



MUNICÍPIO DE  
**VISEU**

## **REGULAMENTO DA HABITAÇÃO SOCIAL MUNICIPAL DE VISEU**

### **ÍNDICE**

#### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1.º - Leis Habilitantes

Artigo 2.º - Âmbito e Objeto

#### **CAPÍTULO II - DA ATRIBUIÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL**

Artigo 3.º - Regime de atribuição e exceções

Artigo 4.º - Princípios que devem presidir à atribuição de habitação social

Artigo 5.º - Procedimentos de atribuição

Artigo 6.º - Critérios preferenciais

Artigo 7.º - Adequação da habitação

#### **CAPÍTULO III - CONDIÇÕES DE ACESSO E IMPEDIMENTOS**

Artigo 8.º - Condições de acesso

Artigo 9.º - Impedimentos

#### **CAPÍTULO IV - DO CONTRATO**

Artigo 10.º - Conteúdo e formalização do contrato

Artigo 11.º - Exclusão de candidatos

#### **CAPÍTULO V - DA RENDA**

Artigo 12.º - Valor da renda

Artigo 13.º - Atualização e revisão da renda

Artigo 14.º - Tempo e lugar de pagamento



MUNICÍPIO DE  
**VISEU**

## **CAPÍTULO VI - DESTINO E OCUPAÇÃO DA HABITAÇÃO**

Artigo 15.º - Destino da habitação

Artigo 16.º - Ocupação efetiva

Artigo 17.º - Residência permanente

Artigo 18.º - Cessação do contrato de arrendamento por renúncia

Artigo 19.º - Subarrendamento, hospedagem e coabitação

## **CAPÍTULO VII - MODIFICAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR**

Artigo 20.º - Modificação do agregado familiar

Artigo 21.º - Transmissão do direito ao arrendamento

## **CAPÍTULO VIII - TRANSFERÊNCIAS E PERMUTAS**

Artigo 22.º - Transferência

Artigo 23.º - Transferências por iniciativa do arrendatário

Artigo 24.º - Transferências por iniciativa da Empresa Municipal

## **CAPÍTULO IX - DA UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES**

Artigo 25.º - Deveres dos arrendatários

Artigo 26.º - Vistoria do fogo municipal

Artigo 27.º - Acesso ao fogo municipal

Artigo 28.º - Obras e benfeitorias

Artigo 29.º - Responsabilização dos arrendatários

## **CAPÍTULO X - DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E ESPAÇOS EXTERIORES**

Artigo 30.º - Partes de uso comum

Artigo 31.º - Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

Artigo 32.º - Encargos de fruição das partes comuns



MUNICÍPIO DE  
**VISEU**

## **CAPÍTULO XI - CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

Artigo 33.º - Fundamentos de resolução

Artigo 34.º - Formas de cessação do contrato

## **CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 35.º - Fiscalização

Artigo 36.º - Direito subsidiário

Artigo 37.º - Dúvidas e omissões

Artigo 38.º - Remissões

Artigo 39.º - Norma Revogatória

Artigo 40.º - Entrada em vigor



## **Regulamento da Habitação Social Municipal de Viseu**

### **Preâmbulo**

O artigo 65º da Constituição da República Portuguesa consagra o princípio fundamental de que todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar, cabendo ao Governo promover e estatuir todas as medidas políticas que permitam que o imperativo constitucional se torne realidade.

Nos termos da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, os Municípios detêm atribuições e competências no âmbito da habitação ao nível da promoção da habitação social e da gestão do respetivo património municipal, cumprindo-lhes, assim, realizar funções sociais de interesse público para proteção das famílias carenciadas, famílias cujos rendimentos sejam considerados nos limites da carência económica.

Neste sentido, a Câmara Municipal de Viseu tem promovido a construção de habitações económicas e sociais, que se destinam a ser habitadas por famílias, comprovadamente de reduzidos recursos financeiros, sendo que o direito à ocupação destes imóveis em regime de habitação social cessa sempre que cessem os fundamentos que estiveram na base da sua atribuição, ou quando a conduta do ocupante ponha em causa o fim a que se destina a habitação.

Significa isto que o princípio que deve, em regra, estar presente na atribuição de habitação pelo Município é de que esta é uma medida transitória, de carácter temporário: as habitações deverão ser atribuídas a quem, de facto, em cada momento, delas precisa. E este princípio legitima que haja, por parte do Município, uma monitorização das famílias e das suas carências, pois só desta forma será possível uma gestão justa e imparcial do seu parque habitacional.

Para uma melhor agilização das funções sociais que cabem aos Municípios, em 1 de Outubro de 2004 iniciou a sua atividade, depois de criada por deliberação da Assembleia Municipal de Viseu, a Empresa



Municipal de Habitação Social de Viseu, HABISOLVIS-EM, que tem por seu principal objeto a gestão social, patrimonial e financeira dos empreendimentos e fogos de habitação social do Município de Viseu.

Sabendo-se das realidades sociais difíceis, muitas vezes problemáticas, que estão na base de uma política pública de habitação social, entende-se que a mesma se deve pautar pelo rigor e transparência, permitindo que, antecipadamente, de forma clara e pública, todos os cidadãos que se candidatem a uma habitação social saibam quais são os seus direitos mas - não menos importante - quais os seus deveres.

