regulamento, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
2. A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
 3. A reavaliação pelo Município das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.
 4. No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao Município os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.
 5. A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28º-A, do Decreto-Lei nº 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 73/2014, de 13 de maio.
 6. Caso o arrendatário não apresente a documentação solicitada para efeitos de cálculo de renda, no prazo referido no nº 4 do presente artigo, é-lhe aplicada a renda máxima, sem prejuízo de outras sanções previstas neste Regulamento e restante legislação aplicável.
 7. Sempre que os rendimentos do agregado familiar tenham caráter incerto, temporário ou variável, e não seja apresentada prova bastante que justifique essa natureza, o Município pode presumir que o agregado familiar aufera um rendimento superior ao declarado, por ser possuidor de bens não compatíveis com o rendimento apresentado.
 8. No ato da presunção, ilidível pelo interessado, deve o Município estabelecer o montante do rendimento mensal bruto do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda e de tudo notificar o interessado no prazo de 15 dias.
 9. A omissão ou falsidade da declaração de rendimentos determina, de imediato, o pagamento da renda máxima e constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.
 10. A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.
 11. 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, o senhorio pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

12. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao Município impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

ARTIGO 21º
(Regime transitório)

1. Quando o valor da renda em regime de arrendamento apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato nas seguintes condições:
 - a) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;
 - b) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.
2. Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda.
3. O disposto no nº 1 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo senhorio do faseamento com valores diferentes.

ARTIGO 22º
(Do pagamento das Rendas)

1. A renda deve ser paga até ao 8º dia de cada mês a que diz respeito, através de vale postal, débito direto, junto dos postos de cobrança do Município, ou através de qualquer outro modo que o Município venha a definir.
2. No caso do pagamento ser efetuado através de débito direto, o arrendatário deverá manter a conta provida com o respetivo valor até que seja efetuado o desconto por parte da entidade locadora.
3. Caso o último dia do prazo coincida com fim de semana, feriado ou dia em que os postos de cobrança se encontrem encerrados, o término do prazo para pagamento da renda transfere-se para o dia útil imediatamente a seguir.
4. A falta de pagamento da renda até ao final do prazo previsto nos números anteriores, implicará a aplicação de uma indemnização moratória sobre o valor da mesma, correspondente a 15%, ou de 50%, se a falta de pagamento se verificar a partir do dia 25 do mês a que diga respeito a renda.

ARTIGO 23º



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

(Dos acordos de Regularização de Dívidas)

1. A regularização de dívidas de rendas pode ser feita através de um acordo de pagamento com um máximo de 60 prestações mensais.
2. O incumprimento do pagamento de qualquer prestação do acordo por período superior a dois meses, tem como consequência o vencimento imediato das prestações vincendas, e a resolução do contrato de arrendamento.

ARTIGO 24º

(Dos deveres dos arrendatários)

1. São deveres dos arrendatários:
 - a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao senhorio, obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
 - b) Informar por escrito, o Município, sempre que se ausentarem da habitação por um período de tempo superior a 30 dias, fornecendo sempre a morada de destino, contacto telefónico, datas de saída e de regresso e os motivos da ausência;
 - c) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 12º, do presente regulamento e no artigo 1072º, do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
 - d) Avisar imediatamente o Município sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
 - e) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município;
 - f) Requerer a instalação e ligação dos serviços necessários ao normal uso e fruição da fração municipal, nomeadamente, contadores de água, gás, energia elétrica, e telefone, e cujas despesas são da inteira responsabilidade do respetivo agregado familiar;
 - g) Pagar a renda no prazo devido;
 - h) Manter a habitação em adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efetuar as reparações previstas no artigo 25º, do presente Regulamento, de forma a assegurar a manutenção do fogo;



