

# Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional do Município de Almada

## Índice

Nota Justificativa .....	3
Capítulo I Disposições Gerais .....	4
Artigo 1.º Lei habilitante .....	4
Artigo 2.º Objeto .....	4
Artigo 3.º Âmbito da aplicação .....	4
Artigo 4.º Definições .....	5
Capítulo II Contrato de arrendamento apoiado .....	7
Artigo 5.º Natureza, forma e conteúdo do contrato .....	7
Artigo 6.º Prazo e renovação .....	8
Artigo 7.º Fim do contrato .....	8
Artigo 8.º Ocupação efetiva .....	8
Artigo 9.º Residência permanente .....	8
Artigo 10.º Manutenção do direito à ocupação nas habitações .....	9
Artigo 11.º Cedência da habitação .....	9
Artigo 12.º Alteração do agregado familiar .....	9
Capítulo III Das Rendas .....	10
Artigo 13.º Renda apoiada .....	10
Artigo 14.º Atualização anual da renda .....	11
Artigo 15.º Revisão da renda apoiada .....	11
Artigo 16.º Vencimento e pagamento da renda .....	12
Artigo 17.º Acordo de liquidação de dívida .....	12
Capítulo IV Transmissão e transferência .....	13
Artigo 18.º Forma do contrato nas transmissões e transferências .....	13
Seção I Transmissão .....	13
Artigo 19.º Comunicabilidade e transmissão por morte .....	13
Artigo 20.º Comunicabilidade e transmissão <i>em vida para o cônjuge</i> .....	13
Seção II Transferências .....	14
Artigo 21.º Transferências de habitação .....	14
Artigo 22.º Transferência por iniciativa do Município .....	14
Artigo 23.º Transferência por iniciativa dos arrendatários .....	15

Capítulo V Habitações e partes comuns .....	16
Seção I Utilização das habitações .....	16
Subseção I Obrigações do arrendatário .....	16
Artigo 24.º Obrigações dos arrendatários .....	16
Artigo 25.º Animais domésticos.....	18
Artigo 26.º Responsabilização dos arrendatários referente a danos provocados na habitação .....	19
Artigo 27.º Obras na habitação pelo arrendatário .....	19
Subseção II Do Município.....	20
Artigo 28.º Obrigações do Município.....	20
Artigo 29.º Acesso e vistoria à habitação .....	21
Seção III Utilização das partes comuns .....	22
Artigo 30.º Espaços de utilização comum.....	22
Artigo 31.º Uso e obrigações dos arrendatários nos espaços de utilização comum .....	22
Artigo 32.º Competência de gestão de partes de uso comum .....	24
Artigo 33.º Representante de prédio.....	24
Capítulo VI Cessação do contrato de arrendamento em regime de renda apoiada.....	25
Artigo 34.º Formas de cessação do contrato .....	25
Artigo 35.º Revogação .....	25
Artigo 36.º Caducidade .....	25
Artigo 37.º Renúncia.....	25
Artigo 38.º Resolução pelo Município .....	27
Artigo 39.º Procedimentos para tomada de posse coerciva.....	29
Âmbito .....	29
Artigo 40.º Restituição da habitação e estado de conservação no termo do arrendamento .....	29
Artigo 41.º Ocupações sem título .....	29
Âmbito .....	29
Capítulo VII Disposições finais .....	30
Artigo 42.º Contagem dos prazos .....	30
Artigo 43.º Declarações .....	30
Artigo 44.º Proteção de dados.....	31
Artigo 45.º Aplicação no tempo.....	31
Artigo 46.º Duvidas e omissões .....	31
Artigo 47.º Direito subsidiário .....	31
Artigo 48.º Entrada em vigor .....	31
Anexos Anexo I – Declaração no âmbito do RMGPD.....	32

## Nota Justificativa

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito a uma habitação com dimensão adequada em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar e exige do Estado a definição e execução de uma política de habitação que garanta o exercício daquele direito, estabelecendo um sistema de renda compatível com o rendimento do agregado familiar.

No âmbito das atribuições e competências dos Municípios ao nível da promoção da habitação social e da gestão do respetivo património municipal, nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e para que a atuação pública no domínio da habitação social, seja justa, proporcional e equitativa, respeitando os princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa, torna-se imperioso que o modelo de intervenção municipal, no que respeita a esta matéria seja assistido por um conjunto de regras devidamente estruturado e transparente, que defina, nos termos do novo regime do arrendamento apoiado, a gestão da utilização das habitações sociais pelos arrendatários e respetivos agregados familiares.

O presente regulamento visa estabelecer e sistematizar num único documento normas, critérios e procedimentos no âmbito da gestão que permitam ao Município de Almada gerir a Habitação Municipal, no estreito respeito pelos direitos e interesses dos cidadãos, adequando-os à prossecução do interesse público, respondendo a necessidades decorrentes da gestão social e patrimonial, regulamentando as especificidades contratuais do arrendamento apoiado, determinando de forma objetiva procedimentos a adotar, no que respeita a normas de utilização das habitações e espaços comuns, obras, direitos e deveres das partes, manutenção e cessação de direitos habitacionais, clarificando os procedimentos a desenvolver.

Nos termos do artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo, na sua versão atual, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada de uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência, o presente regulamento virá permitir, concretizar e desenvolver o que se encontra previsto na Lei do Arrendamento Apoiado, Código Civil e Código do Procedimento Administrativo, garantindo, assim, a sua boa e cabal aplicação e, concomitantemente a concretização dos seus objetivos específicos, nomeadamente os da determinação de critérios de igualdade e de uniformização de procedimentos, com vista a uma mais justa repartição dos recursos habitacionais do Município.

Os princípios e valores da segurança, da estabilidade, transparência e previsibilidade constituem corolário dos princípios constitucionalmente consagrados, norteadores da organização e funcionamento da Administração Pública, e a positivação das normas do respetivo funcionamento concorre para a concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência, eficácia e transparência, o que igualmente se almeja alcançar com a aprovação deste regulamento.

As vantagens do presente regulamento são, essencialmente, de ordem imaterial, não contendendo diretamente com a receita financeira municipal, isto é, não se aumenta, por via deste regulamento, a receita do Município, ainda que por via do seu cumprimento se possa incentivar ao bom cumprimento do contrato no que ao pagamento da renda diz respeito, por outro lado não implica despesas acrescidas para o Município, na medida em que, não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos, sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes. Sendo, pois uma mais-valia para o Município, contribuindo para que este se torne mais eficiente, justo e harmonioso.

Nestes termos e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferido pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, a Câmara Municipal de Almada elaborou e aprovou o presente Regulamento Municipal de Gestão do Parque Habitacional do Município de Almada, na sua reunião de \_\_/\_\_/\_\_\_\_, deliberação n.º \_\_\_\_, que, nos termos do disposto no artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo, foi submetido a consulta pública.

O presente Regulamento foi aprovado, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, pela Assembleia Municipal de Almada na sessão ordinária de \_\_/\_\_/\_\_\_\_

## **Capítulo I**

### **Disposições Gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei habilitante**

O presente regulamento tem como Lei habilitante, o disposto na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 65.º, no artigo 112.º e no artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h), i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objeto**

O presente Regulamento estabelece o regime de gestão social e patrimonial do parque habitacional do Município de Almada destinado ao arrendamento apoiado, nomeadamente as regras a que obedecem a ocupação e utilização dos fogos de habitação e a gestão dos espaços de uso comum dos prédios de habitação.

#### **Artigo 3.º**

##### **Âmbito da aplicação**

O presente Regulamento aplica-se aos arrendatários e respetivo agregado familiar autorizado, das habitações integradas no Parque Habitacional do Município de Almada,

bem como aos serviços municipais responsáveis por assegurar o exercício das competências relacionadas com a Habitação.

