

MUNICÍPIO DA COVILHÃ

REGULAMENTO

Vítor Manuel Pinheiro Pereira, Presidente da Câmara Municipal da Covilhã. Faz público que a Assembleia Municipal da Covilhã, em sessão ordinária realizada em 15 de setembro de 2017, no uso da competência cometida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou o Regulamento de Habitação Social do Município da Covilhã, anexo ao presente Edital, que lhe havia sido proposto em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal, tomada em reunião ordinária de 21 de abril de 2017, após inquérito público conforme o determinado no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

O regulamento encontra-se disponível na página oficial da Câmara Municipal na internet no endereço www.cm-covilha.pt

Para constar e devidos efeitos se publica o presente edital e anexos, na 2.ª. Série do *Diário da República*, nos termos previstos no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, no Boletim Municipal e se afixam nos lugares públicos do costume.

Nos termos do seu artigo 39.º, este Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

REGULAMENTO DE HABITAÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO DA COVILHÃ

Nota Justificativa

"Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar" - (artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa).

No âmbito das atribuições e competências dos municípios estabelecidas nas alíneas h) e i) do n.º 2 do Artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do Artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do 33.º, todas do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto impõe-se ao Município da Covilhã implementar uma gestão justa e igualitária do seu parque habitacional, que terá de passar por um desenvolvimento sustentável em todas as vertentes - social, económica e ambiental.

A política social de habitação deverá ter como objetivo fundamental assegurar o acesso à habitação de pessoas carenciadas e sem recursos, no sentido da obtenção de uma habitação condigna pelos seus próprios meios. No entanto, esta promoção do acesso deverá prever a atribuição de habitação social pelo Município, como temporária e de carácter transitório, o que significa que as famílias deverão ser sensibilizadas, a todo o tempo, para que saiam da habitação assim que normalizem a sua vida, dando lugar a outros agregados mais carenciados.

De referir ainda e em cumprimento do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que deve constar na presente nota justificativa uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Assim e sendo certo que a construção e subsequente conservação das habitações municipais acarretou e acarretará avultados custos para o Município, também é certo que por outro lado, garante o acesso à habitação a pessoas de escassos recursos económicos, dando resposta a situações de necessidade social, pelo que entende o Município que os benefícios com as medidas projetadas suplantam os respetivos custos.

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do estabelecido na alínea i) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, na alínea k) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo e da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

CAPÍTULO I

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 65.º, n.º 7 do 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, alíneas h) e i) do n.º 2 do Artigo 23.º, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do 33.º, todas do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro; devidamente conjugados com o previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e no Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece o regime de atribuição e gestão patrimonial do parque de habitação social, propriedade do Município da Covilhã, nomeadamente:

a) Disciplinando e fixando os critérios de atribuição das habitações sociais definindo as condições de acesso e os critérios de seleção para arrendamento em regime apoiado dessas habitações e aplica-se a toda a circunscrição territorial do Município da Covilhã;

b) Estabelecendo regras a que obedecem as relações de utilização dos fogos de habitação social propriedade do Município da Covilhã, incluindo as de boa gestão dos espaços de uso comum dos prédios de habitação social do Município da Covilhã.

Artigo 3.º

Conceitos

Consideram-se conceitos base para aplicação deste regulamento, de acordo com o Decreto Regulamentar 50/77, 11 agosto, o Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, a Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, os seguintes:

a) Agregado familiar - o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas no n.º 1, do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, designadamente:

- Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
- Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
- Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
- Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa, de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
- Adotados e tutelados pelo requerente ou por qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar, por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;

• E, ainda, por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação.

b) Dependentes - o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento líquido superior ao indexante dos apoios sociais.

c) Deficiente - a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

d) Indexante de Apoios Sociais (IAS) - Criado nos termos da lei 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, é um montante pecuniário, fixado anualmente por portaria, que serve de referência à Segurança Social para o cálculo das contribuições dos trabalhadores, o cálculo das pensões e de outras prestações sociais.

e) Rendimento mensal líquido (RML) - O duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar.

f) Rendimento Mensal Corrigido (RMC) - o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

1 - 10% do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

2 - 15% do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

3 - 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

4 - 10% do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

5 - 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

6 - 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental.

7 - A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, ao indexante dos apoios sociais.

g) Habitação social - unidade independente dos fogos que fazem parte do parque habitacional do município, destinadas ao alojamento de agregados familiares que integrem os requisitos deste regulamento. Estas unidades apresentam-se em várias tipologias no parque habitacional, de T1 a T4, sendo atribuídas em função da dimensão e constituição do agregado familiar, conforme o quadro seguinte, e de forma que não se verifiquem subocupações ou sobreocupações:

Composição do Agregado Familiar	Tipos de Habitação (1)	
	Mínimo	Máximo
1	T1/1	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

(1) O tipo de cada habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento. Ex: T2/3 - dois quartos, três pessoas.

CAPÍTULO II

Condições de acesso e atribuição de habitação municipal em regime de arrendamento apoiado

Artigo 4.º

Regime

1 - A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, pelo Município da Covilhã, efetua-se, por regra, mediante procedimento de concurso por inscrição sem prejuízo da possibilidade de o Município poder adotar, em casos devidamente justificados, o procedimento de concurso por classificação definido no artigo 8.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 - O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pelo Município da Covilhã para atribuição em regime de arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam

melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela mesma entidade.

