



**JUNTA DE FREGUESIA DE VILAR DE MOUROS**

**REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÃO**  
**SOCIAL EM REGIME DE RENDA APOIADA, PROPRIEDADE DA FREGUESIA**  
**DE VILAR DE MOUROS**

## **PREÂMBULO**

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, considera a habitação como um direito que assiste a todos os Portugueses, cabendo ao Governo criar todas as condições, tomar as medidas, utilizar todas as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional se torne uma realidade concreta.

A Junta de Freguesia de Vilar de Mouros tem procurado intervir no âmbito da gestão e requalificação do parque de habitação social da freguesia, tendo como objetivo principal resolver e/ou atenuar os fenómenos de pobreza, exclusão social e consequentemente dignificar as condições de vida das pessoas e famílias com menores recursos.

Com efeito estas situações são legalmente enquadradas ao abrigo dos contratos de arrendamento social, sob o regime de renda apoiada.

Assim sendo, o presente regulamento foi elaborado com base nas diretrizes estipuladas no Decreto-Lei 166/93 de 7 de maio e no Novo Regime de Arrendamento Urbano.

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS E CONCEITOS**

#### **Artigo 1.º**

##### **(Objeto)**

O presente Regulamento define e estabelece o regime jurídico, regras e condições aplicáveis às habitações sociais, propriedade da Freguesia de Vilar de Mouros.

#### **Artigo 2.º**

##### **(Agregado Familiar e Dependente)**

1. Para os efeitos do presente diploma considera-se:
  - a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de cinco anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como

- pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário;
- b) «Dependente», elemento do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência;
  - c) «Rendimento mensal bruto», o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;
  - d) «Rendimento mensal corrigido», rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente e de um décimo por cada um dos outros dependentes, sendo a dedução acrescida de um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente;
  - e) «Salário mínimo nacional», o fixado para a generalidade dos trabalhadores.
2. Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, consideram-se rendimentos o valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, e ainda o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência, e os provenientes de outras fontes de rendimento, com exceção do abono de família e das prestações complementares.
3. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número um do presente artigo, só são considerados elementos dependentes do agregado, aqueles que constarem na declaração de IRS.

## **CAPÍTULO II**

### **CONDIÇÕES DE ACESSO, PEDIDO DE HABITAÇÃO E ATRIBUIÇÃO**

#### **Artigo 3.º**

##### **(Condições de Acesso)**

1. Apenas podem candidatar-se a uma habitação social os cidadãos que reúnam, cumulativamente, as seguintes condições:

- a. Residirem na Freguesia de Vilar de Mouros há mais de dois anos;
  - b. Terem idade igual ou superior a 18 anos;
  - c. Residirem em habitação inadequada à satisfação das necessidades do agregado familiar.
  - d. O candidato a arrendatário não pode ser proprietário de casa própria ou arrendatário de imóvel em território nacional que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais.
  - e. O fogo arrendado é destinado exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, sendo proibida a hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do arrendado.
  - f. Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.
  - g. Agregado familiar com grandes carências económicas.
2. É necessária a obtenção de parecer favorável de, pelo menos, duas entidades oficiais (Segurança Social, CPCJ, Serviços da Câmara Municipal de Caminha, Apoio à Vítima, entre outros) a que, a Junta de Freguesia, e a título excecional, se reserva ao direito de reformular as condições de acesso.
  3. Caso algum elemento do agregado familiar beneficie de RSI (Rendimento Social de Inserção), pode a Junta de Freguesia englobar a celebração de um CEI+ (Contrato de Emprego-Inserção +) como condição de acesso.

#### **Artigo 4.º**

##### **(Pedido de Habitação)**

1. O pedido é apresentado por escrito na Junta de Freguesia de Vilar de Mouros.
2. Para apresentação do pedido, devem os requerentes apresentar os documentos obrigatórios para todos os elementos do agregado familiar:
  - a. Cartão de Cidadão;
  - b. Comprovativo de entrega e respetiva nota de liquidação da declaração de IRS;
  - c. Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos declarados;
  - d. Documentos que comprovem os rendimentos auferidos.
3. O pedido é analisado pela Junta de Freguesia.