#### Artigo 4.º Definições

Para efeito do disposto no presente regulamento, são consideradas as seguintes definições:

- a) «Habitação» define-se como uma unidade independente dos imóveis que fazem parte do parque habitacional do Município de Almada, destinadas ao regime de arrendamento apoiado, ou outro, por indivíduo ou agregado familiar;
- b) «Agregado Familiar» o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges ou em economia comum, pelos parentes ou afins em linha reta ou até ao terceiro grau na linha colateral, adotantes ou adotados, bem como as pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos;
- c) «Dependente» elemento do agregado familiar que seja menor, ou que tendo idade inferior a 26 anos não aufera rendimento mensal líquido superior ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS) e que conste na declaração de IRS ou na sua falta, que conste em declaração emitida pelos serviços locais do Instituto de Segurança social, IP, da sua área de residência;
- d) «Deficiente» a pessoa com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- e) “Família Monoparental” agregado familiar constituindo por um adulto e um ou mais filhos dependentes, que vivam em economia comum;
- f) «Rendimento mensal ilíquido» salário bruto mensal sem dedução de impostos e de contribuições;
- g) «Rendimento mensal líquido» duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro calculado de acordo com o previsto na Lei 81/2014 de 19 de dezembro, revista e republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, na sua versão atual. Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos -Leis n.os 113/2011, de 29 de novembro, e n.º 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera -se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
- h) «Rendimento Mensal Corrigido — RMC» o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
  - i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
  - ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;
  - iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
  - iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;

- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- g) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da presente lei, ao indexante dos apoios sociais.
- i) «Indexante de Apoios Sociais — IAS» valor que serve de base ao cálculo das prestações sociais fixado anualmente por Portaria, nos termos da Lei n.º 53-B/2006 de 29 de dezembro alterada pela Lei 3-B/2021 de 28 de abril;
- j) «Habitação Municipal» unidade independente dos imóveis que fazem parte do parque habitacional do Município de Almada, destinadas ao regime de arrendamento apoiado;
- k) «Tipologia Adequada» relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos de dormir;
- l) «Arrendamento Apoiado» regime de arrendamento aplicável às habitações municipais, em que a renda é calculada em função dos rendimentos declarados pelos agregados familiares a que se destinam.
- m) «Habitação Permanente» o local onde o agregado familiar tem centralizada a sua vida familiar, onde habitualmente e de forma continuada pernoita, confeciona e toma as suas refeições, recebe familiares, amigos e correspondência;
- n) «Carência económica» define-se como a situação de risco de exclusão social em que o/a indivíduo/família se encontra, por razões conjunturais ou estruturais, e cuja capitação seja inferior ao valor da pensão social, atualizado anualmente, por referência ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS);
- o) «Novo Núcleo Familiar» Considera-se todo o conjunto de indivíduos residentes e oriundos da família primitiva, que se autonomiza, constituindo eles próprios uma outra família, entre os quais existe pelo menos um dos seguintes tipos de relação: casal com ou sem filho(s) não casado(s), pai(s) ou mãe(s) com filho(s) não casado(s), avós com neto(s) não casado(s) e avô(s) ou avó(s) com neto(s) não casado(s);
- p) «Permutas» são consideradas como os pedidos de trocas de habitação entre agregados familiares, titulares de contratos de arrendamento do parque habitacional do município ou entre municípios

## **Capítulo II**

### **Contrato de arrendamento apoiado**

#### **Artigo 5.º**

##### **Natureza, forma e conteúdo do contrato**

1. O contrato de arrendamento apoiado tem natureza administrativa é celebrado por escrito, preferencialmente, através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, em duplicado, ficando um exemplar com cada uma das partes, considerando-se a habitação aceite a partir do ato de outorga do contrato.
2. O contrato é outorgado pelo Departamento de Habitação do Município, ou pela unidade orgânica que o venha a suceder, por quem o legalmente o represente e pelo candidato a quem foi atribuída a habitação.
3. Do contrato constam, sem prejuízo de outros, os seguintes elementos:
  - a) O regime legal do arrendamento;
  - b) Identificação do senhorio, e de quem representa o Município, no ato e em que qualidade outorga;
  - 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;
  - i) A referência a que corresponderia o valor real da renda não apoiada;
  - j) O valor patrimonial tributário, quando determinado;
  - k) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento dos deveres a que está adstrito por força da lei e dos regulamentos municipais em vigor e que se compromete ao seu cumprimento, ou a documentos equivalentes que o venham a substituir;
  - l) A data de celebração do contrato de arrendamento;
  - m) O prazo para ocupação do locado.
4. Devem ser anexados ao contrato de arrendamento uma cópia do presente Regulamento e uma ficha de avaliação sobre a conservação da habitação arrendada, assinada pelo arrendatário, com fotografias que reflitam o estado de conservação daquela à data da entrega da chave.
5. Todos os membros do agregado familiar maiores de idade inscritos são cotitulares dos direitos e das obrigações decorrentes da ocupação da habitação atribuída.
6. Com a celebração do contrato de arrendamento apoiado, o arrendatário e por todos os elementos do agregado familiar maiores de idade prestam, o necessário consentimento para que o Município de Almada consulte os documentos administrativos junto de autoridades competentes, para efeitos de revisão da renda apoiada, através da assinatura da declaração constante do anexo I ao presente Regulamento.

## Artigo 6.º

### Prazo e renovação

Os contratos de arrendamento em regime de renda apoiada, à exceção dos celebrados no âmbito do regime da excecionalidade, são celebrados por um período de dez anos, com início na data fixada no respetivo contrato, considerando-se automaticamente renovados no seu termo por igual período, desde que se mantenham as condições subjacentes à sua celebração.

## Artigo 7.º

### Fim do contrato

- 1- Os imóveis integrantes do parque habitacional do município de Almada, e objeto dos contratos de arrendamento ora regulados, destinam-se à habitação e permanente do candidato e do respetivo agregado familiar, não lhe podendo ser dado outro fim.
- 2- É expressamente vedada qualquer atividade ou prática ilícita nas habitações, bem como, todas aquelas que provoquem incomodo para os restantes moradores do edifício ou dos edifícios contíguos.
- 3- Nas habitações é ainda expressamente interdito o exercício de qualquer atividade ou ocupação diversa profissional, comercial ou industrial por qualquer um dos elementos do agregado familiar, sem que seja previamente autorizada por escrito pelo Município.
- 4- A autorização prevista no número anterior só poderá ser concedida quando a atividade que se pretende exercer não comprometa o fim primordial da utilização do fogo, previsto no n.º 1 do presente artigo, e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.
- 5- O Município pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida no âmbito do n.º 3 do presente artigo, caso o exercício da atividade admitida se revele passível de constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.
- 6- Exceciona-se do disposto dos nºs 3, 4 e 5 supra, os trabalhadores em regime de teletrabalho e trabalhadores independentes, sendo da sua responsabilidade o cumprimento das normas legais aplicáveis.

## Artigo 8.º

### Ocupação efetiva

O Arrendatário e respetivo agregado familiar devem ocupar a habitação que lhes seja atribuída no prazo máximo de trinta dias após a entrega das respetivas chaves.

## Artigo 9.º

### Residência permanente

1. Os titulares do arrendamento e o respetivo agregado familiar devem manter residência permanente na habitação que lhes é atribuída.
2. Entende-se por habitação permanente aquela tal como se encontra definida no artigo 5º do presente regulamento.
3. Considera-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva na habitação, nem a utiliza em permanência, quando a habitação se mostre desabitada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua vida

familiar e economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local, designadamente quando, de forma sistemática, não pernoitem na habitação, nem dela façam uso por um período seguido superior a seis meses, facto que constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37.º do presente Regulamento.

#### Artigo 10.º

##### Manutenção do direito à ocupação nas habitações

A alteração dos pressupostos e condições de ocupação das habitações municipais, indevidamente fundamentadas, confere ao Município o direito de determinar a cessação do arrendamento apoiado e respetivo direito de ocupação do fogo.

#### Artigo 11.º

##### Cedência da habitação

1. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer membro do agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
2. É expressamente proibida a permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar considerado para efeitos do contrato de arrendamento apoiado e não tenha sido autorizada a ali coabitar.
3. A violação do disposto nos números anteriores constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento apoiado.
4. O Município pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, autorizar a permanência na habitação, por período determinado, e a título transitório, de pessoa não integrada no agregado familiar autorizado.
5. A autorização referida no número anterior pode ser concedida por um período de até 6 (seis) meses.
6. A autorização referida nos números anteriores caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada a todo o tempo caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos arrendatários municipais no regime do arrendamento apoiado e no presente Regulamento.