3 - Para efeitos do previsto no número anterior, a atribuição do direito à habitação social municipal efetiva-se mediante a apreciação e classificação dos pedidos, apresentados pelos interessados, nos termos previstos no presente regulamento.

4 - Aplica-se, ainda, o regime excepcional, transcrito no artigo 14º da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, em casos de vulnerabilidade e emergência social.

5 - Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante no presente Regulamento e subsidiariamente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e o Código Civil.

Artigo 5.º

Condições de acesso

Têm direito a aceder às habitações sociais do Município da Covilhã, os cidadãos nacionais ou estrangeiros com título de residência válida em Portugal, que não residam em habitação adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar e que reúnam as seguintes condições de acesso:

- a) Residir no Concelho da Covilhã há pelo menos dois anos;
- b) Ter idade igual ou superior a 18 anos;
- c) O candidato ou qualquer elemento que compõe o agregado familiar não pode ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho da Covilhã ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel satisfaça o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo.
- d) O candidato ou qualquer elemento que compõe o agregado familiar não pode estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- e) Nenhum dos elementos do agregado familiar pode ter desistido ou recusado uma habitação social que lhe tenha sido atribuída por organismo público há pelo menos quatro anos;
- f) Nenhum dos elementos do agregado familiar pode ter beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação, no âmbito de programas de realojamento.
- g) Não pode integrar o agregado familiar, qualquer elemento que tenha feito parte de agregado familiar de ex-arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou que tenha abandonado um fogo de habitação social municipal sem entregar a respetiva chave, que tenha rendas do anterior arrendamento municipal por regularizar ou que não tenham deixado a habitação nas devidas condições.

Artigo 6.º

Exceções ao Regime de Atribuição do Direito à habitação

1 - A Câmara Municipal da Covilhã deve excluir parte das habitações, que integram o património municipal habitacional, para a eventualidade de se constatarem os seguintes casos:

- a) Situações 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;
- b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

Artigo 7.º

Critério de seleção

A apreciação dos pedidos de atribuição do direito à habitação municipal é feita de acordo com o critério de seleção resultante da

aplicação da matriz de classificação constante no anexo I ao presente regulamento, para determinação de uma ponderação ao requerente.

Artigo 8.º

Atribuição de habitação

1 - A habitação a atribuir a cada agregado familiar em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição desse agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou subocupação, não podendo ser atribuída mais do que uma habitação por agregado familiar.

2 - A atribuição de habitação social é feita pelos serviços municipais competentes, com base nas regras definidas nos artigos 5º e 7.º do presente Regulamento, aos requerentes com classificação mais alta, nos termos definidos no Anexo I do presente Regulamento.

3 - Em caso de empate ou inexistência de habitações em número suficiente para os requerentes com a mesma classificação, a decisão será de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Condições de alojamento;
- b) Escalões de rendimento *per capita* em função do IAS;
- c) Tipo de família;
- d) Elementos com deficiência grave e/ou doença crónica;
- e) Elementos com idade ativa com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
- f) Vítima de Violência Doméstica;
- g) Existência de menores em Risco
- h) Permanência no Concelho
- i) Data da entrada do requerimento.

Artigo 9.º

Ponderação

1 - Para apreciação das candidaturas, serão avaliados os relatórios efetuados pelos Serviços competentes em que são confirmados os dados apresentados pelos candidatos e comparados com as outras candidaturas existentes.

2 - A prioridade na atribuição dos fogos habitacionais, aos candidatos, será, ainda, determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis e terá em conta as características que se revelarem pertinentes e adequadas às carências habitacionais da população do Concelho.

3 - A ordenação e classificação das candidaturas serão determinadas pela ponderação atribuída a cada uma delas, em resultado da aplicação da matriz aprovada em reunião de Câmara e que compreenderá a ponderação dos critérios que vierem a ser aprovados.

Artigo 10.º

Comissão de apreciação

A comissão de apreciação será integrada pelo Vereador responsável pelo Pelouro da Habitação, pela Dirigente do Serviço e pelos elementos que constituem o Serviço de Habitação e de Ação Social, a nomear em Deliberação de Câmara.

Capítulo III

Procedimentos de Atribuição do Direito à habitação

Artigo 11.º

Apresentação do Pedido

1 - O pedido será apresentado, em formulário próprio, a disponibilizar no Serviço competente da Câmara Municipal da Covilhã.