Nesse escopo, em 21 de Dezembro de 2012, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Viseu o primeiro regulamento de habitação social municipal de Viseu, que ao longo dos últimos anos estabeleceu as normas respeitantes à gestão do parque habitacional do Município, mas que hoje, por força da entrada em vigor do novo regime jurídico do arrendamento apoiado para a habitação, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto, urge rever e atualizar.

É neste sentido que é elaborado o presente Regulamento que adota um regime especial de arrendamento, utilização e conservação das habitações, tendo como base o regime do arrendamento apoiado para habitação para aqueles cujos recursos financeiros são comprovadamente escassos.

Como tal, é aplicável a todos os moradores, contratos de arrendamento em vigor e contratos de arrendamento a celebrar, impedindo que existam situações de injustiça social, concretizadas pelo apoio prestado a famílias que, apresentando evidentes sinais exteriores de riqueza, manifestamente dele não necessitam, o que obriga à criação de critérios rigorosos de atribuição e fiscalização em matéria de habitação social.

A presente política municipal de habitação social tem, também, o objetivo de inculcar o sentido de responsabilidade a todos os beneficiários de habitação social, na conservação, uso devido, manutenção e respeito pela sua habitação, bem como pelos espaços comuns às mesmas e zonas exteriores e envolventes dos bairros sociais.



Deste modo, propõe-se o projeto de Regulamento da Habitação Social Municipal de Viseu, a ser submetido à Câmara Municipal e à Assembleia Municipal para aprovação, nos termos do artigo 33º n.º 1, alínea k) e do artigo 25, n.º 1, alínea g), ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Por se entender que a natureza da matéria objeto do presente Regulamento não o justifica, uma vez que as suas normas se traduzem, na sua maioria, na transposição de normas constantes de outros diplomas, designadamente, da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, do Código Civil e do Código do Procedimento Administrativo, normas de carácter vinculativo e de natureza obrigatória, foi dispensada a fase de consulta pública nos termos do artigo 101º, n.º1 do Código do Procedimento Administrativo.”



## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 1º - Leis Habilitantes**

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 65º e 235º, n.º 2 da Constituição da República Portuguesa, do artigo 25º, n.º 1, alínea g) e do artigo 33, n.º 1, alínea K), da Lei n.º 75/2013 de 12 de Setembro.

#### **Artigo 2.º - Âmbito e Objeto**

O presente Regulamento define o regime jurídico, regras e condições aplicáveis à gestão, ocupação e utilização do parque habitacional de arrendamento social propriedade do Município de Viseu, sob a administração e gestão da HABISOLVIS-EM, Empresa Municipal de Habitação Social de Viseu.

## **CAPÍTULO II**

### **DA ATRIBUIÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL**

#### **Artigo 3.º - Regime de atribuição e exceções**

1 – A atribuição de habitação social rege-se pelas normas contidas no presente Regulamento, bem como, pelos critérios de avaliação estabelecidos para cada um dos procedimentos concursais previstos para o efeito pela Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto.

2 – A Câmara Municipal de Viseu deve reservar um número mínimo das habitações que integram o património municipal habitacional, que ficará excluído do regime referido no número anterior, para salvaguarda de eventuais:

- a) Pedidos de atribuição urgente de habitação por parte de instituições ou redes de apoio oficiais relativos a pessoas em situação de especial carência habitacional, designadamente nos casos de violência doméstica ou de situações de particular fragilidade social;



- b) Situações de emergência, como sejam, inundações, incêndios ou outras catástrofes de origem natural ou humana;
- c) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal, ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- d) Situações de ruína de edifícios.

3 – Cabe ao Presidente da Câmara Municipal a competência para acionar a atribuição de habitação referida nas alíneas a) a d) do número anterior.

#### **Artigo 4º - Princípios que devem presidir à atribuição de habitação social**

A atribuição de fogos obedece aos princípios da responsabilidade, transparência, imparcialidade, objetividade e da não discriminação.

- a) O princípio da transparência é concretizado através da prévia publicitação das regras aplicáveis ao procedimento, bem como da garantia de consulta, através do sítio próprio da internet, da situação de cada interessado no âmbito dos procedimentos de candidatura;
- b) O princípio da imparcialidade e objetividade é concretizado através da prévia publicação das condições de acesso, critérios de hierarquização e respetiva ponderação, através de sítio próprio na internet;
- c) O princípio da não discriminação impõe a proibição de qualquer distinção, exclusão, retenção ou preferência nos critérios de atribuição em função, designadamente, da raça, cor, ascendência, origem nacional ou étnica, orientação sexual e situação económica, sem respeito pelas disposições constitucionais e legais vigentes.

#### **Artigo 5.º - Procedimentos de Atribuição**

1 – A atribuição de uma habitação social efetua-se mediante um dos concursos previstos nos artigos 7º a 10º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro ou em regime legal que lhe vier a suceder.

2 – Os concursos para a atribuição de habitação social lançados pela HABISOLVIS-EM serão publicitados no sítio próprio da internet ficando aí disponibilizadas todas as informações relativas a cada concurso, designadamente:

- a) Tipo de procedimento;





- b) Datas do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Critérios de acesso ao concurso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
- f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

3 — No caso do concurso a que se refere o artigo 10.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro – concurso por inscrição – será publicitada informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma, a forma, local e horário para consulta das habitações em oferta e o resultado da última classificação com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.