#### Artigo 12.º

##### Alteração do agregado familiar

1. Qualquer alteração à composição do agregado familiar só poderá ocorrer nas seguintes situações, as quais devem ser meramente comunicadas:
  - a) Nascimento ou adoção de descendentes do arrendatário ou de membro do agregado familiar autorizado;
  - b) Falecimento ou abandono da habitação por qualquer membro do agregado familiar, com exceção do arrendatário;
  - c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou residência devidamente comprovada;
  - d) Casamento ou reconhecimento legal da situação de união de facto relativa ao arrendatário.
2. A comunicação a que alude o número 1 (um) deve ser efetuada no prazo máximo de 3 (três) meses após a verificação do facto, acompanhada dos documentos

justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas, sem prejuízo do Município poder solicitar documentação adicional.

3. A verificação de alguma das situações enunciadas no número 1 (um) do presente artigo pode determinar, por iniciativa do Município ou a requerimento dos interessados, e em caso de disponibilidade no parque habitacional, a atribuição de uma outra habitação, adequada à composição e caracterização do novo agregado familiar.
4. Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, considera-se ter existido uma autonomização desses elementos, pelo que devem prover por uma alternativa habitacional e deixar de utilizar a habitação.
5. Nas situações de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens opera o disposto nos números 3 e 4 do artigo 20.º do presente Regulamento.
6. Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas situações de cotitularidade, em caso de morte ou separação, a titularidade do arrendamento concentra-se no cotitular que permanece na habitação, assumindo este todas as responsabilidades inerentes à ocupação da habitação, bem como as respeitantes ao agregado familiar.
7. Nos casos previstos nos números anteriores, se o cotitular não pretender permanecer na habitação, deve comunicar, por escrito, ao Município e proceder à desocupação do locado, no prazo de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da sua responsabilidade por qualquer dívida ao Município vencida à data da sua desocupação.

### **Capítulo III Das Rendas**

#### **Artigo 13.º Renda apoiada**

1. A utilização da habitação Municipal tem como contrapartida o pagamento de uma renda em regime de arrendamento apoiado.
2. A renda corresponde a uma prestação pecuniária mensal e é determinada pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, de acordo com a fórmula constante da legislação aplicável em vigor.
3. A renda mínima em regime de arrendamento apoiado corresponde a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
4. O valor máximo da renda apoiada é equivalente ao valor da renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.
5. Para os fins previstos no presente artigo, pode, a todo o tempo o Município solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e/ou esclarecimentos para a instrução, atualização e/ou revisão dos respetivos processos, conferindo-lhes, para tanto, um prazo não inferior a 10 (dez) dias.
6. Para efeitos do disposto no número anterior e sob pena da sua rejeição, o arrendatário apresenta ao Município documento escrito, suficientemente confiável para provar ou validar as informações que apresenta, estando em conformidade com as leis e regulamentações aplicáveis.

## Artigo 14.º

### Atualização anual da renda

1. As rendas apoiadas podem ser objeto de atualização anual nos termos do previstos na legislação aplicável, e de acordo com os coeficientes de atualização em vigor em cada momento.
2. A primeira atualização é exigida 1 (um) ano após a celebração do contrato e as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a atualização anterior.
3. A renda mínima, indexada ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS) será obrigatoriamente atualizada sempre que ocorra a atualização daquele índice.
4. A renda atualizada é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

## Artigo 15.º

### Revisão da renda apoiada

1. Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º 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 Município no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
  - b) Aplicação da correção prevista na alínea h) do artigo 5.º 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 senhorio 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 senhorio 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 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.
6. A renda 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.
7. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o Município pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

## Artigo 16.º

### Vencimento e pagamento da renda

1. A renda vence-se no 1.º (primeiro) dia útil do mês a que respeita e poderá ser paga até ao 8.º (oitavo) dia útil desse mês, no lugar e formas disponibilizados pelo Município.
2. Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a renda tenha sido paga, e a partir do dia imediatamente seguinte, pode ser exigida uma indemnização correspondente a 20% do valor da renda, sem prejuízo de outra que vier a ser fixada nos termos previstos no artigo 1041.º do Código Civil.
3. Nos termos previstos no número anterior é extraída certidão com vista à cobrança, mediante execução fiscal.
4. Em caso de mora pode ser celebrado um acordo de liquidação de dívida.
5. O arrendatário é notificado para que, em prazo não superior a 10 (dez) dias, proceda ao pagamento da dívida e respetivos juros de mora.
6. A mora no pagamento da renda, por período superior a 3 (três) meses, constitui o Município no direito de fazer operar a resolução do contrato de arrendamento apoiado, nos termos previstos na lei, no presente Regulamento e no respetivo contrato.

## Artigo 17.º

### Acordo de liquidação de dívida

1. No caso de mora no pagamento das rendas, os arrendatários podem regularizar a dívida através da celebração de um acordo de liquidação de dívida.
2. O acordo de liquidação de dívida consiste num documento assinado pelo arrendatário, no qual, reconhece o número, valor das rendas em dívida e respetiva indemnização legalmente devida, confessando-se devedor e comprometendo-se a efetuar o pagamento do valor apurado, em prestações mensais.
3. O plano de pagamento acordado não pode exceder o limite máximo de 72 (setenta e duas) prestações mensais, exceto em situações devidamente fundamentadas.
4. Em caso de alteração das circunstâncias que fundamentaram acordo de liquidação de dívida inicial, a título excepcional e devidamente fundamentado, o Município pode celebrar novo acordo de liquidação de dívida.
5. A recusa do arrendatário em aceitar o plano de pagamento, implica a imediata resolução do contrato de arrendamento, cumprindo -se, neste caso, os trâmites e prazos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.
6. O incumprimento de uma das prestações fixadas no acordo implica o vencimento imediato das demais prestações, reclamando o Município o pagamento da totalidade da dívida e iniciando o procedimento de resolução do contrato de arrendamento em regime de renda apoiada.
7. Os arrendatários podem obstar à resolução do contrato de arrendamento mencionado no número anterior, liquidando, de forma integral a totalidade da dívida vencida.
8. Sem prejuízo da resolução do contrato, é extraída certidão de dívida, com vista à sua cobrança mediante execução fiscal.

## Capítulo IV Transmissão e transferência

### Artigo 18.º

#### Forma do contrato nas transmissões e transferências

1. As alterações ou modificações ao contrato, devem ser formalizadas através de adendas, que passarão a fazer parte integrante daquele.
2. As situações de transferência ou permuta de habitações implicam a celebração de um novo contrato de arrendamento.

### Seção I Transmissão

### Artigo 19.º

#### Comunicabilidade e transmissão por morte

1. A titularidade do contrato de arrendamento só pode ser objeto de transmissão por imposição legal ou mediante autorização expressa, por escrito, do Município, mediante decisão do(a) Presidente da Câmara de Almada ou do(a) Vereador com competência delegada com faculdade de subdelegação.
2. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:
  - a) Cônjuge com residência no locado;
  - b) Pessoa que com ele vivesse em união de fato há mais de um ano;
  - c) Pessoa que integre o agregado familiar autorizado há mais de um ano.
3. A transmissão do arrendamento, deve ser comunicada ao Município, com cópia dos documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência.
4. Havendo várias pessoas com direito à transmissão, 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 os restantes membros do agregado familiar autorizado.
5. A inobservância do disposto no número 3 (três) obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.
6. Sempre que se verifique a transmissão do arrendamento é celebrada adenda ao contrato, a qual deverá respeitar o disposto no artigo 6.º do presente Regulamento.
7. Nos casos previstos no número 2 (dois), valor da renda a pagar é revisto de acordo com as condições socioeconómicas do novo agregado familiar, devendo o beneficiário apresentar ao Município a documentação prevista no artigo 15.º do presente regulamento.
8. No caso de cotitularidade do arrendamento, o mesmo concentra-se no cônjuge sobrevivente.

