

---

**REGULAMENTO PARA GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS DO  
MUNICÍPIO DO FUNDÃO**

***Publicação***

*II SÉRIE — N.º 22 — 31 de Janeiro de 2008*

**REGULAMENTO PARA GESTÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS  
DO MUNICÍPIO DO FUNDÃO**

**Preâmbulo**

A intervenção dos municípios no âmbito da Acção Social tem-se revelado cada vez mais indispensável, tendo como principal objectivo a atenuação dos fenómenos de pobreza e exclusão social.

O parque habitacional autárquico, de cariz social, pelas suas especificidades e objectivos, justifica um regulamento próprio que, sem prejuízo dos direitos e obrigações contratuais resultantes da lei, concretize e clarifique o quadro global que o enforma. Torna-se, efectivamente, necessário consignar regras claras e precisas quanto à utilização dos fogos sociais, de forma sistematizada e para mais fácil conhecimento e compreensão dos seus destinatários.

De facto, o Município do Fundão aprovou, em 1988, o “*Regulamento para Atribuição de Habitações Sociais*”, ainda em vigor, o qual pretendia estabelecer os termos e condições em que decorreria a alienação de 44 fogos de habitação social, localizados em quatro blocos habitacionais (A, B, C, e D), localizados no Sítio do Vale, Fundão.

Entretanto, face ao teor dos artigos 20.º e 21.º do aludido regulamento que estabeleciam que, em caso de deixarem de ter residência permanente no fogo adquirido, se obrigavam a aliená-lo ao Município do Fundão, a autarquia tem, neste momento, a propriedade de um número considerável de fracções às quais importa dar um destino,

**CAPÍTULO I**

**Disposições Gerais**

**Artigo 1º**

**Lei Habilitante**

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea d) do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, da alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º do Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

**Artigo 2º**

**Objecto**

O regulamento tem como objectivo determinar as regras a que devem obedecer as relações de ocupação e atribuição das habitações sociais pertencentes ao Município do Fundão.

**Artigo 3º**

**Destino**

1 – As habitações a que se alude supra destinam-se, exclusivamente, a habitação própria e permanente das pessoas a quem são atribuídas.

2 – No tipo de habitação a que se refere este regulamento não poderão ser exercidas actividades comerciais e industriais.

Artigo 4º

**Âmbito**

A atribuição dos fogos sociais do município poderá ser feita através de uma das seguintes formas:

- 1 – Alienação;
- 2 – Arrendamento;
- 3 – Cedência não onerosa.

CAPÍTULO II

**PROCESSO DE ALIENAÇÃO**

Artigo 5º

**Concurso**

O Capítulo II do presente Regulamento estabelece as condições em que decorrerá o processo de atribuição / alienação de habitações sociais.

Artigo 6º

**Requisitos de Candidatura**

1. Podem candidatar-se à atribuição de fogos todos os cidadãos nacionais e estrangeiros cuja situação esteja regularizada de acordo com a lei.
2. A candidatura deve ocorrer no prazo de 90 dias após a entrada em vigor do presente Regulamento, podendo este prazo ser prorrogado, se tal vier a mostrar-se necessário, por Despacho do Presidente da Câmara.

Artigo 7º

**Inscrição**

1. A inscrição neste processo de candidaturas está sujeita ao pagamento do valor de 50 €(cinquenta euros).
2. O valor referido no número anterior deverá ser pago na Tesouraria da Câmara Municipal do Fundão.
3. Em caso de desistência do concorrente, o valor da inscrição reverte a favor do Município do Fundão.
4. O valor da inscrição só será devolvido se não houver atribuição de uma fracção à data do encerramento do processo de atribuição.

Artigo 8º

**Júri**

1. Será designado um Júri que terá a responsabilidade de efectuar a selecção dos candidatos e decidir sobre todos os assuntos relativos a este processo de atribuição de fracções, de acordo com o disposto no presente Regulamento.

2. O júri será composto por três elementos a designar através de Despacho proferido pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 9º

**Prazo e Local de Inscrição**

1. As candidaturas serão entregues, no prazo referido no nº 2 do artigo 6º deste Regulamento, na Secção do Município, edifício da Câmara Municipal, Praça do Município, 6230-338 Fundão, durante as horas normais de funcionamento, ou seja das 9 h00 às 17h 30m.