4 — Independentemente dos elementos exigidos e publicitados em cada um dos concursos a HABISOLVIS-EM pode, sempre que assim o entenda, solicitar informações ou documentos complementares aos candidatos que se apresentem a concurso para uma melhor instrução e avaliação do processo de candidatura.

### **Artigo 6º - Critérios preferenciais**

1 – Em qualquer dos procedimentos referidos no artigo anterior, a prioridade na atribuição dos fogos habitacionais aos candidatos será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis, por ponderação ordenada dos critérios seguintes:

- a) Situações de emergência social urgente e/ou temporária: catástrofes naturais ou acidentes de origem humana (ex: inundações, derrocadas, incêndios);
- b) Vítimas de violência doméstica ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas;
- c) Falta de habitação: sem alojamento, em estruturas provisórias, em regime de coabitação;
- d) Falta de condições de habitabilidade: segurança, salubridade, conforto e infraestruturas básicas;
- e) Agregados familiares com pessoas deficientes física e/ou mental ou com idade igual ou superior a 65 anos;
- f) Famílias numerosas;



- g) Agregados familiares monoparentais com menores de idade na sua constituição;
- h) Agregados familiares nucleares com menores de idade na sua constituição;
- i) Fracos recursos económicos;
- j) Situações de sobreocupação;
- k) Realojamentos decorrentes de operações urbanísticas e de todas as obras de interesse municipal.

2 – Os critérios previstos no número anterior serão definidos e classificados pela HABISOLVIS-EM e concretizados através duma lista, atualizada periodicamente e publicitada no respetivo sítio da internet.

3 – É concedida prevalência aos pedidos de atribuição urgente de habitação por parte de instituições ou redes de apoio oficiais relativos a pessoas em situação de especial carência habitacional, designadamente nos casos de violência doméstica ou de situações de particular fragilidade social.

#### **Artigo 7.º - Adequação da habitação**

1 – A atribuição de habitação será feita de acordo com a disponibilidade de habitações com tipologia adequada ao respetivo agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do anexo II à Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.

3 — A habitação a atribuir deve, sempre que possível, adequar -se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

### **CAPÍTULO III**

#### **CONDIÇÕES DE ACESSO E IMPEDIMENTOS**

#### **Artigo 8.º - Condições de acesso**

1 - Desde que não estejam em nenhuma das situações de impedimento prevista no artigo seguinte podem ser candidatos à atribuição de habitações sociais:



- a) Os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros ou apátridas a quem sejam conferidos por Tratados ou Acordos celebrados pelo Estado Português os mesmos direitos que os dos cidadãos nacionais e sejam maiores ou emancipados;
- b) Quem tenha residência permanente ou trabalho com carácter efetivo há, pelo menos um ano no concelho de Viseu.
- c) Maiores de dezoito anos.

2 – A atribuição de uma habitação confere à HABISOLVIS-EM o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados.

### **Artigo 9.º - Impedimentos**

Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação social, o candidato ou arrendatário que se encontre numa das seguintes situações:

- a) Se ele próprio, bem como qualquer outro elemento do seu agregado familiar, for proprietário, comproprietário, usufrutuário, arrendatário, bem como, detentor a outro título de qualquer outra habitação adequada ao agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato, seja no concelho de Viseu, seja em concelho limítrofe e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;
- b) Esteja ele próprio, bem como qualquer outro elemento do seu agregado familiar, a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular de uma habitação pública já atribuída, sem prejuízo das situações previstas nas alíneas d) e e), do n.º 1, do artigo 6º;
- c) Tenha beneficiado ele próprio, bem como qualquer outro elemento do seu agregado familiar, de indemnização, em alternativa, à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
- d) Preste, ele próprio, bem como qualquer outro elemento do agregado familiar, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação social, declarações falsas, omita informação relevante ou utilize meios fraudulentos;
- e) Ceda, ele próprio, bem como qualquer outro elemento do agregado familiar, a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;



MUNICÍPIO DE  
**VISEU**

- f) Tenha ele próprio, bem como qualquer outro elemento do agregado familiar, ocupado ilicitamente, tenha abandonado ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação social;
- g) Seja ele próprio, bem como qualquer outro elemento do seu agregado familiar, proprietário de veículos de gama média/alta ou de bens móveis de valor elevado e evidenciar sinais exteriores de riqueza;
- h) Se conheça, comprovada e fundamentada, que o agregado familiar ou algum dos elementos que o integrem é ou foi autor da prática de atividades ilícitas e/ou de condutas graves, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras, que possam colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional;

## **CAPÍTULO IV DO CONTRATO**

### **Artigo 10.º - Conteúdo e formalização do contrato**

1 – Aprovada que seja a candidatura apresentada e havendo disponibilidade duma habitação compatível com o agregado familiar do candidato que preencha os pressupostos para o efeito, será realizado o respetivo contrato de arrendamento.

2 – O representante do agregado familiar, devidamente identificado na candidatura apresentada, será notificado da deliberação de atribuição de habitação social e para comparecer na sede da HABISOLVIS-EM em hora e data para outorga do contrato.