### Artigo 20.º

#### Comunicabilidade e transmissão *em vida para o cônjuge*

1. Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino da habitação, enquanto casa de morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2. O disposto no número anterior é aplicável com as devidas adaptações aos titulares da ocupação da habitação que se encontrem em situação de união de facto, nos termos do previsto na lei, em caso da cessação da respetiva união de facto.
3. Na falta de acordo, e nos casos previstos nos números anteriores, cabe ao Tribunal ou Conservatória do Registo Civil decidir, a requerimento dos interessados.
4. A decisão que vier a ser proferida pelo Tribunal ou Conservatória do Registo Civil deverá ser comunicada pelo arrendatário, ao Município nos 30 (trinta) dias subsequentes àquela, juntando certidão para o efeito, sob pena de recair sobre o beneficiário a obrigação de indemnizar o Município por todos os danos decorrentes dessa omissão.
5. O direito à transmissão do arrendamento não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou não cumpra os requisitos previstos na lei e no presente Regulamento para atribuição de casa em regime de arrendamento apoiado.

## Seção II

### Transferências

#### Artigo 21.º

##### Transferências de habitação

1. A transferência de um agregado familiar para outra habitação distinta da atribuída pelo Município, pode ser realizada por iniciativa municipal ou mediante requerimento do arrendatário nos termos dos artigos seguintes.
2. As transferências são decididas por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Almada, ou do Vereador com competência delegada, com possibilidade de subdelegação, mediante proposta fundamentada, na qual seja identificada a habitação de destino, respetiva tipologia e do valor da renda a aplicar calculada nos termos do artigo 13.º do presente Regulamento.
3. A decisão proferida nos termos do número anterior é notificada ao arrendatário por carta registada.
4. A transferência da habitação dá lugar à celebração de novo contrato de arrendamento, cessando o contrato de arrendamento em vigor.
5. Se a transferência for feita com carácter provisório e implicar regresso à habitação de origem, não há lugar a novo contrato de arrendamento, ficando os encargos dos fornecimentos de água, luz e gás a cargo do arrendatário.
6. A transferência de habitação por iniciativa do Município, concretizada não carece de acordo do arrendatário, e concretiza-se no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da notificação da decisão.

#### Artigo 22.º

##### Transferência por iniciativa do Município

1. Na prossecução do interesse público, o Município pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação em caso de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína.
2. Nas situações em que existam operações de requalificação urbanística devidamente aprovadas, que incluam habitação, pode o Município promover a transferência do agregado familiar, provisoriamente, enquanto decorrem as obras de requalificação,

- estando garantido o retorno do agregado familiar, salvo nas situações em que este se opuser.
3. Nas situações de requalificação urbanística que não incluam habitação, deve ser acordado com o agregado familiar o local de realojamento, tendo em conta a situação familiar, nomeadamente o local de trabalho e estudo dos seus membros ou a necessidade de acesso a instituições de saúde, por razões de tratamentos específicos.
  4. O Município pode ainda promover a transferência do agregado por razões de desadequação da tipologia ou mau estado de conservação do locado.
  5. A transferência pode ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.
  6. Nas situações em que a transferência for feita com carácter provisório é celebrado um acordo temporário de transferência, nunca podendo implicar uma situação de sobreocupação.
  7. A transferência quando definitiva, determina a celebração de novo contrato de arrendamento apoiado, mas não poderá implicar situação de sobreocupação.
  8. Os procedimentos desenvolvidos para a transferência obedecem ao Código do Procedimento Administrativo, havendo lugar a audiência prévia de interessados, devendo a comunicação ser realizada:
    - a) Por escrito, mediante envio de carta registada ou mediante contacto pessoal com o arrendatário, se esta forma não prejudicar a celeridade da informação ou se for inviável a notificação por outra via;
    - b) Deve ser remetida para o local arrendado;
    - c) Deve conter a identificação da morada da nova habitação proposta;
    - d) Deve mencionar a obrigação de desocupação e entrega da habitação;
    - e) Deve mencionar o prazo fixado para o efeito, que não pode ser inferior a 90 (noventa) dias;
    - f) Deve referir a consequência do não cumprimento da obrigação.
  9. A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação prevista no número anterior, determina a desocupação e a entrega da habitação e é fundamento bastante para o despejo, seguindo -se os termos definidos na Lei, em conformidade com o previsto no n.º 2 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual, ou regime legal que lhe vier a suceder.
  10. A atribuição de nova habitação, decorrente da transferência, é notificada ao arrendatário, fixando-lhe um prazo não superior a 30 (trinta) dias para procederem à desocupação e entrega da primitiva habitação.
  11. A realização de transferências por iniciativa do Município, concretizada no presente artigo, não carece de acordo do arrendatário, poderá ser de carácter transitório ou definitivo, a concretizar no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da notificação da decisão.

### Artigo 23.º

#### Transferência por iniciativa dos arrendatários

1. O arrendatário pode requerer a transferência do agregado familiar para outra habitação, nomeadamente, nos seguintes casos:
  - a) Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;

- b) Situação sociofamiliar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima;
  - c) Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário.
2. O pedido de transferência nos termos no número anterior pressupõe a verificação cumulativa dos seguintes pressupostos:
- a) Existência de habitação vaga com tipologia adequada à composição do agregado familiar;
  - b) Inexistência de rendas vencidas e não liquidadas ou incumprimento de acordo de liquidação de dívida;
  - c) A habitação ocupada pelo agregado familiar a transferir, apresente boas condições de conservação e manutenção, comprovadas por avaliação dos serviços municipais competentes que sejam da responsabilidade do arrendatário.
3. O pedido de transferência previsto no número 1 (um) acima é apresentado por escrito, devidamente fundamentado e comprovado.
4. Caso o arrendatário recuse a habitação proposta pelo Município, 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 2 (dois) anos subsequentes àquela decisão.

## **Capítulo V** **Habitações e partes comuns**

### **Seção I** **Utilização das habitações**

#### **Subseção I** **Obrigações do arrendatário**

#### **Artigo 24.º** **Obrigações dos arrendatários**

1. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo, sendo proibido o seu uso para fins diversos dos estabelecidos na legislação aplicável e no contrato de arrendamento.
2. Constituem obrigações do arrendatário:
  - a) Ocupar a habitação atribuída no prazo máximo de 30 (trinta) dias após assinatura do contrato de arrendamento;
  - b) Residir e utilizar a habitação para sua residência e do seu agregado familiar autorizado, a título permanente e de forma contínua, não se ausentando, por um período seguido superior a 6 (seis) meses;
  - c) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município, nos termos da lei;
  - d) Apresentar a declaração de composição e rendimentos do agregado familiar, a cada três anos, ou sempre que for solicitada pelo Município;

- e) Manter a habitação arrendada nas condições em que a mesma foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante de uma utilização normal e prudente;
- f) Não conferir à habitação arrendada um destino diferente daquele para que foi atribuída, nem a destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
- g) Avisar imediatamente o Município sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação, suscetível de causar danos àquela e/ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- h) Não realizar quaisquer obras de alteração ou de benfeitorias na habitação sem prévia autorização escrita do Município;
- i) Facultar ao Município a vistoria da habitação;
- j) Restituir a habitação no final do contrato no estado em que a recebeu, designadamente com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de uso sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização, ficando o arrendatário obrigado a indemnizar o Município de todos os prejuízos que se verifiquem, nomeadamente nos montantes despendidos para reposição da habitação em bom estado de habitabilidade, nos termos do disposto no artigo 28.º do presente regulamento.