2 - Ao processo de candidatura deverão ser presentes os seguintes documentos:

- a) Apresentação do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão de todos os elementos do agregado familiar;

- b) Apresentação do Cartão de Identificação Fiscal de todos os elementos do agregado familiar e, no caso de cidadãos estrangeiros, títulos válidos de autorização de residência permanente no território nacional;
- c) Fotocópia do Cartão da Segurança Social de todos os elementos do agregado familiar;
- d) Atestado de Residência passado pela Junta de Freguesia confirmando o agregado familiar, o tempo de residência e o recenseamento no Concelho;
- e) Declaração das Finanças comprovativa da existência ou não de bens imóveis em nome de todos os elementos do agregado familiar;
- f) Fotocópia do último recibo de renda paga relativo ao imóvel onde reside, à data da candidatura;
- g) Fotocópia da declaração do IRS de todos os elementos, maiores de idade, do agregado familiar ou declaração negativa de IRS;
- h) Cópia do Contrato de Trabalho de todos elementos ativos do agregado familiar;
- i) Recibos de vencimento, atualizados, de todos os elementos do agregado familiar;
- j) Declaração do Instituto de Emprego e Formação Profissional que comprove a sua inscrição e que ateste a situação de desemprego, caso haja desempregados no agregado familiar;
- k) Declaração emitida pela Segurança Social comprovativa da existência ou não de valores de subsídio de desemprego, doença, Rendimento Social de Inserção ou outro apoio social bem como abonos de família;
- l) No caso de pensionistas ou reformados, declaração do Organismo que atribui a pensão a mencionar o respetivo valor;
- m) Declaração comprovativa de matrícula em estabelecimento de ensino quando frequentado por elementos pertencentes ao agregado familiar;
- n) Atestado do grau de incapacidade, emitido por uma Junta Médica, em caso de existência no agregado de elementos com incapacidade igual ou superior a 60%;
- o) Outros que venham a ser necessários ou que a Câmara Municipal da Covilhã determine e que, a todo o tempo, pode solicitar aos candidatos.

Artigo 12.º

Prova de declarações

1. Para efeito da apreciação do pedido referido no artigo anterior, os serviços podem, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos requerentes.
2. As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente regulamento.

Artigo 13.º

Causas de indeferimento liminar do pedido

1. Considera-se liminarmente indeferido o pedido mencionado no artigo 11.º do presente Regulamento, quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) O pedido seja ininteligível, ou que não seja acompanhado de todos os documentos constantes do artigo 11 do presente Regulamento;
 - b) O requerente seja residente fora do Concelho da Covilhã;
 - c) O requerente após notificação, através de carta ou por qualquer outro meio legalmente previsto, não venha entregar os documentos solicitados ou prestar os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;
 - d) O requerente e respetivo agregado familiar não reúnam cumulativamente as condições de acesso definidas no artigo 5.º do presente Regulamento.
 - e) O requerente ou qualquer outro elemento do agregado familiar que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

f) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer entidade promotora de habitação social;

2. Os requerentes serão notificados dos fundamentos da decisão de indeferimento do pedido, através de carta registada com aviso de receção.

Artigo 14.º

Audiência dos Interessados

1. Os interessados têm o direito de ser ouvidos nos termos do Código do Procedimento Administrativo no sentido de, no prazo de 10 dias úteis, se pronunciarem, por escrito, sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da matriz referida no artigo 7.º do presente Regulamento.

2. Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta de classificação definitiva será enviada ao Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, ou ao Vereador com competência delegada para a respetiva homologação.

3. Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os requerentes que apresentem um pedido, nos termos do artigo 11.º do presente Regulamento, e não tenha sido considerado liminarmente improcedente, ao abrigo do artigo 13.º do mesmo Regulamento.

Artigo 15.º

Desistência da atribuição

1. Serão considerados desistentes da atribuição, os interessados que:

- a) Após a notificação, efetuada nos termos dos números que antecedem, nada venham a dizer dentro do prazo facultado;
- b) Venham entretanto manifestar o seu desinteresse na habitação;
- c) Recusem o fogo com fundamento na sua inadequação ao agregado familiar, por falta de condições de acessibilidade, ou outras, imputáveis à Câmara Municipal da Covilhã.

2. Em caso de desistência, proceder-se-á à substituição pelo sucessor na lista de classificação.

3. Em caso de recusa infundada, o interessado será excluído do direito de atribuição de habitação social.

4. A aceitação será formalizada por contrato de arrendamento, escrito e assinado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

5. O contrato fará menção ao valor da renda, sendo as alterações subsequentes formalizadas por adendas ao contrato.

Artigo 16.º

Exclusão

1. Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes das disposições do artigo 13.º são excluídos da lista dos candidatos selecionados:

- a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;
- b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não ocupem a habitação no prazo de 15 dias a contar da data de entrega das chaves;
- c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis;
- d) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista;
- e) 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.

2. A recusa constante da primeira parte da alínea b) só se considera fundamentada, não constituído causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de mobilidade condicionada.

3. A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através de visita domiciliária ao fogo por parte dos serviços municipais.

4. Os candidatos excluídos nos termos do número um ficam inibidos de participar na próxima atribuição de habitação, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de cinco anos.

5. Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

Artigo 17.º

Renda

1. A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estabelecidos na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e demais legislação aplicável, salvo se for escolhido um outro regime mais adequado à situação em causa e deliberado em reunião de Câmara.

2. Para atualização do valor da renda os arrendatários devem declarar os respetivos rendimentos à Câmara Municipal anualmente, até 31 de julho, sem prejuízo de, a todo o tempo, a Câmara Municipal da Covilhã poder solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização dos respetivos processos, fixando-se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.