3 – A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do representante ou de algum dos elementos que compõem o agregado familiar e registada em auto, assinado pelo notificado e por representante da HABISOLVIS-EM.

4 – À data de celebração do contrato o candidato terá que continuar a cumprir todas as condições que existiam aquando da aprovação da candidatura.

5 – O contrato de arrendamento é celebrado ao abrigo da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, e deve conter obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) O regime legal do arrendamento;

- b) A identificação do senhorio;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) A menção expressa de que o arrendado se destina a habitação própria, exclusiva e permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, não lhe podendo ser dado qualquer outro fim;
- f) O prazo do arrendamento;
- g) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- h) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- i) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
- j) A menção expressa de que o arrendatário tomou conhecimento do presente Regulamento e que se compromete ao seu cumprimento;
- k) A data da sua celebração;
- l) Para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

6 – O contrato é assinado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

7 – Nos casos previstos nas alíneas d) e e), do n.º 1, do artigo 6º, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

### **Artigo 11.º - Exclusão de candidatos**

1 – Sem prejuízo das situações em que os candidatos não preencham as condições de acesso ou não cumpram as formalidades exigidas para a apresentação da candidatura, serão excluídos todos os candidatos que:

- a) Prestem falsas declarações, omitam dolosamente informação ou utilizem qualquer meio fraudulento no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação;



MUNICÍPIO DE  
**VISEU**

- b) Não compareçam na sede da Empresa na data para a qual tenham sido convocados para a atribuição de habitação, salvo motivo devidamente justificado apresentado no prazo de dez dias;
  - c) Recusem a habitação que lhes for atribuída ou que não a ocupem no prazo que lhes for estipulado.
- 2 – Os candidatos excluídos não podem apresentar nova candidatura, seja nessa qualidade, seja na de elemento do agregado familiar de candidato, pelo período de dois anos.

## **CAPÍTULO V**

### **DA RENDA**

#### **Artigo 12.º - Valor da Renda**

- 1 – O regime de renda para todas as habitações propriedade do Município de Viseu e sob a administração e gestão da HABISOLVIS-EM é, salvo expressa disposição em contrário, o do arrendamento apoiado previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.
- 2 – O valor da renda será calculado nos termos dos artigos 21º, 21º-A e 22º do referido diploma.
- 3 – Para a determinação da renda os arrendatários devem declarar e comprovar os rendimentos do seu agregado familiar, sempre que tal lhes seja solicitado pela HABISOLVIS-EM.
- 4 – Se não for feita prova bastante ou houver indícios de falsas declarações, pode a HABISOLVIS-EM presumir outros rendimentos, presunção apenas ilidível pelos interessados com a apresentação de prova documental em contrário.
- 5 – No ato da presunção deve a HABISOLVIS-EM estabelecer o montante do rendimento mensal do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda e de tudo notificar o arrendatário para apresentar defesa escrita, querendo, no prazo de 15 dias.
- 6 – No caso de não apresentação de qualquer documento comprovativo de rendimentos ou apresentação de documentos que sejam insuficientes relativamente ao agregado familiar em causa, pode a HABISOLVIS-EM proceder à aplicação do valor de renda máxima.
- 7 - A renda máxima é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.



8 – A renda mínima resultará da aplicação de um coeficiente ao valor da renda máxima, não podendo no entanto ter valor inferior a 2% do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento, sendo que o valor do referido coeficiente deverá ser definido por deliberação da Câmara Municipal de Viseu.

### **Artigo 13º - Atualização e revisão da renda**

1 – A atualização e revisão da renda serão efetuadas nos termos do disposto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.

2 – Para efeitos de atualização e revisão da renda os arrendatários devem declarar e comprovar os rendimentos o seu agregado familiar, sempre que tal lhes seja solicitado pela HABISOLVIS-EM, aplicando-se o n.º 4 e 5 do artigo anterior.

3 - Caso as atualizações das rendas determinem eventuais esforços financeiros demasiado pesados para os munícipes a quem forem atribuídas as habitações, a Câmara Municipal poderá deliberar que à renda devida pelo uso dos fogos, calculada nos termos do regime de arrendamento apoiado, seja aplicada um coeficiente de correção a definir, bem como deliberar a adoção de outro tipo de medidas de apoio social.

### **Artigo 14.º - Tempo e lugar de pagamento**

1 – A renda mensal devida pelo arrendatário vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, salvo disposição contrária no respetivo contrato de arrendamento.

2 – O pagamento da renda deve ser feito nos oito dias subsequentes ao seu vencimento na sede da HABISOLVIS-EM ou por transferência bancária para uma conta por esta titulada e cujo NIB constará do contrato de arrendamento.

3 – Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no número anterior, a HABISOLVIS-EM tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido.

4 – Em face do historial de cumprimento por parte do arrendatário (se nos 12 meses anteriores não se tiver verificado qualquer atraso no pagamento da renda) e mediante apresentação de requerimento, pode o Conselho de Administração da HABISOLVIS-EM perdoar a indemnização referida no número anterior.

5 – A mora no pagamento de renda por período superior a dois meses é causa bastante para a resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo.



6 – Em casos devidamente justificados, designadamente em face do historial de cumprimento por parte do arrendatário das suas obrigações contratuais, poderá a HABISOLVIS-EM autorizar o pagamento dos valores devidos a título de rendas não pagas e respetivas indemnizações em prestações mensais e sucessivas pagas conjuntamente com o valor da renda devida.