3. Constituem ainda deveres dos arrendatários:

- a) Pagar a renda no montante e prazos estipulados para o efeito;
- b) Promover a instalação e ligação dos contadores de água, energia elétrica e gás, quando aplicável, e assegurar o pagamento pontual dos respetivos consumos, prestados por serviços municipais ou municipalizados não recorrendo a ligações ilegais;
- c) Conservar a instalação elétrica bem como todas as canalizações de água, e gás, esgotos da habitação, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
- d) Não ceder, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, onerosa ou gratuitamente, o gozo da habitação;
- e) Manter a habitação em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e de conservação garantindo uma boa ventilação e arejamento a fim de evitar o aparecimento de humidades de condensação nos tetos e paredes ou de fungos e bolores;
- f) Os resíduos devem ser depositados nos locais próprios;
- g) Uso adequado dos sistemas de escoamento do edifício, não colocando objetos nas sanitas e canos de esgoto, que pela sua natureza ou consistência, possam vir a impedir o normal funcionamento da rede de esgotos;
- h) Promover uma assídua desinfestação da habitação de modo a evitar a propagação de pragas;
- i) Pautar a sua conduta pelos princípios do respeito e da urbanidade, mantendo uma convivência cordial e harmoniosa com a vizinhança e demais pessoas com quem se possam vir a relacionar no âmbito da utilização da habitação;
- j) Não perturbar, por qualquer forma a tranquilidade dos vizinhos, designadamente através de aparelhos recetores de rádio e televisão e aparelhos similares, devendo, como tal, ser moderado o volume de som,

- estando completamente vedada a produção de ruído de vizinhança no período compreendido entre as 23h00 e as 07h00;
- k) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou resíduos de qualquer natureza pela janela ou em áreas para tal não destinadas;
  - l) Não colocar cordas, estendais fixos, ou quaisquer outras estruturas fixas nas varandas e fachadas dos edifícios, que não estejam devidamente autorizadas;
  - m) Não colocar nas varandas ou janelas objetos, designadamente vasos, que não estejam devidamente resguardados e seguros quanto à sua possibilidade de queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou via pública.
4. Para além dos arrendatários e dos agregados familiares das habitações municipais, também os seus familiares ou qualquer pessoa que frequente a habitação, devem cumprir as regras e deveres decorrentes do presente Regulamento, sendo os arrendatários responsáveis, ainda que subsidiariamente, pelos danos causados pelo comportamento daqueles.
  5. Os arrendatários ficam responsáveis, pela reparação, no prazo fixado pelo município para o efeito, dos danos causados na habitação arrendada, nas habitações vizinhas ou nas partes comuns do prédio resultantes de indevida e/ou anormal utilização que lhes seja imputável.

#### Artigo 25.º

##### Animais domésticos

1. Só é admitida a permanência de animais domésticos nas habitações, nos termos permitidos na legislação aplicável.
2. Sem prejuízo do previsto no ponto anterior, o alojamento de animais domésticos fica sempre condicionado à existência de boas condições da habitação e ausência de riscos higio-sanitário relativamente à conspurcação ambiental e doenças transmissíveis ao homem.
3. Não são permitidos animais de criação para fins comerciais no interior das habitações.
4. É proibido o alojamento, permanente ou temporário, de animais perigosos nas habitações arrendadas e nos espaços comuns, nos termos da legislação em vigor.
5. Os arrendatários são responsáveis, pelo animal doméstico, devendo assegurar que aquele não cause quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, respondendo pelo comportamento do animal.
6. Os arrendatários devem restringir a permanência do animal doméstico ao interior de uma divisão da habitação, sempre que ocorra visita de técnicos ou vistorias, e promover pela retirada do animal doméstico do interior da habitação no decurso da realização de obras e outras intervenções análogas ordenadas pela Câmara Municipal.

## Artigo 26.º

### Responsabilização dos arrendatários referente a danos provocados na habitação

1. O arrendatário responde pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade da habitação arrendada e que seja resultado de uma utilização descuidada, imprudente e indevida.
2. Para o efeito, o Município notificará o arrendatário para, sob supervisão e no prazo que fixar para o efeito, executar as obras necessárias à reparação dos danos causados.
3. Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, 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.
4. Após a conclusão das obras pelo Município, o arrendatário é interpelado para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, efetuar o pagamento do custo total da reparação.
5. Findo o prazo indicado no número anterior sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento devido, o Município extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança coerciva.

## Artigo 27.º

### Obras na habitação pelo arrendatário

1. Cabe ao arrendatário não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do Município.
2. Sem prejuízo, do disposto no número anterior, os arrendatários estão proibidos de executar quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estruturas das habitações, ou de parte destas, tais como alterações dos dispositivos sanitários e das cozinhas.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a realização de obras só será autorizada expressamente pelo Município desde que cumulativamente se verifiquem seguintes requisitos:
  - a) As obras pretendidas não sejam contrárias à finalidade a que se destina a habitação;
  - b) Não sejam alteradas as características físicas, número de divisões e tipologia da habitação;
  - c) As obras sejam executadas com observância e em cumprimento das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
  - d) As obras não afetem as habitações ou as partes comuns, não alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel, nem a estabilidade e segurança do edifício.
4. É ainda expressamente proibida a realização de obras de ampliação, bem como qualquer tipo de obras ou trabalhos que alterem a estrutura resistente, a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior e o seu arranjo estético, bem como aqueles de que resulte aumento da área de pavimento, de implantação ou da cêrcea.
5. Ficam excecionadas do disposto nos números anteriores, as pequenas obras de conservação, reparação e/ou manutenção regular, tais como, estores, tampas das caixas de estores, molas e fitas enroladoras, torneiras, chuveiros, fechos, fechaduras, lâmpadas, interruptores, tomadas, autoclismos, vidros partidos e pinturas interiores, as quais são realizadas e custeadas pelo arrendatário.

6. O arrendatário é responsável pela execução de obras de reparação ou intervenção, decorrente de danos causados na habitação.
7. Os arrendatários das habitações podem realizar, em substituição do senhorio, a suas expensas, pequenas obras de conservação ou reparação para adequação da habitação às características do agregado familiar, que não resultem da má utilização da habitação, desde que devida e previamente autorizadas pelo Município de Almada através de requerimento e até ao limite de 5.000,00€, e que não alterem as características existentes, nomeadamente:
  - a) Manutenção do(s) revestimento(s) dos pavimentos;
  - b) Reparação de rodapés e portas interiores;
  - c) Substituição ou reparação de instalação elétrica e reparação de canalização, louças sanitárias e armários de cozinha, desde que não impliquem intervenção nas redes de infraestruturas internas às paredes da habitação.
8. A realização de obras encontra-se sujeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, devendo os executantes possuir os respetivos títulos habilitantes exigíveis para tal.
9. Depois de obtida a respetiva autorização pelo Município, o arrendatário deve previamente ao início das respetivas obras, comunicar, a empresa a quem foi adjudicada a obra, o tipo de trabalhos a executar, a data de início e a duração dos trabalhos.
10. No prazo de 10 dias após o termo da obra, o Arrendatário obriga-se a entregar ao Município um termo de garantia.
11. A realização das obras previstas no artigo anterior que sejam produtoras de ruído, implicam a afixação, pelo arrendatário, de informação, no átrio do edifício, e de forma visível, contendo a duração da sua execução e apenas poderão ser realizadas no período compreendido entre às 08h00 e as 20h00, de segunda-feira a sexta-feira, sob pena de incorrer em contraordenação por incumprimento do Regulamento Geral do Ruído.
12. Quaisquer obras de conservação e benfeitorias realizadas na habitação integram-se no edificado e revertem sempre para o Município, não conferindo direito a qualquer tipo de retenção, compensação ou indemnização, em caso de cessação do arrendamento e da utilização da habitação.
13. As obras realizadas pelo arrendatário e até ao limite de € 5.000,00 (cinco mil euros) serão compensadas com o valor da renda devida mensalmente, passando a ser cobrada a renda mínima até que o valor da obra realizado esteja completamente liquidado, sem lugar a qualquer indemnização no caso de o contrato cessar antes da compensação integral.