3. O incumprimento do referido no número anterior, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do valor real da renda sem o apoio sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

4. A renda pode ser reajustada a todo o tempo, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

5. Os arrendatários incluídos no regime de renda apoiada terão de comunicar, ao Município, qualquer alteração na composição do agregado familiar ou nos seus rendimentos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar dessa alteração, conforme o n.º 1 do artigo 23º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

6. Em caso de pedido de revisão da renda por baixa médica, só é aplicada a redução do valor da mesma se a baixa for igual ou superior a 30 dias, após os quais poderá ser efetuado cálculo com a aplicação das percentagens de referência da Segurança Social, que passará a vigorar enquanto a baixa médica se mantiver.

7. No caso de a baixa médica ultrapassar os 30 dias, o primeiro mês será descontado no mês a seguir ao término da mesma.

8. Enquanto se mantiver a baixa médica o arrendatário fica obrigado a apresentar as declarações comprovativas de todos os períodos da mesma.

9. As falsas declarações levarão o Município a aplicar o valor real da renda sem o apoio, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 18.º

Vencimento e local de Pagamento

1. A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita devendo ser paga até ao dia 10 desse mês.

2. A renda mensal é paga pelo arrendatário ao senhorio por débito direto com autorização e número de identificação bancária a entregar pelo inquilino, salvo casos especiais devidamente autorizados pelo Vereador do Pelouro, que podem ser efetuados na Tesouraria nos prazos legais e contratuais estabelecidos.

3. Ultrapassando o prazo de pagamento referido no n.º 1 deste artigo, a Câmara Municipal da Covilhã tem o direito de exigir, a título de indemnizatório, o valor da renda acrescido de 50%.

a) O Vereador responsável pelo Pelouro da Habitação poderá, caso entenda, anular a indemnização referida no número anterior, designadamente nos casos em que o inquilino, sendo cumpridor das regras estipuladas no Contrato de Arrendamento, deixar de liquidar uma renda isoladamente ou, no caso de dívida alargada, a mesma tenha causas de comprovada escassez de recursos de subsistência.

4. No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a dois meses, poderá ser determinada a resolução do contrato e efetuada a correspondente comunicação ao arrendatário, nos termos legais.

5. Quando existam rendas em atraso e em casos devidamente comprovados de escassez económica do arrendatário poderá o Município, por despacho favorável do Vereador do Pelouro, autorizar a elaboração de um acordo de regularização, que será celebrado por um tempo e um valor mensal determinados em concordância com as capacidades económicas do arrendatário.

a) Não poderá ser celebrado mais do que um acordo, ao mesmo arrendatário, no prazo de dois anos, salvo nos casos indicados no número anterior e nos mesmos moldes;

b) Qualquer incumprimento no pagamento das prestações do acordo corresponde à imediata resolução do contrato de arrendamento de respetivo despejo do fogo, não podendo esse acordo ser substituído ou anulado, salvo situações de fragilidade social devidamente comprovadas pelos serviços de Ação Social.

Artigo 19.º

Aditamento Contrato de Arrendamento

1. Haverá lugar à elaboração de aditamento de contrato de arrendamento e ao cálculo de nova renda sempre que se verifique alteração da composição do agregado familiar.

2. Nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respetivo titular, nas condições e termos previstos nos artigos 21.º e 22.º deste regulamento ou por transferência da titularidade do agregado familiar a favor de um dos seus elementos, quando por motivos devidamente comprovados seja autorizada, será celebrado um novo contrato de arrendamento com o respetivo cálculo de nova renda.

CAPÍTULO IV

Transmissão dos Direitos do Arrendatário

Artigo 20.º

Transmissão por Divórcio

1. Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de aditamento ao contrato, a favor do cônjuge do arrendatário por decisão do tribunal nesse sentido.

2. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada à Câmara Municipal da Covilhã.

Artigo 21.º

Transmissão por Morte

1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto há mais de um ano;

b) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.

2. 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, para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho ou para a mais velha de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum há mais de um ano.

3. A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

4. A transmissão do contrato de arrendamento nos termos do presente artigo dá lugar ao reajustamento da renda.

Artigo 22.º

Permuta de habitação

1. A transferência dos agregados familiares para fogo habitacional distinto, no mesmo ou noutra conjunto habitacional, só será permitida nos casos expressamente previstos no presente regulamento.

2. É proibida a permuta de fogos municipais entre arrendatários.

3. A violação do disposto no número anterior determina a cessação do contrato de arrendamento apoiado e a posse do fogo pelo Município.

4. O Município da Covilhã, a pedido do arrendatário e sempre que as circunstâncias o permitirem e o determinarem, pode autorizar a transferência (permuta) do agregado familiar, para outra habitação dentro do mesmo Concelho, apenas nos casos em que se verifique uma das seguintes condições:

a) Doença grave ou crónica ou incapacidade atestada pela Junta Médica, que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização, tipologia ou andar;

b) Aumento do agregado familiar que justifique a transferência para um fogo de outra tipologia;

c) Emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou iminência de ruína.

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

6. A possibilidade de transferência está condicionada à existência de fogos disponíveis e à não existência de candidaturas, a esses fogos, que possam sobrepor-se àqueles pedidos de transferência.