## **CAPÍTULO VI**

### **DESTINO E OCUPAÇÃO DA HABITAÇÃO**

#### **Artigo 15.º - Destino da habitação**

Os fogos habitacionais destinam-se, exclusivamente, à habitação própria, exclusiva e permanente do arrendatário e dos elementos que compõe o respetivo agregado familiar, não podendo ser-lhe dado qualquer outro fim.

#### **Artigo 16.º - Ocupação efetiva**

1 – O arrendatário e o respetivo agregado deverão ocupar o fogo habitacional no prazo de 30 dias após a assinatura do contrato e entrega das respetivas chaves, salvo casos devidamente autorizados pela HABISOLVIS-EM.

2 – A não ocupação efetiva do fogo habitacional, sem fundamento que o justifique no prazo previsto no número anterior determinará a resolução imediata do contrato, assim como a exclusão automática do agregado nos termos e com as consequências previstas no artigo 11º do presente regulamento, ficando a HABISOLVIS-EM investida no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.

#### **Artigo 17.º - Residência permanente**

1 – Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.

2 – O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional que lhes for atribuído, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses,





exceto nos casos previstos no número seguinte, comunicados e comprovados por escrito junto da HABISOLVIS-EM;

3 - O não uso da habitação por período até dois anos não constitui falta às obrigações do arrendatário desde que seja comprovadamente motivado por uma das 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 a familiares.

4- O arrendatário deverá comunicar à HABISOLVIS-EM todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos que serão avaliados pela Empresa para efeitos de autorização.

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

### **Artigo 18.º - Cessação do contrato de arrendamento por renúncia**

1-Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação determinando a cessação automática do respetivo contrato, quando a mesma não seja usada pelo arrendatário ou pelo seu agregado familiar por período seguido superior a seis meses e estejam preenchidas as condições previstas no artigo 26º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.

2 – A cessação do contrato nos termos do número anterior confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.



### **Artigo 19.º - Subarrendamento, hospedagem e coabitação**

1 – Os arrendatários, ou qualquer elemento do seu agregado familiar, estão expressamente proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, temporária ou permanentemente, seja a que título for, de forma gratuita ou onerosa os fogos de habitação social.

2 – É, ainda, expressamente proibido aos arrendatários permitir a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pela HABISOLVIS-EM.

3 – Mediante requerimento fundamentado apresentado pelo arrendatário, a HABISOLVIS-EM pode autorizar a permanência na habitação, por período alargado, mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição no agregado familiar, de pessoa estranha ao mesmo.

4 – A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos inquilinos municipais pelo presente regulamento.

## **CAPÍTULO VII**

### **MODIFICAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR**

#### **Artigo 20.º - Modificação do agregado familiar**

1 – Apenas o arrendatário e o agregado familiar poderão residir no fogo habitacional que lhes for atribuído.

2 – Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente requerida e fundamentada, por escrito, e autorizada pela HABISOLVIS-EM, salvo as modificações a seguir indicadas que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática, no prazo de 30 dias a contar da data da verificação da ocorrência:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
- b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar;
- c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada.



3 – A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

4 – As pretensões de integração de novos elementos no agregado familiar, nomeadamente de filhos e/ou netos do arrendatário, serão apreciadas pela HABISOLVIS-EM e por esta autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível.

5 – A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, nos termos dos artigos 23 e 24º do presente Regulamento para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

#### **Artigo 21.º - Transmissão do direito ao arrendamento**

1 – A morte ou o abandono, pelo arrendatário, do fogo habitacional determina a caducidade do respetivo contrato no prazo de 90 dias após a verificação da ocorrência, salvo se, naquele prazo, for requerida e autorizada a transmissão do mesmo, nos termos dos números seguintes.

2 – Em caso de morte, incapacidade ou ausência do concessionário por período superior a seis meses, sem prévia autorização da HABISOLVIS-EM, a atribuição da habitação pode ser transmitida:

- a) Ao cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Aos descendentes menores de idade desde que a respetiva tutela ou guarda de facto não disponha de habitação própria ou a descendentes maiores que com ele coabitem há mais de um ano;
- c) Aos ascendentes que com ele coabitem há mais de um ano;
- d) Ao afim na linha reta que com ele coabite há mais de um ano;
- e) A quem com ele viva há mais de um ano, em economia comum, em condições análogas às dos cônjuges, uniões de facto, quando o arrendatário não seja casado ou separado judicialmente de pessoas ou bens.

3 – Em caso de divórcio a habitação é transmitida ao cônjuge a quem o arrendado, enquanto morada de família, for atribuído em resultado de divórcio.

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



5 – Para reconhecimento das situações descritas no presente artigo é necessário que o interessado na transmissão prove documentalmente a condição por si invocada, a qual será apreciada pelo Conselho de Administração da HABISOLVIS-EM.

6 – Transmitida a atribuição da habitação, a titularidade da mesma dará origem à celebração de novo contrato.

## **CAPÍTULO VIII**

### **TRANSFERÊNCIAS E PERMUTAS**

#### **Artigo 22.º - Transferência**

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

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

3 – A violação do disposto no número anterior determina a cessação imediata do contrato de arrendamento.