## Subsecção II Do Município

### Artigo 28.º Obrigações do Município

1. Constituem obrigações do Município:
  - a) Manter em boas condições de utilização e devidamente conservadas as partes comuns dos edifícios, realizando as obras de manutenção,

conservação e reabilitação geral, designadamente a reparação e reabilitação das coberturas e paredes exteriores, a manutenção e preservação das redes de água, de esgotos, de gás e de eletricidade e, ainda, outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, à exceção das obras resultantes da incúria ou atuação dolosa dos arrendatários;

- b) Entregar a habitação ao arrendatário e assegurar-lhe o gozo daquela para os fins a que se destina;
  - c) Manter as adequadas condições de habitabilidade, salubridade e segurança básica da habitação;
  - d) Executar todas as obras de conservação ordinárias ou extraordinárias das habitações, exigidas pela legislação vigente ou pelo fim do contrato;
  - e) Comunicar por escrito ao arrendatário, qualquer alteração aos valores da respetiva renda;
  - f) Comunicar, preferencialmente por escrito, com a devida antecedência, ao arrendatário de quaisquer ações que venha a desenvolver junto dele, tais como obras, reuniões e recolha de documentos;
  - g) Proceder à verificação periódica das condições do arrendatário e seu agregado familiar, nos termos da lei e do presente Regulamento;
  - h) Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade, nos termos da lei.
2. Para efeito da prossecução das obrigações previstas no número anterior o Município tem direito a supervisionar a utilização das respetivas habitações e de garantir e fiscalizar o cumprimento da lei e do presente Regulamento.

#### Artigo 29.º

##### Acesso e vistoria à habitação

1. O Município pode, a todo o tempo, aceder e vistoriar as habitações arrendadas.
2. Salvo outro motivo de relevante interesse público, a vistoria, tem por finalidade:
  - a) Fiscalizar o cumprimento, pelos arrendatários, das obrigações que lhe são impostas por lei, no respetivo contrato e no presente regulamento;
  - b) Verificar o estado de conservação das habitações;
  - c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de fins municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios na habitação ou nas habitações contíguas ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de manutenção, reabilitação ou restauro.
3. A realização da vistoria à habitação, quando não urgente, ou não consentida no imediato pelo arrendatário, ser-lhe-á previamente notificada, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, por qualquer meio legalmente admissível, preferindo-se o escrito.
4. O arrendatário deve permitir o acesso à habitação, aos representantes do Município, devidamente identificados, após notificação realizada nos termos previstos no número anterior.
5. Da vistoria realizada à habitação é lavrado auto com a descrição sucinta, mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos realizados.

6. Os trabalhadores incumbidos de proceder às vistorias podem recorrer às autoridades policiais, sempre que necessitem, para o desempenho célere e eficaz das suas funções, nos termos das competências atribuídas àquelas entidades e nos termos da lei.
7. A recusa ilegítima, por parte do arrendatário ou de algum membro do agregado familiar, no cumprimento da obrigação prevista no presente artigo confere ao Município o poder de determinar a posse administrativa temporária do locado, pelo prazo estritamente indispensável ao cumprimento da finalidade comunicada na notificação, sem prejuízo da reclamação dos custos decorrentes dessa recusa.

### Seção III Utilização das partes comuns

#### Artigo 30.º Espaços de utilização comum

São espaços de utilização comum dos imóveis integrados no parque habitacional todas as áreas que não sejam de uso exclusivo de algum arrendatário, designadamente:

- a) Os átrios de entrada, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem de utilização comum;
- b) Os elevadores;
- c) Os espaços destinados a caixas do correio;
- d) As fachadas dos edifícios;
- e) Os telhados ou terraços de cobertura;
- f) As instalações técnicas e equipamentos;
- g) Salas e arrecadações de uso comum;
- h) As instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes;
- i) Os elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente, fundações, pilares, vigas, lajes e paredes resistentes;
- j) Todas as estruturas e equipamentos de utilização coletiva e as demais coisas e áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a uma determinada fração.

#### Artigo 31.º Uso e obrigações dos arrendatários nos espaços de utilização comum

1. O arrendatário deve utilizar as partes comuns do edifício apenas para os fins a que se destinam, utilizando, nomeadamente, as zonas de circulação apenas como forma de acesso à habitação arrendada.
2. Na utilização das partes comuns o arrendatário, respetivo agregado familiar e terceiros que os visitem, obrigam-se a:
  - a) Guardar e transportar o lixo em sacos bem fechados, os quais devem ser colocados nos contentores próprios, de modo a não pôr em perigo a higiene e a salubridade do prédio, assim como a saúde dos moradores;
  - b) Não fazer fogueiras, nem produzir fumos seja por que forma for sendo expressamente vedada, nomeadamente, a realização de assados de carvão ou queimadas nas entradas e partes comuns do prédio;

- c) Não exercer naquelas, qualquer atividade comercial ou industrial, nem armazenar ou guardar produtos explosivos ou materiais inflamáveis;
- d) Utilizar as áreas e equipamentos comuns e todas as demais estruturas com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
- e) Não colocar vasos com flores, bicicletas, motorizadas ou carrinhos de bebê, nem depositar o lixo, bilhas de gás ou outros similares;
- f) Não violar, não danificar e não dar uso indevido às caixas elétricas ou outras instalações semelhantes relativas à prestação pública de serviços, tais como água ou gás;
- g) Não acionar os dispositivos de corte existentes nas caixas de escada, nem realizar ligações não autorizadas 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;
- h) Não aceder nem utilizar a cobertura, o e/ou telhado ou os seus desvãos;
- i) Abster-se de colocar sobre os telhados, varandas ou terraços, bem como nos logradouros do prédio, quaisquer capoeiras, gaiolas ou alojamento de animais, bem como qualquer tipo de equipamentos ou elementos estranhos à construção, como marquises, estendais, antenas ou outros, sem a devida autorização;
- j) Não efetuar quaisquer obras e alterações nas partes e espaços comuns do interior ou do exterior do prédio;
- k) Abster-se de realizar ajuntamentos, festas e convívios nas entradas, patamares e espaços de circulação do prédio, com exceção das reuniões de prédio;
- l) Abster-se de realizar quaisquer atividades que possam perturbar o descanso dos moradores ou provocar danos nas partes comuns ou viaturas;
- m) Não utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do prédio para quaisquer outros fins que não os de limpeza e conservação das zonas comuns, sendo absolutamente vedada a sua utilização para fins particulares e pessoais;
- n) Não permitir a permanência de animais domésticos ou outros nas partes comuns nem a sua livre circulação, desacompanhados dos responsáveis;
- o) Não ocupar, mesmo que temporariamente, com construções provisórias ou coisas móveis de qualquer espécie, as entradas ou patamares ou qualquer outra zona comum;
- p) Não aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns;
- q) Não danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado, ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança das pessoas ou do prédio;
- r) Preservar a caixa do correio que lhe é atribuída;
- s) Utilizar com prudência os elevadores do edifício, não lhes dando um uso diferente do fim a que se destinam, estando expressamente vedado o transporte de carga ou armazenamento de bens;
- t) Manter a porta do edifício fechada, de modo que o acesso seja restringido apenas aos moradores do prédio, e zelar pela sua conservação e bom estado da fechadura e intercomunicadores;

- u) Não permitir às demais pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns e perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e da respetiva entrada, ou que provoquem incomodidade para o bem-estar dos restantes moradores.
3. O arrendatário, responderá ainda pela execução das obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns, resultantes de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.
  4. Os bens e objetos que se encontrem nos desvãos das coberturas, telhados e nos demais espaços comuns, incluindo nos armários dos contadores, serão removidos pelos serviços do Município e considerados perdidos a seu favor, caso não sejam retirados dentro do prazo para o qual forem notificados, ficando nesse caso, obrigados a assumir os custos em que o Município incorra com a remoção e transporte dos bens irregularmente colocados, de acordo com o regulamento de taxas em vigor.

#### Artigo 32.º

##### Competência de gestão de partes de uso comum

A administração e gestão das partes de uso comum dos edifícios competem ao Município, podendo ser coadjuvado por um representante de prédio.