### **Artigo 5.º**

#### **(Atribuição)**

1. A atribuição de habitação social é da responsabilidade da Junta de Freguesia.
2. A atribuição do direito à habitação tem por base as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados.
3. Sempre que possível, a Junta de Freguesia deve manter uma casa social desocupada para uma eventual necessidade originada por catástrofe natural.

### **CAPÍTULO III**

#### **ARRENDAMENTO**

### **Artigo 6.º**

#### **(Regime da Renda)**

Os fogos estão sujeitos às regras do regime de Renda Apoiada estabelecidas no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, complementado pelas normas aplicáveis do Código Civil e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que determina a manutenção em vigor do regime da renda condicionada e da renda apoiada até à publicação de novos regimes, os quais passarão nessa altura a vigorar, nos termos do artigo 61.º da referida Lei.

### **Artigo 7.º**

#### **(Cálculo do Valor da Renda)**

1. As rendas das habitações sociais serão calculadas, com base no disposto no Decreto-lei nº 166/93, de 7 de Maio, complementadas pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e demais legislação em vigor.
2. O valor devido pelo arrendatário é o da renda apoiada.
3. O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado às milésimas, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = \frac{0,08RC}{Smn}$$

Em que:

Rc = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

Smn = Salário mínimo nacional.

T = Taxa de esforço

4. O valor da renda não pode exceder o valor do preço técnico nem ser inferior a 1 % do salário mínimo nacional.
5. Para efeitos do número anterior, o preço técnico corresponde a 1/180 do valor patrimonial do imóvel.

### **Artigo 8.º**

#### **(Atualização do Valor da Renda)**

1. A renda é atualizada anualmente, nos termos dispostos no Decreto-Lei n.º166/93, de 7 de Maio, e com efeitos a partir do mês de Agosto, inclusive.
2. Para determinação do valor da renda, os arrendatários devem apresentar documentos comprovativos dos respetivos rendimentos anuais, bem como da composição do agregado familiar, no prazo que for estabelecido pela Junta de Freguesia de Vilar de Mouros.
3. A renda pode ainda ser reajustada sempre que:
  - a. O arrendatário faça prova da alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante da morte, invalidez permanente, desemprego ou da alteração do número de elementos do agregado familiar;
  - b. A Junta de Freguesia tenha conhecimento de algum facto que justifique a atualização da renda fora do período anual, referido no nº 1.
4. O disposto na alínea a) do número anterior implica a formulação de um pedido de alteração por escrito, dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia e acompanhado de documentos comprovativos da situação.
5. O preço técnico atualiza-se, anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de atualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.
6. Qualquer alteração do valor da renda ou do preço técnico será comunicada ao arrendatário, através de carta registada com aviso de receção, com pelo menos 30 dias de antecedência.

7. A Junta de Freguesia se tiver conhecimento de alguma situação que o justifique pode solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização dos respetivos processos, bem como para a atualização da renda fora da atualização anual.
8. O incumprimento injustificado pelo arrendatário, na apresentação de documentos necessários à atualização da renda, por prazo superior a 60 dias, dá lugar ao pagamento por inteiro do respetivo preço técnico da renda.

#### **Artigo 9.º**

##### **(Vencimento e Local de Pagamento)**

1. A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita podendo ser paga até ao dia 8 desse mês, salvo nos casos em que, por razões devidamente comprovadas, outro prazo seja fixado pela Junta de Freguesia.
2. A renda deverá ser paga na sede da Junta de Freguesia de Vilar de Mouros ou através de outra forma de pagamento, por esta admitida.