#### **Artigo 23.º - Transferências por iniciativa do arrendatário**

1 – A HABISOLVIS-EM pode, a requerimento do arrendatário e quando as circunstâncias o permitirem e determinarem, autorizar a transferência do respetivo agregado familiar para outro fogo municipal, desde que o motivo que o fundamente seja:

- a) Doença grave ou crónica, ou mobilidade reduzida que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a 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) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário.

2 – O pedido de transferência será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento, podendo a HABISOLVIS-EM solicitar elementos adicionais caso entenda necessário.

3 – Quando se constate que o fogo habitacional anteriormente atribuído se encontra em mau estado de conservação por negligência do arrendatário ou de qualquer elemento do agregado familiar, o pedido de transferência não será deferido, salvo se aquele suportar o custo da reparação do locado.

4 – Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pela HABISOLVIS-EM, 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.

#### **Artigo 24.º - Transferências por iniciativa da empresa municipal**

1 – A HABISOLVIS-EM pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para outro fogo habitacional, designadamente quando:

- a) A transferência for necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação ou sobreocupação da habitação;
- b) No caso de deficiência ou mobilidade condicionada de algum dos elementos do agregado familiar, ou necessidade de resposta a outra família também com problemas de deficiência ou mobilidade condicionada;
- c) Os pressupostos que presidiram à classificação da candidatura apresentada e, conseqüentemente, à atribuição duma habitação com determinadas características deixem de existir ou mudem substancialmente;
- d) Em caso de emergência, nomeadamente inundações, incêndios ou catástrofes naturais, ocorridas ou iminentes, por razões de saúde pública ou existência de risco de ruína;
- e) Em caso de mau estado de conservação do locado;

- f) A transferência for necessária para a execução de operações urbanísticas devidamente aprovadas que incluam habitação, enquanto decorrem as obras de requalificação, estando garantido o retorno do agregado familiar, salvo nas situações em que este se opuser.
- g) 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;
- h) 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, dependendo da razão que estiver na base de tal determinação.

3 – A transferência, quando provisória, determinará a celebração dum acordo temporário de transferência.

4 – A transferência, quando definitiva, determinará a celebração dum novo contrato de arrendamento.

5 – Se o arrendatário não cumprir voluntariamente a ordem de transferência no prazo que vier ser fixado para o efeito, que em caso algum será inferior a 90 dias de calendário, a HABISOLVIS-EM poderá:

- a) Proceder de imediato à aplicação de renda máxima relativamente à habitação em causa;
- b) Proceder à sua execução coerciva.

6 - Os procedimentos desenvolvidos para a transferência de habitação obedecem ao Código do Procedimento Administrativo.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES, ARRUMOS, GARAGENS E ESPAÇOS DE GARAGEM**

#### **Artigo 25.º - Deveres dos Arrendatários**

1 – Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, constituem deveres do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar, entre outros:

- a) Prestar as informações solicitadas pela HABISOLVIS-EM, bem como comunicar-lhe, por escrito, no prazo máximo de 30 dias (um mês de calendário) a contar da data da ocorrência, qualquer



alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, bem como a existência de qualquer situação de impedimento prevista no artigo 9º;

- b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no artigo 17º, n.º 3, comunicados e comprovados por escrito junto da HABISOLVIS-EM;
- c) Avisar imediatamente a HABISOLVIS-EM, sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;
- d) Pagar a renda pontualmente;
- e) Pagar uma quota de despesas correntes necessárias à fruição das zonas comuns e ao pagamento dos serviços comuns;
- f) Facultar à HABISOLVIS-EM sempre que lhe for solicitado, o acesso à habitação arrendada, arrumos ou garagens, para vistoria ou para realização de obras na mesma;
- g) Não aplicar a habitação, arrumos e garagens a fim diverso daqueles a que se destinam, exceto tratando-se de atividades artesanais, ou de indústria doméstica, prévia e devidamente autorizadas por escrito pela HABISOLVIS-EM;
- h) Não fazer da habitação, arrumos e garagens uma utilização imprudente, zelando pela sua limpeza e conservação;
- i) Não utilizar o espaço de garagem a fim diverso daquele a que se destina, designadamente, fazendo do mesmo espaço de arrumações, salvo prévia autorização por escrito pela HABISOLVIS-EM e nas condições em que a mesma determinar;
- j) Não utilizar o espaço de garagem a fim diverso daquele a que se destina, designadamente, fazendo do mesmo espaço armazenamento ou depósito de materiais combustíveis ou tóxicos;
- k) Não fazer do espaço de garagem uma utilização imprudente, designadamente, que possa por em perigo a segurança ou que obstaculize a livre circulação, zelando pela sua limpeza e conservação;
- l) Promover a instalação e ligação dos contadores de água, energia elétrica e gás, através dos operadores competentes, assinando os contratos para o efeito - sendo as despesas, tal como os respetivos consumos, da sua inteira responsabilidade – sob pena da habitação não poder ser habitada;