#### Artigo 33.º

##### Representante de prédio

1. Nos prédios de habitação de arrendamento apoiado será eleito, um representante de prédio, por maioria simples em reunião de moradores, por um período de dois anos, preferencialmente com caráter rotativo que opera do último piso para o mais inferior e da direita para a esquerda
2. Caso a reunião não ocorra no primeiro trimestre é nomeado anualmente pelo Município, após auscultação dos demais arrendatários, um representante de prédio, para colmatar as dificuldades inerentes a uma gestão à distância.
3. O representante de prédio será incumbido de articular com o Município, junto da unidade orgânica, responsável pela gestão das habitações municipais, todas as questões atinentes quer às partes comuns do edifício, quer às habitações, no que a obras, limpeza e manutenção ou outras questões relativas aos moradores concerne.
4. Compete, nomeadamente, ao representante de prédio:
  - a) Representar os moradores e mediar o relacionamento entre estes e o Município;
  - b) Zelar pela limpeza, conservação e manutenção das zonas comuns, podendo designadamente efetuar pequenas reparações e pinturas, substituição de lâmpadas e de aparelhagem elétrica, substituição ou reparação de fechaduras, de molas e de vidros, com a prévia anuência do Município;
  - c) Solicitar ao Município a convocação de reuniões e elaborar as respetivas atas, remetendo uma cópia à unidade orgânica;
  - d) Avisar o Município sempre que existam habitações desocupadas, bem como reportar danos ou anomalias nas partes comum do edifício.
5. Para além das funções descritas no número anterior deste artigo, poderão ser atribuídas outras, a definir entre o Município e o representante, atendendo às características do edifício.

6. O Município deve:
  - a) Convocar reuniões de prédio sempre que se torne necessário;
  - b) Elaborar um registo das decisões tomadas em reunião;
  - c) Apoiar o trabalho desenvolvido pelo representante do prédio.
  - d) Destituir o representante de prédio, sempre que este não cuide dos interesses do prédio e dos seus moradores.
7. O Município pode deliberar a atribuição de um incentivo, que não seja em numerário, ao representante de prédio.

## **Capítulo VI**

### **Cessação do contrato de arrendamento em regime de renda apoiada**

#### **Artigo 34.º**

##### **Formas de cessação do contrato**

O contrato de arrendamento apoiado poderá cessar por revogação, caducidade, renúncia, resolução ou outras causas previstas na lei.

#### **Artigo 35.º**

##### **Revogação**

1. O Município ou o arrendatário podem, a qualquer momento e por acordo, revogar o contrato de arrendamento apoiado.
2. A revogação do contrato por acordo entre o Município e o arrendatário, carece de formalização por escrito, assinado pelas partes.
3. No momento da celebração do acordo de revogação do contrato, existindo dívida de renda, deverá ser incluída uma cláusula que disponha, sobre a forma de pagamento, bem como uma outra a estabelecer a forma de compensação ao Município, caso a habitação se encontre deteriorada à data da entrega.
4. Os efeitos da revogação são os que tiverem sido validamente fixados no acordo escrito.

#### **Artigo 36.º**

##### **Caducidade**

1. O contrato de arrendamento apoiado caduca, nas seguintes situações:
  - a) No termo do prazo da sua vigência, ou de qualquer subsequente renovação, caso o arrendatário se oponha;
  - b) A partir do momento em que se deixe de verificar a condição a que o contrato ficou subordinado, nos termos do presente regulamento;
  - c) Por morte do arrendatário, sempre que não haja lugar a transmissão da posição de arrendatário, nos termos previstos no artigo 19.º do presente Regulamento.
2. A cessação do contrato por caducidade nos termos do número anterior, confere ao Município o direito de tomar posse da habitação, decorrido o prazo para a sua entrega, nos termos previsto no presente regulamento.

#### **Artigo 37.º**

##### **Renúncia**

1. O contrato de arrendamento apoiado cessa por renúncia, nas seguintes situações:

- a) Se o arrendatário entregar ao Município, por sua iniciativa, a habitação arrendada;
  - b) Se a habitação não for usada pelo arrendatário ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atual, salvaguardada a exceção prevista no n.º 2 do artigo 24.º, ambos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua versão atual.
2. A cessação do contrato nos termos previstos na alínea a) do número anterior opera imediatamente, conferindo ao Município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados todos os bens móveis nele existentes após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, salvo se forem entregues igualmente as chaves da habitação, considerando-se, nessa hipótese, transmitida a posse.
3. Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de 6 (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 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 (trinta) 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 locado.
4. A comunicação e o aviso devem referir:
  - a) Que o município tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário;
  - 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;
  - c) 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.
5. A cessação do contrato opera no termo do prazo de 6 (seis) meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 3 e confere ao Município o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor todos os bens móveis nele existentes, se, após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.
6. A ausência permanente e definitiva do titular do arrendamento, devidamente comprovadas, que equivale à renúncia ao contrato, permitem, no entanto, a celebração de novo contrato a favor do seu cônjuge ou unido de facto, ou na falta deste, a favor da pessoa que fazendo parte do agregado familiar autorizado pelo Município, e que comprovadamente resida na habitação, e não se encontre legalmente impedido de tomar o arrendamento.
7. Para efeitos do previsto no número anterior, o Município de Almada regulariza a permanência na habitação com os elementos que integrem o agregado familiar,

outorgando o contrato com a pessoa constante no topo da hierarquização prevista na Lei.

### Artigo 38.º

#### Resolução pelo Município

1. Constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo Município o incumprimento das obrigações e deveres dos arrendatários que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento, designadamente:
  - a) A recusa infundada do arrendatário em ocupar a habitação no prazo de 30 (trinta) dias após a entrega das chaves;
  - b) A violação reiterada e grave das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança;
  - c) A utilização da habitação contrária à lei e/ou à ordem pública;
  - d) A não comunicação ou não prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;
  - e) A prestação, pelo arrendatário e respetivo agregado familiar, de falsas declarações ou omissão dolosa de informação sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para a formação do contrato de arrendamento apoiado, ou para a manutenção, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis nos termos legais;
  - f) A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a 3 (três) meses ou o incumprimento definitivo do acordo de pagamento que tenha sido celebrado;
  - g) O não uso, falta de ocupação e residência permanente na habitação, por um período superior a 6 (seis) meses, sem prejuízo do disposto no número 2 do presente artigo;
  - h) A verificação de qualquer uma das situações de impedimento, superveniente, inframencionadas:
    - i. Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
    - ii. Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja, titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12/2024, na sua atual redação;
    - iii. Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 29.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12/2024, na sua atual redação;
  - i) A permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a 1 (um) mês, salvo existir autorização expressa do Município para período superior;
  - j) A recusa em mostrar a habitação aos representantes do Município, nos termos previstos no presente regulamento;

- k) A oposição à realização na habitação, ou nas áreas comuns de acesso exclusivo, de obras, trabalhos e reparações determinadas pelo Município;
  - l) Danos provocados na habitação pelo arrendatário ou membro do agregado familiar que obstem à utilização da habitação;
  - m) A prática, na habitação ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança ou salubridade do prédio;
  - n) A realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança e da sua segurança, designadamente, a realização de ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água;
  - o) A utilização da habitação arrendada para fins distintos daqueles a que a mesma se destina, designadamente quando em causa esteja a prática comprovada de atividades ilícitas ou de condutas desviantes que, pela sua gravidade, possam colocar em causa a paz ou a segurança do parque habitacional;
  - p) A realização de obras na habitação sem que para tal tenha existido prévia autorização do Município.
2. Não é fundamento de resolução do contrato, o não uso da habitação pelo arrendatário até ao limite de 2 (dois) anos, nas seguintes situações:
    - a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
    - b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;
    - c) Detenção em estabelecimento prisional;
    - d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo familiares.
  3. As situações previstas no número anterior deverão ser informadas e comprovadas por escrito, pelo arrendatário junto do Município, no prazo máximo 30 (trinta) dias, a contar do início do facto que determinou a situação de ausência.
  4. A decisão de resolução do contrato é da competência da Presidente, com possibilidade de delegação no Vereador, com faculdade de subdelegação, precedida de procedimento administrativo, após audiência de interessados.
  5. As notificações para a audiência de interessados e decisão final, efetuam-se pelas formas previstas no Código do Procedimento Administrativo.
  6. Os arrendatários dispõem de um prazo de 90 (noventa) dias a contar da notificação da decisão final de resolução do contrato, para desocuparem a habitação e entregarem as respetivas chaves.
  7. Se, resolvido o contrato, o arrendatário não proceder à entrega voluntária da habitação no prazo referido no número anterior, o Presidente da Câmara, com possibilidade de delegação no Vereador, com faculdade de subdelegação, manda executar a tomada de posse coerciva daquela.