7. Para que haja uma transferência de habitação não podem existir rendas em atraso.

8. O pedido de transferência não será considerado quando se constate que o fogo habitacional atribuído se encontra em mau estado de conservação por grave incúria do arrendatário, salvo se este suportar o custo de recuperação do mesmo.

9. Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pelo Município da Covilhã, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos dois anos subsequentes àquela decisão.

10. A transferência de fogo dará lugar à celebração de novo contrato de arrendamento.

Artigo 23.º

Transferências por iniciativa municipal/mobilidade

1 - O Município da Covilhã pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para outro fogo habitacional quando:

a) A transferência for necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos desocupação de elementos desse agregado ou sobreocupação;

b) A transferência for necessária em virtude de execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração do bloco ou do bairro a um fim específico e determinado;

c) 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 provisória, determinará a celebração de um acordo temporário de transferência.

4 - A transferência, quando definitiva, determinará a celebração de novo contrato de arrendamento apoiado.

5 - Se a transferência não for voluntariamente cumprida pelo arrendatário, no prazo que vier a ser fixado para o efeito, que em caso algum será inferior a 90 dias, o Município poderá proceder ao despejo,

nos termos previstos no n.º 3 do artigo 16.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime legal que lhe vier a suceder.

CAPÍTULO V
Utilização das Habitações
Artigo 24.º

Limitações ao uso e fruição da Habitação

1.O fogo arrendado é destinado exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, sendo proibida a hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do arrendado.

2.É expressamente proibido no fogo ou nas partes comuns do edifício:

a) A existência de hóspedes em qualquer situação e por qualquer prazo e a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar por período superior a trinta dias, sem que seja expressamente comunicada no prazo de 5 dias e devidamente autorizada pelo Município.

b) A coabitação referida na alínea anterior deve ser expressamente comunicada ao Município nos cinco dias úteis imediatos à mesma;

c) O exercício de qualquer tipo de atividade comercial, industrial ou outra que seja estranha ao fim habitacional inerente ao imóvel. Consideram-se atividades estranhas ao fim habitacional inerente ao imóvel, designadamente, a destinação, no todo ou em parte, a discoteca, boíte ou similar, pensão, hospedaria, sociedade, clube, sede associativa, casa de jogo ou semelhante

d) A existência de cães perigosos, ou de raça potencialmente perigosa, sendo esta definida nos termos da Lei.

e) A existência de outros animais perigosos como tal qualificados, nos termos da lei;

f) A existência de animais não referidos nas alíneas anteriores que prejudiquem as condições higieno-sanitárias do locado ou incomodem a vizinhança;

g) Fazer lareiras, lume de chão ou fogueiras, quer no interior da habitação, quer nas varandas ou espaço público envolvente ao imóvel;

h) Prosseguir atividades ilegais ou outras suscetíveis de perturbar a ordem pública, a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos;

i) Promover festas, danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;

j) Utilizar aparelhos eletrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício, em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;

k) Instalar antenas exteriores de televisão, rádios ou similares, efetuar aberturas na cobertura para a instalação de claraboias ou similares, salamandras, lareiras, chaminés, aparelhos de ar condicionado exteriores, sem autorização expressa do Município;

l) Colocar rótulos ou tabuletas;

m) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;

n) Regar plantas ou deitar água ou outros líquidos, sacudir tapetes na janela, lançar dejetos para o exterior de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objetos (incluindo veículos estacionados) dos vizinhos;

o) Armazenar ou guardar, produtos explosivos ou materiais inflamáveis ou armamento não autorizado;

p) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;

q) Lançar lixos (sólidos ou líquidos) pelas janelas;

r) Colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo toldos e telheiros, com exceção de vasos de flores devidamente protegidos contra queda;

s) Realizar, sem autorização prévia do Município da Covilhã, quaisquer obras ou instalações que modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro com exceção das obras de mera reparação ou conservação desde que:

- Sejam executadas com observância das regras técnicas de boa construção, e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

- Não afetem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou as partes comuns;

- Não afetem, independentemente da forma ou grau, os elementos estruturais do edifício, a estabilidade e a segurança do edifício, a linha arquitetónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio.

Artigo 25º

Obrigações dos Arrendatários

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores constituem obrigações dos arrendatários:

a) Pagar atempadamente a renda, no prazo estipulado pelo Município.

b) Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;

c) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações no interior da habitação, incluindo redes, canalizações e respetivos acessórios, assumindo as despesas com as reparações que se tornem necessárias e que resultem do uso normal ou de uso incorreto e indevido e de alterações nelas introduzidas sem autorização;

d) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos, não recorrendo a ligações ilegais para o fornecimento dos respetivos serviços;

e) Comunicar ao Município da Covilhã, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma e avisar o senhorio sempre que tenha conhecimento de factos ou atos relacionados com a habitação, suscetível de lhe causar danos, nomeadamente, quanto à segurança, salubridade ou de pôr em perigo pessoas ou bens, ou qualquer deficiência detetada nos fogos cujos arranjos devam ser reparados pelos danosos;

f) Antes do início da execução de qualquer obra ou reparação nas suas habitações os arrendatários têm obrigação de informar do facto a Câmara Municipal da Covilhã, identificando a obra ou reparação a efetuar;

g) Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída;