- m) Conservar em bom estado todas as instalações de luz elétrica, água e gás, bem como todas as canalizações e seus acessórios, sendo da sua inteira responsabilidade as despesas originadas por reparações que se tornem necessárias por incúria ou indevida utilização;
- n) Zelar pela conservação da habitação, arrumos, garagens ou espaços de garagem, e dos espaços comuns, reparando e suportando as despesas originadas pelos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa dos elementos do agregado familiar ou de quem frequenta a habitação;
- o) Comunicar à HABISOLVIS-EM, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;
- p) Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída;
- q) Entregar, sempre que solicitado, à HABISOLVIS-EM, todos os elementos que lhe forem solicitados;
- r) 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;
- s) Indemnizar a HABISOLVIS-EM, aquando do acesso à habitação pela HABISOLVIS-EM subsequente a qualquer caso de cessação do contrato: pelas despesas que tenham de ser efetuadas para reparação dos estragos de portas e janelas, móveis de cozinha e sanitários, vidros e tudo o mais que faça parte integrante do locado; pelas despesas necessárias a qualquer limpeza que tenha que ser efetuada, pelas despesas efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, no caso de realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato;
- t) 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.

2 – É expressamente proibido aos arrendatários, bem como aos elementos do seu agregado familiar:

- a) Ter animais nas habitações, exceto cães que não sejam perigosos ou de raça potencialmente perigosa como tal qualificados, gatos, aves engaioladas ou outros animais domésticos de pequeno



porte, não mais do que dois e apenas na medida em que não sejam suscetíveis de incomodar os demais arrendatários ou proprietários do prédio nem prejudicar as condições higiénico-sanitárias da habitação e do prédio;

- b) Fazer lareiras, lume de chão ou fogueiras, quer no interior da habitação, quer nas varandas;
- c) Levar a cabo práticas ilícitas, que provoquem escândalo público, e/ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos, perturbações e conflitos, na normal convivência dos moradores;
- d) Promover festas, danças, cantares, celebrações de cultos, reuniões numerosas, ou qualquer outro tipo de atividades que provoquem ruídos;
- e) Utilizar aparelhos eletrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, bem como instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e saúde dos demais moradores, sendo obrigatório respeitar o Regulamento Geral do Ruído e demais legislação em vigor;
- f) Colocar antenas de televisão, rádio ou similares sem autorização escrita e expressa da HABISOLVIS-EM;
- g) Colocar roupa a secar em cordas no interior, ou no exterior, das habitações, devendo ser apenas utilizados os estendais fixos, colocados no exterior e devidamente autorizados pela HABISOLVIS-EM;
- h) Colocar nas janelas quaisquer objetos, incluindo toldos ou telheiros, com exceção de vasos de flores devidamente protegidos contra queda;
- i) Sacudir tapetes, passadeiras ou roupas, despejar águas ou quaisquer outros líquidos, lançar lixos, pontas de cigarro, papéis ou quaisquer outros detritos pelas janelas ou em áreas que afetem a saúde e salubridade pública;
- j) Colocar lixos fora dos contentores existentes, devendo o lixo ser devidamente acondicionado de modo a que não haja derrames e não se ponha em perigo a higiene e saúde pública;
- k) Armazenar ou guardar produtos explosivos, materiais inflamáveis ou armamento não autorizado;
- l) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- m) Alterar de qualquer modo o arranjo estético do prédio.



### **Artigo 26.º - Vistoria do fogo municipal, arrumos e garagens**

1 – A HABISOLVIS-EM pode, sempre que o entender, vistoriar os fogos habitacionais, arrumos e garagens.

2 - A vistoria a que se refere o número anterior apenas poderá ter por propósito:

- a) Fiscalizar o cumprimento, pelos inquilinos municipais, das obrigações que lhe são impostas no presente Regulamento;
- b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais, arrumos e garagens;
- c) Executar trabalhos e serviços que a HABISOLVIS-EM entenda indispensáveis, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios no fogo ou nos fogos contíguos ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.

3 – A realização da vistoria será previamente notificada ao arrendatário por qualquer meio legalmente admissível.

4 – Da vistoria realizada no fogo habitacional, arrumos e garagens será lavrado um auto com a descrição, sucinta mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.

### **Artigo 27.º - Acesso ao fogo municipal, arrumos e garagens**

1 – Os arrendatários, bem como os elementos do agregado familiar, devem permitir o acesso das habitações, arrumos e garagens aos representantes da HABISOLVIS-EM, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior.

2 – A recusa injustificada de permitir o acesso aos fogos habitacionais, arrumos e garagens para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, constituindo motivo para a cessação do contrato de arrendamento apoiado, podendo a o Município de Viseu determinar a entrada coerciva na habitação.

### **Artigo 28.º - Obras e benfeitorias**

1 – O arrendatário não pode efetuar quaisquer obras na habitação, arrumos ou garagens de forma a alterar as suas características, sem que haja consentimento escrito por parte da HABISOLVIS-EM.



2 – As obras e benfeitorias efetuadas no interior da habitação, arrumos ou garagens com ou sem autorização da HABISOLVIS-EM, passam a incorporá-la, não podendo ser levantadas, nem dão direito a qualquer indemnização, quando terminar a ocupação da mesma.

3 – O arrendatário responderá, ainda, pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade do fogo habitacional, dos arrumos e garagens que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo, bem como, pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

#### **Artigo 29.º - Responsabilização dos arrendatários**

1 – Nos casos previstos nos n.ºs 1 e 3 do artigo anterior, a HABISOLVIS-EM notificará o arrendatário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

2 – Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o arrendatário tenha realizado as obras, pode a HABISOLVIS-EM, realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, acrescidas de 25% e que incluirá uma componente de custo administrativo que lhe será imputado.

