

## SECÇÃO IV

## Unidades operativas de planeamento e gestão

## Artigo 71.º

## Princípios e objetivos

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), identificadas e delimitadas na planta de ordenamento, correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do PDM no seu âmbito territorial.

2 — A UOPG 1 — Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Antigo de Vila do Corvo apresenta os seguintes objetivos específicos:

- a) Salvaguardar e valorizar o conjunto edificado do núcleo antigo de Vila do Corvo;
- b) Estabelecer medidas específicas que visem promover a vitalidade urbanística, social e funcional do conjunto classificado, sem descuidar a salvaguarda do aspeto característico do aglomerado urbano e dos valores patrimoniais que levaram à sua classificação;
- c) Garantir que as intervenções previstas se enquadram no âmbito de um programa de urbanismo sustentável integrado.

3 — A UOPG 2 — PP/UE dos espaços urbanos a consolidar de Vila do Corvo apresenta os seguintes objetivos específicos:

- a) Garantir desenvolvimento integrado da ocupação do território, promovendo a sua articulação funcional e urbanística com o tecido urbano envolvente;
- b) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto;
- c) Assegurar a integração ambiental e paisagística das novas construções criando condições de fruição visual e manutenção do sistema de vistas;
- d) Garantir a salvaguarda da drenagem das linhas de água existentes.

4 — A UOPG 3 — UE dos espaços polivalentes industriais, de serviços e de logística de Vila do Corvo apresenta os seguintes objetivos específicos:

- a) Estruturar a ocupação do território e a sua capacidade de transformação, garantindo a sua articulação funcional e urbanística com o tecido urbano envolvente;
- b) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto;
- c) Assegurar a integração paisagística das atuais e futuras construções de forma a minimizar os impactos ambientais e paisagísticos sobre a sua envolvente próxima;
- d) Garantir a salvaguarda da drenagem das linhas de água existentes.

## Artigo 72.º

## Execução

1 — Os parâmetros urbanísticos a cumprir nas UOPG são os definidos no presente regulamento, nomeadamente no Título III.

2 — Dentro da UOPG 2 não podem ser autorizadas operações urbanísticas avulsas não enquadradas por unidades de execução quando aquelas envolvam a abertura e construção de novos arruamentos.

3 — Dentro da UOPG 3 não são autorizadas operações urbanísticas avulsas até à concretização da unidade de execução com exceção das obras de conservação, reconstrução e ampliação das construções existentes.

## TÍTULO V

## Disposições finais

## Artigo 73.º

## Acertos e ajustamentos

1 — No caso de se verificarem imprecisões na demarcação de via pública existente, na planta de ordenamento, os usos e outras condições a considerar para as áreas afetadas são as das categorias de uso do solo adjacentes, utilizando-se, quando necessário, o eixo da via tal como está implantada como linha divisória entre os diferentes usos.

2 — O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, às áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público.

3 — Os planos de pormenor ou unidades de execução que concretizam as UOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na planta de ordenamento, desde que tal se justifique por

razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos no PDM para cada uma das UOPG.

## Artigo 74.º

## Exceções

A legalização de obras concluídas anteriormente a 14 de julho de 1994 é possível, no prazo de três anos após a entrada em vigor do presente regulamento, desde que não se localizem em áreas vulneráveis e cumpram todas as disposições do presente regulamento relativas à categoria de espaço que integram, com exceção das seguintes situações:

- a) Edifícios localizados nos espaços agrícolas, independentemente do uso associado, desde que cumpram os parâmetros urbanísticos definidos para os espaços agroflorestais;
- b) Edifícios destinados à habitação localizados nas áreas de vocação recreativa delimitadas na planta de ordenamento, desde que esteja definida a delimitação do domínio público marítimo ou possuam título de utilização conferido nos termos legais especificamente aplicáveis, e desde que cumpram o limite máximo de 200 m<sup>2</sup> de área de construção;
- c) Não cumprimento dos afastamentos ao limite do lote.

## Artigo 75.º

## Entrada em vigor

1 — O PDM entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Jornal Oficial.

2 — O PDM também é publicado no *Diário da República*.

## Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

40588 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_40588\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_40588_1.jpg)

40678 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_40678\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_40678_2.jpg)  
610801239

## MUNICÍPIO DO ENTRONCAMENTO

## Edital n.º 773/2017

## Alteração ao Regulamento de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado do Município do Entroncamento

Jorge Manuel Alves de Faria, Presidente da Câmara Municipal do Entroncamento:

Faz saber que, por deliberação tomada em reunião de câmara realizada em 17 de julho de 2017 e sessão da Assembleia Municipal efetuada em 07 de setembro de 2017, foi aprovada em definitivo, a Alteração ao Regulamento de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado do Município do Entroncamento, que a seguir se reproduz na íntegra.

O Regulamento entra em vigor 5 dias após publicação do Presente Edital, no *Diário da República*.

Para constar e devidos efeitos, se passou o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

O presente Edital encontra-se igualmente disponível na página oficial do Município em [www.cm-entroncamento.pt](http://www.cm-entroncamento.pt).

E eu, Gilberto Pereira Martinho, Chefe da Divisão de Administração Geral, o subscrevi.

13 de setembro de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal, *Jorge Manuel Alves de Faria*.