2. O Regulamento poderá ser obtido neste mesmo local ou no site da Internet da Câmara Municipal do Fundão: [municipio-fundao@cm-fundao.pt](mailto:municipio-fundao@cm-fundao.pt).

Artigo 10º

**Documentos necessários**

1. Os concorrentes deverão apresentar, juntamente com o requerimento de candidatura, cópia dos seguintes documentos:

a) Bilhete de Identidade;

b) Documento de Autorização de Residência emitido pela autoridade competente, *para o caso dos cidadãos estrangeiros*;

c) Cartão de Eleitor ou Documento emitido pela Junta de Freguesia comprovativo da sua residência, ou do agregado familiar, no Concelho do Fundão;

d) Cartão de Contribuinte;

e) Última declaração do IRS, exceptuando-se os seguintes casos:

1. quando ainda não sejam trabalhadores, declaração dos pais, ou de outrem, avalizando a compra do fogo, acompanhada da respectiva declaração do IRS ;

2. quando tenha iniciado a sua actividade profissional há menos de 1 ano, deverá apresentar os últimos recibos de vencimentos.

f) Cópia dos Boletins de Nascimento ou Bilhetes de Identidade dos filhos, quando estes existam;

g) Prova do pagamento do valor da inscrição;

h) Atestado comprovativo do grau de incapacidade, quando exista;

i) Apresentação de declaração emitida pelos Serviços de Finanças comprovando a inexistência de habitação própria permanente ou de terreno urbanizado no concelho, em seu nome e do(a) cônjuge/companheiro(a), quando se trate de um casal.

2. Em caso de dúvidas, o Júri designado reserva-se o direito de exigir a apresentação de outros elementos, bem como de averiguar a veracidade das declarações prestadas.

Artigo 11º

**Regime Geral**

1. Cada candidato, individual ou em casal, apenas pode inscrever-se para a aquisição de uma só habitação.

2. A alienação da fracção pelo Município do Fundão é guiada pelo critério do preço que mantenha a proporcionalidade entre os valores máximos fixados para as habitações de preços controlados.
3. As taxas e os emolumentos referentes aos actos do registo e das escrituras serão por conta dos adquirentes.

Artigo 12º

**Apuramento dos Candidatos**

1. A lista dos candidatos admitidos e excluídos do processo de atribuição de fogos sociais é remetida, acompanhada de relatório do Júri, ao Presidente da Câmara Municipal para homologação.
2. Depois de homologados ambos os documentos pelo Presidente da Câmara, os resultados serão comunicados aos candidatos e aos mesmos será concedido um prazo de dez dias úteis para se pronunciarem.
3. Findo este prazo e caso venham a ser feitas reclamações, as mesmas serão objecto de análise pelo Júri que elabora o competente relatório final e o submete à apreciação do Presidente da Câmara Municipal para homologação.
4. Findo os procedimentos descritos nos pontos anteriores devem os candidatos ser notificados da decisão final.
5. Após a conclusão deste primeiro processo de atribuição, se ainda existirem fogos disponíveis, pode o Presidente da Câmara decidir que seja encetado novo processo de atribuição de fogos sociais.

Artigo 13º

**Compra e Venda**

1. Findos os procedimentos descritos anteriormente será remetida ao Notário Privativo do Município do Fundão a lista dos candidatos admitidos ao processo, bem como a identificação do fogo que foi atribuído a cada um deles.
2. Será junto do Notário Privativo do Município que os candidatos seleccionados deverão dar início ao processo de aquisição da habitação.
3. Os concorrentes que tenham de solicitar um empréstimo para aceder à propriedade do fogo ficam obrigados a inteirar-se das respectivas condições de acesso ao crédito à habitação junto da instituição bancária a que pensem recorrer apresentando todos os documentos comprovativos na data da celebração da escritura pública de compra e venda.

CAPÍTULO III

**ARRENDAMENTO**

Artigo 14º

**Titularidade dos fogos**

A atribuição dos fogos sociais também poderá ser feita por meio de Contrato de Arrendamento, competindo ao Presidente da Câmara, por meio de despacho fundamentado, decidir sobre os termos e condições da celebração deste contrato, designadamente, quando o arrendamento se destinar a famílias comprovadamente carenciadas, devendo este estado de carência ser atestado por meio de relatório efectuado pelo Gabinete de Planeamento Social da DPCIDS.