## Artigo 39.º

### Procedimentos para tomada de posse coerciva

#### Âmbito

1. A tomada de posse coerciva é executada pelos serviços municipais competentes, os quais podem proceder à requisição da autoridade policial, sempre que se mostre necessário.
2. Os interessados são notificados da tomada de posse pelas formas previstas no Código do Procedimento Administrativo.
3. A decisão de execução da tomada de posse por falta de pagamento de rendas ou de despesas imputáveis aos arrendatários, implica a remessa do processo para os serviços de contencioso do Município para efeito de cobrança.
4. Consumada a tomada de posse coerciva, quaisquer bens deixados na habitação são considerados abandonados a favor do Município, caso não sejam reclamados no prazo de 60 (sessenta) dias, podendo este deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

## Artigo 40.º

### Restituição da habitação e estado de conservação no termo do arrendamento

1. O arrendatário deverá restituir a habitação, independentemente da causa que está na origem da cessação do contrato, livre de pessoas e bens e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações decorrentes de uma utilização normal e prudente.
2. No ato de entrega das chaves será efetuada uma vistoria pelo Município, sempre que possível com a presença do arrendatário ou de um elemento do agregado familiar, maior de idade, no sentido de se verificar o estado de conservação da habitação.
3. No caso de se verificarem anomalias no ato de vistoria, o arrendatário ou o elemento do agregado familiar presente, deverá indicar o novo endereço a contactar, no sentido de se lhe poder imputada qualquer despesa originada pela reparação de anomalias detetadas, caso a responsabilidade pelas mesmas lhe seja imputável, nos termos da legislação em vigor.
4. 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 a exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais.
5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário responde pela perda ou deterioração da habitação, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar, conforme dispõe o presente regulamento.

## Artigo 41.º

### Ocupações sem título

#### Âmbito

1. São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações propriedade do Município por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização.

2. O Presidente da Câmara Municipal, ou o vereador com competência delegada, com possibilidade de subdelegação, determinará a desocupação da habitação e a restituição de posse, nos termos legais.
3. As decisões destinadas à restituição da posse em resultado de uma ocupação abusiva assumem caráter urgente.
4. O ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, num prazo mínimo não inferior a 5 (cinco) dias, a contar da notificação para o efeito.
5. Não se verificando a desocupação ordenada, procede-se ao despejo imediato, após reencaminhamento dos ocupantes para soluções alternativas de habitação.
6. Os bens retirados das habitações despejadas são considerados abandonados a favor do Município após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, sem direito a qualquer compensação ao ocupante, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual.
7. Os bens retirados das habitações despejadas serão depositados em armazém indicado pelo Município, havendo lugar à cobrança das taxas diária de ocupação do espaço e de transporte dos bens, ao proprietário, de acordo com a tabela de taxas e preços municipais em vigor.
8. Os responsáveis pelas ocupações sem título respondem perante o Município pela deterioração da habitação, podendo ainda responder civil e criminalmente pela ocupação ilegal.

## **Capítulo VII**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 42.º**

#### **Contagem dos prazos**

À contagem dos prazos são aplicáveis as seguintes regras:

- a) O prazo começa a correr independentemente de quaisquer formalidades;
- b) Não se inclui na contagem o dia em que ocorra o evento a partir do qual o prazo começa a correr;
- c) O prazo fixado suspende-se nos sábados, domingos e feriados;
- d) Na contagem dos prazos legalmente fixados em mais de seis meses, incluem-se os sábados, domingos e feriados;
- e) É havido como prazo de um ou dois dias o designado, respetivamente, por 24 ou 48 horas;
- f) O termo do prazo que coincida com dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte;
- g) Considera-se que o serviço não está aberto ao público quando for concedida tolerância de ponto, total ou parcial.

#### **Artigo 43.º**

#### **Declarações**

1. A prestação de falsas declarações pelos arrendatários é punível nos termos da lei penal.

2. Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos arrendatários ao Município podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

#### Artigo 44.º

##### Proteção de dados

O arrendatário e os membros do agregado familiar prestarão consentimento expresso, através de declaração constante do anexo I para recolha, tratamento e portabilidade dos dados pessoais, no âmbito deste regulamento os quais serão conservados por parte dos serviços do Município pelo período de duração do contrato de arrendamento sem prejuízo da sua conservação para além desse período para cumprimento legal das obrigações do Município.

#### Artigo 45.º

##### Aplicação no tempo

O presente Regulamento aplica-se a todos os títulos de ocupação das habitações municipais vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor.

#### Artigo 46.º

##### Dúvidas e omissões

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente Regulamento ou eventuais omissões serão resolvidas e preenchidas por decisão do Presidente da Câmara Municipal de Almada ou do Vereador com competência delegada com a faculdade de subdelegação, mediante parecer fundamentado emitido pelo serviço que tutela a gestão da habitação.

#### Artigo 47.º

##### Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver especialmente previsto neste Regulamento, aplicam-se subsidiariamente os princípios gerais de direito administrativo, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo e demais legislação aplicável em vigor, designadamente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação atual.

#### Artigo 48.º

##### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

## Anexos

### Anexo I – Declaração no âmbito do RMGPD

No âmbito da candidatura apresentada, o Município de Almada, através dos Serviços de Habitação, recolhe e trata dados pessoais dos cidadãos/ candidatos constantes quer dos formulários, quer dos documentos entregues, destinados à instrução do respetivo procedimento administrativo.

Os dados aqui recolhidos são tratados única e exclusivamente para os fins a que se destinam, sendo apenas transferidos internamente para os serviços envolvidos e externamente para o cumprimento de obrigações legais. Os dados tratados podem ser transmitidos a terceiros para cumprimento de obrigações legais ou contratuais, pelo que autorizo a Câmara Municipal de Almada a transmitir os meus dados pessoais aquando solicitados pelas autoridades judiciais ou entidades administrativas nos termos da legislação em vigor e bem assim aos subcontratantes que procederão ao tratamento dos dados por conta da Câmara Municipal, de acordo com as finalidades por esta determinadas. Os dados pessoais são conservados pela Câmara Municipal de Almada, pelos prazos previstos no Regulamento Arquivístico para as Autarquias Locais, relativos à conservação dos documentos administrativos ou durante o prazo necessário à prossecução da finalidade, se este for mais longo.

A Câmara Municipal de Almada, com o NIPC 500051054, sede no Largo Luis de Camões, em Almada, endereço eletrónico [almadainforma@cma.m-almada.pt](mailto:almadainforma@cma.m-almada.pt). é a responsável pelo tratamento dos dados e garante o exercício dos direitos do titular dos dados de obter informação relativa ao tratamento dos seus dados pessoais, de acesso, atualização, retificação, oposição e/ou limitação de tratamento, de portabilidade, de atualização, retificação ou eliminação e de revogação do consentimento, o que pode fazer a qualquer altura, bastando que para o efeito o contacto com o Município através do seu encarregado de proteção de dados, para o email: [protecaodados@cma.m-almada.pt](mailto:protecaodados@cma.m-almada.pt).

A Câmara Municipal de Almada, trata os dados nos termos do disposto no Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD), aprovado pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, bem como pela demais legislação nacional e europeia em vigor, pelo que, em caso de violação dos seus direitos poderá exercer o seu direito de queixa junto da Comissão Nacional de Proteção de Dados, pelo que, \_\_\_\_\_ (nome), titular do documento civil (CC/BI/AR) n.º \_\_\_\_\_, válido até \_\_\_\_\_, contribuinte fiscal n.º \_\_\_\_\_, na qualidade de \_\_\_\_\_, (candidato/legal representante do menor/incapacitado nome, CC, NIF) autorizo o tratamento dos meus dados pessoais(dados pessoais do meu representado).

Declaro permitir sem prejuízo do atrás disposto, ser contactado pela Câmara Municipal de Almada por carta, ofício, SMS, email, telefone ou qualquer plataforma eletrónica ou digital, a articulação para envio de comunicações e, ou informações /newsletters.

Autorizo ainda expressa e inequivocamente, para efeitos de confirmação dos meus dados /do meu representado que o Município de Almada solicite à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), informação sobre a composição e os meus rendimentos e a titularidade de bens móveis ou imóveis.

Almada, --/--/---

Assinatura: \_\_\_\_\_