h) Entregar, sempre que solicitado, ao Município da Covilhã a fotocópia da declaração dos rendimentos relativos ao ano anterior e demais documentos;

i) Comunicar, por escrito, ao Município da Covilhã e no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;

j) Indemnizar o Município da Covilhã nos montantes por ela despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;

k) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste Regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância e assumir a reparação de danos provocados pelos próprios arrendatários, familiares ou pessoas pelas quais estes sejam responsáveis, até ao final do mês em que o dano foi provocado;

l) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/ inspeção da habitação, permitindo o acesso à mesma, de colaboradores da Câmara Municipal da Covilhã, quando devidamente identificados e sempre no exercício das suas funções, ou de empreiteiro por esta contratado, nomeadamente para a realização de vistorias ou para a realização de obras na habitação, bem como na colaboração em inquéritos/estudos que os Serviços do Município possam realizar.

m) O arrendatário é obrigado a realizar, ou permitir que sejam realizadas, na sua habitação, com a maior brevidade, as obras e

reparações que se tornem necessárias para prevenir, evitar ou remediar danos nas outras habitações ou nas zonas comuns, ou perturbações do bem-estar e comodidade normais dos restantes utentes do prédio, ou ainda prejuízos à segurança, estabilidade, estética e uniformidade exterior do prédio, sob pena de se tornar responsável, perante os demais moradores, por todos os danos resultantes;

n) Caso as obras a realizar pelo Município da Covilhã referidas no número anterior, sejam devidas ao uso incorreto do locado pelo arrendatário, incumbe-lhe indemnizar o Município da Covilhã nos termos da alínea anterior;

o) Atento o disposto nas alíneas m) e n) anteriores do presente artigo o arrendatário deve, se a circunstância da obra implicar realojamento, aceitar o fogo alternativo que lhe é disponibilizado pelo Município da Covilhã.

p) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a 6 meses, exceto nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do Município da Covilhã.

q) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, com portas, armários, roupeiros, chaves, janelas, vidros, estores, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;

r) Zelar ainda pela conservação da habitação e dos espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar, indemnizando a Câmara municipal da Covilhã, pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos causados;

s) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador, designadamente na Lei 81/2014, de 19 de dezembro e no Código Civil.

2. São obras de conservação ou de reparação, da responsabilidade e a cargo do arrendatário, as autorizadas no artigo 23º, alíneas s) deste Regulamento, desde que salvaguardem e respeitem a manutenção da natureza e cores dos materiais, designadamente:

- a) A manutenção ou substituição do revestimento dos pavimentos;
- b) A reparação de rodapés, portas interiores e estores;
- c) A substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha, estores, caixas de estores, azulejos, mosaicos, parqué ou similares, pavimento flutuante, portas interiores;
- d) A substituição de vidros partidos;

3. Aquando da entrega do fogo o arrendatário deverá entregá-lo conforme o recebeu e com as benfeitorias realizadas.

4. Ficam a cargo da Câmara Municipal da Covilhã, designadamente, as obras de reparação e reabilitação das fachadas, paredes exteriores, coberturas e zonas comuns de comunicação e circulação interior, elevadores, de manutenção e preservação das redes de distribuição de água, drenagem de esgotos, distribuição de gás, eletricidade e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante das zonas comuns do edifício.

CAPÍTULO VI

Das partes de uso comum dos prédios

Artigo 26.º

Partes de uso comum

1. Cada arrendatário usufrui das partes de uso comum do edifício que habita.

2. Consideram-se de uso comum as seguintes partes do edifício:

- a) Todos os elementos da estrutura do prédio;
- b) Telhados ou terraços de cobertura;
- c) Entrada do prédio, escadas e corredores de utilização comum;

- d) Instalações gerais de abastecimento predial de água, eletricidade, comunicações, gás e outras;
- e) Contentores do lixo e respetiva estrutura;
- f) Pátios e jardins anexos aos edifícios;
- g) Arrumos;
- h) Antenas coletivas;
- i) Parques infantis;
- j) Bombas de água;
- k) Estruturas e equipamentos de utilização coletiva e demais coisas e áreas que não se destinem ao uso exclusivo de um determinado agregado familiar.