Artigo 15º

**Rendas**

- 1- O regime da renda em vigor para todas as habitações propriedade do Município nos blocos habitacionais do Sítio do Vale é o regime de renda apoiada, estabelecido e previsto no Decreto-Lei nº 166/93, de 7 de Maio, ou no diploma que eventualmente lhe venha a suceder.
- 2- A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estabelecidos no referido D.L. 166/93, de 7 de Maio, nomeadamente, nos artigos 4º e 5º.
- 3- A utilização dos fogos camarários implica o pagamento de uma renda que, no mínimo, deverá ser equivalente a 2% do rendimento mensal bruto do agregado familiar.
- 4- Para actualização do valor da renda os arrendatários devem declarar os respectivos rendimentos ao Município do Fundão até 30 de Abril do ano anterior ao da referida actualização, sem prejuízo de, a todo o tempo, o Município poder solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou actualização dos respectivos processos, fixando-se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.
- 5- O incumprimento do referido no número anterior, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.
- 3- A cobrança das rendas será feita na Tesouraria da Câmara Municipal do Fundão nos prazos legais e contratualmente estabelecidos:
  - 3.1- A renda mensal vence-se no primeiro dia útil de cada mês, data em que deve ser paga pelo arrendatário, sob pena de entrar em mora.
  - 3.2- Cessa o direito à indemnização de 50% sobre o valor da renda em atraso, ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora, procedendo ao pagamento da mesma, no prazo de oito dias a contar do seu começo.

Artigo 16º

**Actualização**

1. A renda será actualizada anual e automaticamente, nos termos do nº 2 do artigo 8º do D.L. 166/93, de 7 de Maio, mediante apresentação de documentos comprovativos do rendimento do agregado familiar, na mesma percentagem de variação do rendimento mensal corrigido.
2. A renda pode ainda ser reajustada a todo o tempo, sempre que se verifique uma variação de rendimentos do agregado familiar, mediante aplicação da variação percentual do rendimento mensal corrigido do agregado familiar ao valor da renda.
3. Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, a actualização da renda deve ser comunicada por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, relativamente à data em que é devida a renda actualizada.

Artigo 17º

**Resolução**

Constituem causas de resolução do contrato pelo senhorio, o incumprimento das obrigações, pelos arrendatários, que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível àquele a manutenção do arrendamento, designadamente:

- a) A utilização da habitação para fins diferentes daqueles a que se destina;
- b) A utilização da habitação para práticas contrárias à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- c) A realização de obras, sem o consentimento da Câmara Municipal do Fundão, que alterem a estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou a prática de actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidos;
- d) A cedência, total ou parcial, e a qualquer título, da habitação arrendada;
- e) O não uso do locado por mais de um ano.
- f) A não manutenção nele da sua residência permanente, habitando noutra casa, própria ou alheia, com excepção de casos de força maior ou de doença, devidamente comprovadas e apresentadas ao Presidente da Câmara Municipal do Fundão;
- g) A não reparação dos danos causados por culpa do arrendatário nas habitações e espaços comuns e exteriores ou a recusa a indemnizar a Câmara Municipal do Fundão pelas despesas realizadas com a reparação desses danos;
- h) O não pagamento de renda no caso de mora superior a três meses.

Artigo 18º

**Decisão de resolução**

A decisão de resolver o contrato compete ao Presidente da Câmara Municipal do Fundão, mediante despacho fundamentado.

Artigo 19º

**Direito Subsidiário**

Aplicar-se-á, ao disposto neste Capítulo III e a título subsidiário, o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) em tudo o que não seja incompatível com a índole de habitação social.

CAPÍTULO IV

**CEDÊNCIA NÃO ONEROSA**

Artigo 20º

**Modalidades**

1. O Município do Fundão poderá promover a atribuição de fogos sociais, a título gratuito, mediante a celebração de um Contrato de Comodato.

2. Excepcionalmente e com carácter temporário poderá ser cedido um dos fogos para utilização por particular desde que tal cedência seja devidamente autorizada e fundamentada por Despacho do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 21º

**Requerimento**

O requerente, pessoa colectiva, deverá, por meio de exposição escrita, vir pedir que lhe seja atribuído, em comodato, um dos fogos sociais, fundamentando sempre as razões da solicitação apresentada.