3 – Após a conclusão das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

4 – Findo o prazo indicado no número anterior sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento devido, o Município de Viseu extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução fiscal, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

## **CAPÍTULO X**

### **DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E ESPAÇOS EXTERIORES**

#### **Artigo 30.º - Partes de uso comum**



1 – Cada arrendatário, para além da habitação que lhe é atribuída, usufrui das partes de uso comum do edifício onde habita.

2 – Consideram-se de uso comum:

- a) As entradas, átrios, vestíbulos, escadas, patamares e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais arrendatários;
- b) Os elevadores;
- c) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifício;
- d) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

### **Artigo 31.º - Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum**

1 – Nas partes de uso comum, é especialmente interdito:

- a) Efetuar quaisquer obras;
- 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 ou outros similares;
- d) Deixar animais domésticos soltos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores;
- e) O acesso à cobertura ou ao telhado, exceto nas situações devidamente autorizadas pela HABISOLVIS-EM;
- f) Fazer lareiras, lume de chão ou fogueiras, ou quaisquer outras ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.

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) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados;
- c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- d) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;



- e) Não violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;
- f) Não ocupar os espaços de uso comum — escadas, átrio, corredores e outros semelhantes — dos edifícios, com objetos pessoais;
- g) Avisar a HABISOLVIS-EM sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

### **Artigo 32º - Encargos de fruição das partes comuns**

1 – As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns dos edifícios e ao pagamento de serviços de interesse comum ficam a cargo dos arrendatários.

2 – As despesas comuns serão pagas da seguinte forma:

- a) As despesas ordinárias ou correntes serão liquidadas mensalmente até ao dia 8 do mês a que dizem respeito, conjuntamente com o pagamento da renda mensal;
- b) As despesas extraordinárias serão liquidadas numa única prestação pelos arrendatários que por elas respondam, salvo se for outro o critério definido aquando da aprovação da despesa.

## **CAPÍTULO XI**

### **CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

#### **Artigo 33.º - Fundamentos de Resolução**

1 – São fundamentos de resolução do contrato de arrendamento os consignados no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, no Código Civil, na Lei n.º 81/2014, de 19 de Setembro e no presente Regulamento, designadamente:

- a) A falta de pagamento da renda nos termos e prazos previstos no presente Regulamento;
- b) O incumprimento reiterado dos deveres de arrendatário e dos elementos do agregado familiar;
- c) A prestação de declarações falsas ou inexatas por parte dos arrendatários, ou de qualquer elemento do agregado familiar, ou a omissão de informações que tenham contribuído e determinado a atribuição de uma habitação social ou manutenção do arrendamento e o cálculo da sua renda;

- d) O conhecimento pela HABISOLVIS-EM da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 9º do presente Regulamento;
- e) A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento em causa;
- f) A não-aceitação, por parte do arrendatário, da renda atualizada, após a mesma lhe ter sido regulamente comunicada;
- g) Manter a habitação desabitada por período superior a seis meses ou não ter nela residência permanente sem motivos justificados;
- h) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio;
- i) A ocupação ilegal da habitação social;
- j) A permuta de fogos municipais entre arrendatários;
- k) A recusa por parte do arrendatário, depois de intimado para o efeito, para demolir ou retirar as obras ou as instalações que tenha realizado sem autorização da HABISOLVIS-EM e em infração ao disposto neste regulamento;
- l) A recusa por parte do arrendatário, depois de intimado para o efeito, em reparar os danos causados nas habitações e nas partes comuns, por sua culpa ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar a HABISOLVIS-EM pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
- m) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada.

### **Artigo 34º - Formas de Cessação do Contrato**

Os contratos de arrendamento poderão cessar por resolução da Câmara Municipal de Viseu, por renúncia do arrendatário ou por despejo nos termos do disposto nos artigos 25º a 28º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.

## **CAPÍTULO XII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**



### **Artigo 35.º - Fiscalização**

Compete ao Serviço da Polícia Municipal a fiscalização dos atos dos residentes lesivos do interesse público municipal, da violação das normas do presente Regulamento e, bem assim, daqueles que forem passíveis de contra-ordenação, devendo a HABISOLVIS-EM informar a Câmara Municipal de Viseu sobre as irregularidades detetadas.

### **Artigo 36.º - Direito subsidiário**

Em tudo o que não esteja expressamente previsto no presente Regulamento, aplica-se a Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de Agosto, o NRAU, o Código Civil e, na parte aplicável, o Código do Procedimento Administrativo.

### **Artigo 37.º - Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidos pelo Conselho de Administração da Empresa Municipal de Habitação Social, HABISOLVIS-EM.

### **Artigo 38.º - Remissões**

As remissões feitas para os preceitos que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente transpostas para os novos diplomas.

### **Artigo 39.º - Norma Revogatória**

São revogadas todas as normas que disponham em contrário sobre o objeto do presente Regulamento e todas as normas e práticas que contrariem a sua disciplina.

### **Artigo 40.º - Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor imediatamente após a sua publicação.