Artigo 27.º

Interdições e Deveres dos arrendatários quanto às partes de uso comum

1. Quanto às partes de uso comum, é especialmente proibido:

- a) Efetuar quaisquer obras, exceto quando devidamente autorizadas pelo Município;
 - b) Destiná-las a usos ofensivos dos 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 carrinhos de bebé, estendais de roupa ou outros similares;
 - d) Deixar deambular e permanecer animais domésticos pelas escadas ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, devendo estes, quando saem da habitação, de estar sempre acompanhados de pessoa responsável, nos termos da legislação em vigor;
 - e) O acesso à cobertura ou ao telhado, exceto nas situações devidamente autorizadas pelo Município da Covilhã;
 - f) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente fazer assados com carvão ou queimadas de lixo, exceto em locais apropriados e que estejam providos dos adequados meios de exaustão de fumos e que claramente não prejudiquem os demais habitantes;
 - g) Fumar nos espaços comuns de acordo com a legislação em vigor;
 - h) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás e telecomunicações;
 - i) Realizar ligações clandestinas às redes de prestação pública de serviços de água, eletricidade, gás, telecomunicações ou televisão, bem como adulterar as ligações existentes e respetivos contadores ou equipamentos;
 - j) Furtar serviços públicos essenciais de uso comum ou público;
 - k) Depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, e outras zonas de uso comum ainda que exteriores;
 - l) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a atividade profissional;
 - m) Utilizar indevidamente os lugares destinados ao estacionamento, sendo absolutamente proibido nestes lugares a permanência esporádica ou permanente de tendas, oficinas ou estruturas móveis;
 - n) Fazer ruídos que incomodem os vizinhos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído e demais legislação em vigor;
 - o) Alterar a localização dos extintores;
 - p) Utilizar indevidamente os lugares destinados ao estacionamento;
 - q) Danificar o elevador, nomeadamente a porta e os botões de comando.
2. Quanto às partes de uso comum, devem os moradores, nomeadamente:
- a) Manter as escadas, patamares e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
 - b) Manter a porta do edifício fechada, por razões de segurança e de modo a que o acesso seja restringido apenas aos moradores do prédio;
 - c) Não ocupar os espaços de uso comuns dos edifícios, escadas, átrio, corredores e outros, com objetos pessoais, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido desde que, não interfira com a circulação das pessoas e bens;
 - d) Avisar o Município da Covilhã sempre que existam danos no espaço comum do imóvel;

e) Fazer uma utilização cuidada e racional do elevador.

3. Nos edifícios com elevadores é interdito:

- a) O transporte de objetos que possam danificar o interior dos elevadores;
- b) A retenção dos elevadores nos patamares;
- c) A circulação, nos elevadores, de crianças com idade inferior a 12 anos, salvo quando acompanhadas por adultos;
- d) Fumar dentro dos elevadores;
- e) O acesso à casa das máquinas.

Artigo 28.º

Competência de gestão de partes de uso comum

1. Participar nas despesas de manutenção das partes de uso comum, em que todos os arrendatários ficarão obrigados ao pagamento de uma prestação mensal que representa a sua contribuição para as despesas correntes do prédio, sendo um valor igual para todos os fogos do mesmo prédio, acordado pelos próprios arrendatários e que destinará, designadamente, ao pagamento da eletricidade, limpeza, substituição de lâmpadas, vidros partidos, avarias dos elevadores causadas por uso inadequado, substituição de fechaduras das portas de entrada dos prédios, e outros bens e serviços equiparados;

2. Participar nas Assembleias de Condóminos sempre que convocado para o efeito, pagar, mensalmente, as despesas dos espaços comuns e zelar pela conservação e bom estado do equipamento coletivo e áreas de circulação, incluindo arranjos exteriores;

3. Nos casos em que coabitam, no mesmo prédio, arrendatários e proprietários, ambos pagam a mesma quota mensal, definida de acordo com o n.º 1 deste artigo.

Artigo 29.º

Sanções por incumprimento das regras relativas ao uso dos espaços comuns e violação dos limites de uso e fruição.

1. Verificando-se, por parte do arrendatários ou de qualquer dos membros do agregado familiar, a violação das normas relativas a quaisquer deveres plasmados no presente Regulamento e da Lei, o Município da Covilhã tomará de imediato as diligências necessárias à regularização dos incumprimentos.

a) A diligência inicia-se com a notificação ao arrendatário, via postal, presencial ou correio eletrónico dando um prazo de 10 dias úteis para alteração comportamental ou início da reposição das condições originais.

b) No caso de obras particulares não autorizadas, se depois de notificado o infrator não proceder à reposição das condições originais do edificado ou espaços conexos, poderá o Município da Covilhã, a título próprio ou socorrendo-se dos meios julgados necessários, substituir-se ao arrendatário prevaricador, sendo-lhe imputados todos os custos inerentes à intervenção, os quais serão comunicados antes do início desta (por segunda e última notificação).

c) São da responsabilidade do arrendatário, todos os danos causados, quer por si, quer por visitas, quer por pessoa ou pessoas com autorização temporária de permanência na habitação.

d) Os danos provocados por animais serão imputados aos respetivos donos ou a quem os detenha a seu cuidado, nomeadamente os que resultem do não cumprimento do estatuído no presente Regulamento.

e) O Município da Covilhã procederá, sempre que possível, à comunicação junto das entidades ou autoridades competentes, da violação regulamentar quando coincida com a violação de outras normas legais.

CAPÍTULO VII

Da cessação do contrato de arrendamento

Artigo 30.º

Causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado

O contrato de arrendamento apoiado cessa por:

- a) Resolução pelo Município da Covilhã;
- b) Renúncia pelo arrendatário;
- c) Por acordo das partes;
- d) As demais causas previstas na Lei e no presente Regulamento.

Artigo 31.º

Resolução

1. Constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município da Covilhã, além das demais causas previstas na Lei:

1.1- O conhecimento pelo Município da Covilhã da existência de uma das seguintes situações de impedimento, designadamente quando o arrendatário ou qualquer membro do agregado familiar:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

d) Tenha sido sujeito a despejo ou ocupado ilicitamente uma habitação pertencente ao Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência.

e) Tenha cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

1.2- A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar do arrendatário, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

1.3- A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia da Câmara Municipal da Covilhã;

1.4- A realização de obras na habitação sem prévia autorização do Município da Covilhã;

1.5- O não uso da habitação em permanência, ausentando-se o próprio ou o agregado familiar por um período seguido superior a 6 meses, exceto nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, se comunicadas e comprovadas ao Município da Covilhã no prazo máximo de 6 meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência.