Artigo 22º

**Requisitos**

Os requerentes devem ter a sua sede neste concelho e comprovar que, efectivamente, desenvolvem a sua actividade no concelho do Fundão.

Artigo 23º

**Fundamentos**

A decisão de efectuar uma cedência não onerosa, prevista no Capítulo IV deste Regulamento, compete ao Presidente da Câmara Municipal, mediante despacho fundamentado, o qual terá em consideração que a entidade colectiva deverá exercer, no concelho do Fundão, de forma notória, actividades de natureza social, cultural, desportiva, recreativa ou outra, sempre em proveito dos cidadãos residentes neste concelho.

Artigo 24º

**Obrigações do Comodatário**

Constituem obrigações do comodatário as previstas no artigo 1135.º do Código Civil e, para além delas, compete ao comodatário assegurar o pagamento das despesas havidas com os consumos de água, electricidade e gás.

Artigo 25º

**Prazo**

1. O contrato de comodato é celebrado pelo prazo de 3 (três) anos e só se renovará se, findo aquele período de tempo, o comodatário vier, por escrito e com uma antecedência de 45 dias em relação ao termo do contrato, solicitar a sua renovação, justificando a sua pretensão.
2. O contrato de comodato cessa por denúncia ou resolução.
3. Qualquer das partes poderá cessar livremente o contrato mediante denúncia, a fazer até 45 dias antes do termo do prazo contratual, por meio de carta registada com aviso de recepção.
4. O contrato poderá, ainda, ser resolvido nos casos e termos genericamente previstos para a resolução de contratos e, ainda, quando ocorra incumprimento de qualquer das suas cláusulas ou do teor do presente Regulamento.
5. O direito de resolução será exercido por comunicação escrita nos termos do estipulado no n.º 1 deste artigo.

Artigo 26º

**Direito Subsidiário**

Em tudo o que não esteja previsto no Capítulo IV deste Regulamento aplicar-se-á o disposto nos artigos 1129.º e seguintes do Código Civil.

CAPÍTULO V

**PRÉ-EXISTÊNCIAS**

Artigo 27º

1. No que respeita às situações pré-existentes no Bairro de Habitações Sociais, sito no Sítio do Vale, Fundão (Blocos A, B, C e D), ou seja, às aquisições ocorridas ao abrigo do “*Regulamento para Atribuição de Habitações Sociais*” de 1988, o Município do Fundão pretende encetar o procedimento de cancelamento incondicional e irrevogável do ónus registado na Conservatória do Registo Predial relativamente à obrigatoriedade de alienação ao Município das fracções adquiridas. 2. Competirá a cada um dos proprietários das fracções dos Blocos A, B, C e D vir requerer o referido cancelamento nos termos e condições estabelecidos pelo executivo municipal e, caso não o venha a fazer, manter-se-á o registo do ónus a favor do Município do Fundão.

3. Por outro lado, no que respeita à actual ocupação de diversas fracções quer por pessoas colectivas, quer por particulares deverão ser encetados os procedimentos seguintes:

3.1. Caso exista algum título que legitime essa ocupação deve o seu titular, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor deste Regulamento, vir, por meio de exposição escrita e ao abrigo do título existente, solicitar que a mesma se mantenha, fundamentando essa necessidade e aceitando os termos e condições do Regulamento Municipal, sob pena da imediata caducidade do direito de ocupação;

3.2. Caso não exista qualquer título que legitime a ocupação esta deverá cessar no prazo de 30 dias após a entrada em vigor deste Regulamento, devendo todas as entidades, pessoas colectivas ou particulares, deixar livres e desimpedidas as fracções que ocupam.

3.3. Caso pretendam, nesta última situação, efectuar a regularização das respectivas situações deverão, no decurso dos mesmos 30 dias, vir solicitá-la ao Presidente da Câmara Municipal, fundamentando a sua pretensão.

CAPÍTULO VI

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 28º

**Casos omissos**

As dúvidas ou casos omissos e não previstos neste Regulamento serão resolvidos por despacho do Presidente da Câmara Municipal do Fundão.

Artigo 29º

**Norma revogatória**

São derogadas todas as disposições regulamentares vigentes, incompatíveis com o presente Regulamento.

Artigo 30º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entrará em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.