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

- i) Zelar pela conservação do prédio e das suas partes comuns, sendo responsáveis pela reparação dos danos provocados pela utilização indevida, ou falta de zelo;
- j) Facultar o acesso à habitação dos representantes do Município devidamente credenciados e identificados para fiscalização ou realização de obras no mesmo, no momento em que tal lhe for solicitado;
- k) Não ter, em casa ou nos espaços adjacentes, quaisquer animais de criação e não ter mais do que três cães ou quatro gatos adultos por fogo, não podendo, no total, ser excedido o número de quatro animais;
- l) Cumprir a lei relativa à posse de animais considerados de raça perigosa;
- m) Manter as zonas comuns do prédio desimpedidas e em adequadas condições de higiene e de segurança, não sendo permitido, nomeadamente, colocar bicicletas, motorizadas ou quaisquer outros objetos nas zonas comuns do prédio;
- n) Não provocar ruído que cause incómodos a vizinhos e terceiros, ou provocar desacatos;
- o) Manter o silêncio entre as 22h00 e as 07h00;
- p) Depositar o lixo nos locais para tal destinados, sendo proibido lançar lixo das janelas ou varandas, abandoná-lo nas partes comuns do prédio ou 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 entre as 07h00 e as 20h00;
- r) Não estender roupa a pingar em locais situados sobre a via pública, que possa causar incômodo aos transeuntes ou a vizinhos dos andares inferiores;
- s) Não colocar nos telhados ou terraços dos prédios, quaisquer capoeiras, gaiolas, outros alojamentos de animais ou objetos de qualquer outro tipo;
- t) Não fazer lareiras, lume no chão ou fogueiras, quer no interior da habitação, quer nas varandas ou quintais, bem como nas partes comuns e nos arruamentos circundantes do prédio;
- u) Não lançar líquidos ou sólidos pelas janelas das frações ou do prédio;
- v) Não armazenar ou guardar produtos explosivos, materiais inflamáveis e armas para as quais não haja licenciamento;
- w) Não provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- x) Não colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo toldos e telheiros, com exceção de vasos de flores devidamente protegidos contra quedas.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

2. Os arrendatários de cada prédio devem estabelecer e regulamentar princípios de funcionamento e organização que não contrariem o disposto no presente regulamento e na demais legislação em vigor.
3. No caso de incumprimento de qualquer um dos deveres estabelecidos no presente regulamento, ou regulamentados pelo conjunto de moradores do prédio nos termos do número anterior, o Município pode resolver o contrato de arrendamento.

ARTIGO 25º
(Obras nas habitações municipais)

1. O arrendatário não pode efetuar quaisquer obras na habitação municipal, sem o consentimento prévio do Município, exceto aquelas a que está obrigado nos termos do nº 3 do presente artigo.
2. Quaisquer benfeitorias efetuadas no interior da habitação, independentemente de autorização do Município, não podem ser levantadas, não existindo direito a qualquer indemnização quando findar a ocupação da mesma.
3. Para além das obras decorrentes da imprudente utilização do fogo, compete ao arrendatário efetuar, nomeadamente, as seguintes obras de conservação e ou reparação:
 - a) Manutenção e substituição de revestimentos dos pavimentos e das paredes;
 - b) Substituição ou reparação dos rodapés, portas, janelas, estores e caixas de estores;
 - c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, caixas de derivação, disjuntores, trincos e tomadas elétricas, intercomunicadores, campainhas, louças sanitárias, banheira e base de duche com respetivo resguardo ou cabine, autoclismos, roupeiros, armários de cozinha, caixas de correio, estendais, vidros partidos e lâmpadas.

ARTIGO 26º
(Da conservação e manutenção dos prédios)

Cabe aos moradores de cada prédio a responsabilidade pela limpeza e manutenção dos espaços comuns e quintais, assim como cabe aos moradores de moradias unifamiliares a manutenção e limpeza dos espaços exteriores, não sendo permitida a existência de entulho, lixo ou sucatas nas referidas áreas.



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

CAPÍTULO IV – DAS OCUPAÇÕES ILEGAIS

ARTIGO 27º

(Ocupações sem título)

1. São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações de que seja proprietário o Município, por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.
2. No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação feita, para o efeito, pelo Município, de que deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.
3. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 16º.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 28º

(Sanções)

1. Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:
 - a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita 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) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no nº 1, do artigo 2º, da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro.
2. O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o Município detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.



**MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL**

ARTIGO 29º
(Casos Omissos)

Tudo o que não estiver expressamente regulado nas presentes normas, é-o por decisão do Presidente da Câmara Municipal, delegável no Vereador do Pelouro e pelas demais disposições aplicáveis na legislação em vigor.

ARTIGO 30º

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediatamente a seguir ao da sua publicação, aplicando-se quer aos casos futuros, quer aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor.

Vila Franca de Xira, de de

13



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I

[a que se refere a alínea d) do artigo 1.º]
Fator de captação

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1.....	0 %
2.....	5 %
3.....	9 %
4.....	12 %
5.....	14 %
6 ou mais.....	15 %

ANEXO II

(a que se refere o n.º 2 do artigo 6º)
Adequação da tipologia

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (1)	Mínima	Máxima
1.....	.....T0	T1/2	
2.....	.....T1/2	T2/4	
3.....	.....T2/3	T3/6	
4.....	.....T2/4	T3/6	
5.....	.....T3/5	T4/8	
6 .....	.....T3/6	T4/8	
7 .....	.....T4/7	T5/9	
8.....	.....T4/8	T5/9	
9 ou mais.....	.....T5/9	T6	

(1) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T 2/3 — dois quartos, três pessoas).