2. É fundamento de resolução do contrato o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente:

a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do presente Regulamento.

b) A utilização do prédio contrária à Lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que esse uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;

d) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do fogo;

e) A violação reiterada e grave dos deveres dos arrendatários e moradores do fogo que recaia nos termos gerais da Lei e dos demais resultantes do presente Regulamento.

3. O Município da Covilhã pode resolver o contrato de arrendamento apoiado, em caso de incumprimento igual ou superior a 2 meses, tanto no pagamento da renda, como nos encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto no n.º 3 a 5 do artigo 1084.º do Código Civil e nos demais casos previstos na Lei.

4. A resolução do contrato de arrendamento pelo Município da Covilhã, efetua-se mediante comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa e após audição do

interessado, cabendo sempre direito de recurso desta decisão pelo arrendatário.

5. Para efeitos do presente artigo, o Município da Covilhã, por regra ordena a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo ao arrendatário e respetivo agregado.

Artigo 32.º

Renúncia e revogação

1. Os contratos de arrendamento de habitação social do município da Covilhã, poderão ser, a todo o tempo, objeto de renúncia por escrito.

2. Nos termos do artigo 26.º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro, 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, feita pelo Município da Covilhã, das três tentativas referidas na alínea a) do número seguinte.

3. Sem prejuízo do n.º 1.5 do artigo 30.º do presente Regulamento, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verificarem 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 Município da Covilhã 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;

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao fogo de habitação social, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro.

4. A comunicação e o aviso devem referir:

a) O conhecimento, por parte do Município, do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso.

b) 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 de arrendamento apoiado.

c) O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os demais 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.

5. A cessação do arrendamento por renúncia opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 3 do presente artigo e confere ao Município da Covilhã, o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existente, se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

6. Os contratos de arrendamento dos fogos de habitação social poderão ser objeto de revogação mediante mútuo acordo das partes, por escrito, o qual pode ser realizado a todo o tempo.

7. Sem prejuízo do constante no n.º 3 do artigo 19º da Lei n.º 81, de 19 de Dezembro e atendendo à situação temporária e não definitiva a que os fogos de habitação social se destinam, poderá o Município, pontualmente, em caso de concordância com o arrendatário, prescindir do prazo referido na Lei, acordando a comunicação de entrega do fogo para 30 dias de antecedência, nos casos de agregados sem dívida de rendas e que por alteração dos rendimentos ou por aumento do agregado, decida entregar a habitação.

8. Caso o Município se decida pelo prazo estipulado no artigo anterior, a não comunicação da rescisão do contrato de arrendamento com o

prazo de 30 dias de antecedência, levará o arrendatário ao pagamento da renda respeitante ao mês seguinte.

Artigo 33.º

Procedimento de cessação do arrendamento

1 - A cessação do contrato de arrendamento apoiado, bem como o direito à nova ocupação e utilização da habitação, é comunicado ao arrendatário, mediante notificação onde, fundamentadamente, se invoquem os respetivos motivos e causas, nos termos previstos no presente Regulamento e dos decorrentes da Lei.

2 - Para efeitos da cessação do arrendamento apoiado, bem como o direito à nova ocupação e utilização da habitação, deve ser sempre garantida a audiência prévia dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

3 - Das decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores cabe recurso para os tribunais administrativos nos termos gerais de direito.

4 - A comunicação do Município da Covilhã relativa à cessação do contrato de arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo neles fixado, nunca inferior a 90 dias, e à consequência do seu não cumprimento.

5 - A comunicação referida no número anterior constitui base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.

6 - Ao despejo e desocupação da habitação aplica-se o disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei 280/2007, de 7 de agosto.

Artigo 34.º

Danos na habitação

Se, aquando do acesso à habitação pelo Município da Covilhã subsequente a qualquer caso de cessação do contrato de arrendamento, 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 da Covilhã 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.

Artigo 35.º

Despejo

1. Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Município da Covilhã, cabe a este levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos legais.

2. São da competência do presidente da Câmara, 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. Quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato de arrendamento e tomada de posse pelo Município da Covilhã, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o Município da Covilhã deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Artigo 36.º

Alienação de fogos

A Câmara Municipal da Covilhã poderá deliberar a alienação de fogos afetos à habitação social, fixando as condições dessa mesma alienação.

Artigo 37.º

Encaminhamento para as redes sociais

Todas as situações consideradas socialmente graves, que sejam do conhecimento do Município, no âmbito do presente regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, são encaminhadas para as redes sociais adequadas.

Artigo 38.º

Dúvidas e Omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, serão submetidas à decisão do órgão executivo Municipal, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 39.º

Entrada em Vigor

O Presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.

Covilhã e Paços do Concelho, aos 24 de outubro de 2017

O Presidente,
Vitor Manuel Pinheiro Pereira