#### **Artigo 10.º**

##### **(Indemnização Moratória)**

1. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Junta de Freguesia de Vilar de Mouros tem o direito de exigir:
  - a. O valor da renda acrescido de 15% sobre respetivo montante, se a renda for paga nos 15 dias seguintes;
  - b. Decorrido este prazo, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma;
  - c. No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, poderá ser determinada a resolução do contrato e efetuada a correspondente comunicação ao arrendatário, nos termos legais;
  - d. Em alternativa à resolução do contrato, a Junta de Freguesia pode autorizar a celebração de um “Acordo de Regularização da Dívida”, nos casos em que, comprovadamente por razões económicas, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

**Artigo 11.º**  
**(Prazo de Arrendamento)**

1. Os contratos de arrendamento têm a duração de um ano, com início na data fixada no respetivo contrato, considerando-se automaticamente renovados no seu termo por iguais períodos, até um máximo de 25 anos, se não for denunciado por qualquer das partes, com a antecedência mínima de 30 dias, em relação ao termo do prazo contratual estabelecido.
2. A Junta de Freguesia de Vilar de Mouros pode deliberar prazo diferente para a duração do contrato.

**CAPÍTULO IV**  
**UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES**

**Artigo 12.º**  
**(Uso das Habitações)**

1. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.
2. O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:
  - a. Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;
  - b. Efetuar, sem autorização prévia da Junta de Freguesia, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;
  - c. Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Junta de Freguesia;
  - d. Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
  - e. Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento e arrastamento de detritos sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;
  - f. Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;



- g. Alterar a tranquilidade do prédio com ruídos ou factos que perturbem os vizinhos;
- h. Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico;
- i. Afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.
- j. Possuir animais perigosos, como tal qualificados nos termos da lei;
- k. Manter animais que prejudiquem as condições higieno-sanitárias do locado ou incomodem a vizinhança.

## **CAPÍTULO V**

### **DEVERES DO ARRENDATÁRIO**

#### **Artigo 13.º**

##### **(Deveres)**

1. Além dos deveres consignados nos artigos anteriores deste regulamento, os arrendatários obrigam-se ainda a:
  - a. Pagar atempadamente a renda, nos termos do artigo 9.º, do presente regulamento;
  - b. Comprovar anualmente a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pela Câmara Municipal, conforme o disposto no n.º2, do artigo 8.º do presente regulamento;
  - c. Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;
  - d. Não deixar a habitação desabitada por tempo superior a sessenta dias consecutivos, salvo em casos previamente declarados e devidamente justificados em que a Junta de Freguesia autorize uma ausência por tempo superior;
  - e. Suportar as despesas relativas a água, gás e eletricidade;
  - f. Conservar em bom estado as redes de água, esgotos e de gás, sendo também da sua responsabilidade as substituições das torneiras e loiças sanitárias;

- g. Conservar em bom estado as instalações elétricas, sendo da sua responsabilidade todas as substituições das aparelhagens elétricas, armaduras e lâmpadas;
- h. Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, devendo manter silêncio absoluto durante o período noturno compreendido entre as 22h00 e as 7h00, nos termos do Regulamento Geral do Ruído;
- i. Manter limpas e desobstruídas de materiais, lixos e sucata as áreas exteriores de acesso às habitações;
- j. Depositar os lixos nos locais próprios, devidamente acondicionados;
- k. Facultar à Câmara Municipal de Caminha e Junta de Freguesia de Vilar de Mouros o acesso à habitação, quando solicitado por técnicos municipais, quando estes, devidamente identificados, estejam no exercício das suas funções;
- l. Comunicar à Junta de Freguesia de Vilar de Mouros, por escrito, quaisquer deficiências detetadas na habitação ou reparações que devam ser por ela executados;
- m. Comunicar, por escrito, à Junta de Freguesia e no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- n. Em caso de desocupação, deve restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;

## **CAPÍTULO VI**

### **DEVERES DA JUNTA DE FREGUESIA**

#### **Artigo 14.º**

#### **(Obras a cargo da Junta de Freguesia)**

Ficam a cargo da Junta de Freguesia de Vilar de Mouros as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de conservação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários.

### **Artigo 15.º**

#### **(Vistorias)**

Periodicamente e sempre que se julgue necessário, a Junta de Freguesia de Vilar de Mouros procederá à vistoria das habitações.

### **Artigo 16.º**

#### **(Apoio Técnico-Social)**

A Câmara Municipal de Caminha poderá disponibilizar o apoio técnico-social às famílias residentes com o objetivo de prevenir ou atenuar situações de pobreza e exclusão social, promovendo a coesão social do concelho.

## **CAPÍTULO VII**

### **RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

#### **Artigo 17.º**

##### **(Competência)**

A resolução do contrato é objeto de deliberação da Junta de Freguesia.

#### **Artigo 18.º**

##### **(Causas de resolução do contrato)**

1. Constituem causas de resolução do contrato, para além das consignadas no Novo Regime de arrendamento Urbano e no Código Civil, os seguintes factos:
  - a. O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento;
  - b. A recusa, depois de notificados para esse efeito, em demolir, retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Junta de Freguesia e em infração ao disposto neste regulamento;
  - c. A recusa, depois de notificado, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do arrendatário ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar a Junta de Freguesia pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
  - d. A ocupação ilegal de habitações ou o seu abandono, sem qualquer comunicação à Junta de Freguesia;

- e. A prestação de declarações falsas ou a omissão de informações, de forma intencional, que tenham contribuído para a atribuição da habitação social e do respetivo cálculo do valor da renda.
2. A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento implica a sua resolução.

#### **Artigo 19.º**

##### **(Procedimento)**

1. A comunicação da resolução do contrato e cessação da utilização opera-se através da notificação efetuada por carta registada com aviso de receção ou por notificação presencial.
2. A comunicação referida no número anterior deve conter, pelo menos, a fundamentação da decisão de resolução, a menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, o prazo concedido para esse efeito, as consequências da inobservância do mesmo.
3. A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da lei, decorridos 90 dias a contar da data da receção da notificação.
4. Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação nos termos previstos nos números anteriores, o Presidente da Junta de Freguesia remete o processo para o Sector Jurídico e Contencioso.

### **CAPÍTULO IX**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 19.º**

##### **(Dúvidas e omissões)**

Sem prejuízo da legislação aplicável, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas mediante despacho do Presidente da Junta de Freguesia.

#### **Artigo 20.º**

##### **(Entrada em vigor)**

O presente regulamento entra em vigor 15 dias úteis após a sua aprovação.

## **APROVAÇÃO PELA JUNTA DE FREGUESIA**

O Regulamento de atribuição e gestão de habitação social em regime de renda apoiada, propriedade da freguesia de Vilar de Mouros, foi aprovado por unanimidade pela Junta de Freguesia em reunião ordinária, nos termos da alínea h) do n.º1 do Art.º 16.º da Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, realizada a 5 de abril de 2014.

O Presidente de Junta de Freguesia,

---

*(Carlos Alberto da Cunha Alves)*

A Secretária da Junta de Freguesia,

---

*(Sónia Cláudia Cubal Torres)*

O Tesoureiro da Junta de Freguesia,

---

*(João Henrique Mourão Arieira)*

## **APRECIAÇÃO E VOTAÇÃO PELA ASSEMBLEIA DE FREGUESIA**

A Assembleia de Freguesia de Vilar de Mouros, em sessão ordinária de 30 de abril de 2015 deliberou, como consta da respetiva ata, e de harmonia com o disposto na alínea n) do n.º1 do Art.º 9.º da Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, apreciar e votar os documentos de prestação de contas.

A Presidente da Assembleia de Freguesia,

---

*(Maria Amélia Gonçalves Guerreiro)*

A Primeira Secretária,

---

*(Margarida Gabriela G. da Rocha)*

O Segundo Secretário,

---

*(Vítor António Gonçalves Barrocas)*