## Regulamento de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado do Município do Entroncamento

## Nota justificativa

Com a entrada em vigor da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, foi introduzido um conjunto de alterações, de entre as quais se destacam a definição de dependente e a aplicação de uma nova fórmula de cálculo do valor da renda.

A presente alteração ao Regulamento pretende ainda contribuir para o seu desenvolvimento e aperfeiçoamento na prática municipal, me-

lhorando conceitos e contribuindo para a melhor aplicação aos casos concretos:

Alteração à denominação do Regulamento, passando o mesmo a designar-se “Regulamento de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado do Município do Entroncamento”

Alteração da redação dos artigos: 8.º, 9.º, 13.º, 20.º, 22.º, 24.º, 28.º, 29.º e 36.º do presente Regulamento.

Introdução de um novo artigo: 20.º-A na Secção II do Capítulo III do Regulamento de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado do Município do Entroncamento.

Assim, e nos termos do disposto nos artigos 238.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, por proposta da Câmara Municipal do Entroncamento de 17 de julho de 2017 e aprovada em sessão realizada em 07 de setembro de 2017 da Assembleia Municipal do Entroncamento, conforme competências definidas, respetivamente, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º ambos do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na atual redação, foi aprovada a seguinte alteração ao Regulamento das Habitações Sociais do Município do Entroncamento.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Leis habilitantes

O presente regulamento tem como legislação habilitante os artigos 65.º, n.º 2 do artigo 235.º e artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013 de 18 de setembro, com a sua redação atual.

#### Artigo 2.º

##### Objeto

1 — O presente regulamento define as regras e as condições aplicáveis à atribuição e gestão do parque de habitações sociais do Município do Entroncamento, no âmbito e nos limites da legislação vigente, nomeadamente da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou do regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior estão compreendidos no parque habitacional todos os prédios e frações propriedade do Município do Entroncamento, integrados, no Bairro Eng.º José Frederico Ulrich e nos Blocos G, H, I e J, sitos na Rua General Humberto Delgado, cuja ocupação, por determinação municipal, deva ser subordinada ao novo regime do arrendamento apoiado para habitação, aprovado pelo diploma legal identificado no número anterior.

## CAPÍTULO II

### Atribuição de habitação social

#### SECÇÃO I

##### Condições de acesso, critérios de seleção e atribuição

#### Artigo 3.º

##### Condições de acesso

1 — Podem candidatar-se à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, os cidadãos que se encontrem a residir no concelho do Entroncamento, há, pelo menos três anos e que reúnam as condições de acesso estabelecidas nos artigos 5.º, e não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º, ou ainda, por um período de dois anos, nas situações descritas no artigo 29.º, todos os artigos mencionados na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Para aplicação do presente regulamento, considera-se como agregado familiar o definido na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

#### Artigo 4.º

##### Critérios

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

2 — Os critérios de hierarquização e ponderação serão definidos pela Câmara Municipal, aquando do início do procedimento.

3 — A análise dos pedidos de atribuição de habitação social é feita mediante a aplicação dos critérios referidos no número anterior.

#### Artigo 5.º

##### Atribuição das habitações

1 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se por concurso por classificação conforme previsto no artigo 8.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Cada concurso terá a validade de dois anos.

#### Artigo 6.º

##### Regime de exceção

1 — Poderá ser atribuída habitação social em regime de arrendamento apoiado aos indivíduos e aos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente nas situações identificadas no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, não obedecendo esta ao procedimento comum referido anteriormente.

2 — Na situação mencionada no número anterior, a atribuição do arrendamento será efetuada mediante registo em livro ou 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.

## SECÇÃO II

### Procedimento concursal

#### Artigo 7.º

##### Abertura de candidatura

1 — A competência para decidir a abertura do procedimento concursal para a atribuição de fogos de habitação social é da Câmara Municipal, quando existirem habitações disponíveis.

2 — O início do procedimento será publicitado por anúncio, nos termos estabelecidos no artigo 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, sem prejuízo de outros elementos ou documentos que a Câmara Municipal entenda incluir no procedimento, nomeadamente os critérios de hierarquização e de ponderação das candidaturas.

#### Artigo 8.º

##### Instrução de candidatura

O processo de candidatura à atribuição de habitação social, efetua-se mediante o preenchimento e entrega de requerimento próprio e deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento em modelo próprio a fornecer pelos serviços;
- b) Apresentação de documento de identificação, Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade, de todos os elementos que compõem o agregado familiar;
- c) Apresentação do cartão de contribuinte e de beneficiário da segurança social de todos os elementos que compõem o agregado familiar;
- d) Cópia da Última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, declarações e certidões dos vencimentos, rendimentos ou declaração de prestações sociais: Rendimento Social de Inserção, Subsídio Social de Desemprego, Subsídios Sociais no âmbito da parentalidade, pensões, reformas, de todos os elementos que compõem o agregado familiar;
- e) Declaração emitida pela Junta de Freguesia da área de residência, a atestar a data de recenseamento.

- f) Declaração emitida pela Segurança Social a atestar que se encontra regularizada a situação relativa a contribuições;
- g) Declaração emitida pela Repartição de Finanças a atestar que se encontra regularizada a situação relativa a impostos devidos;
- h) Certidão emitida pela Repartição de Finanças a atestar os bens de que os membros do agregado familiar são titulares.
- i) Outros documentos que a Câmara Municipal do Entroncamento considere necessários para a análise do processo.

#### Artigo 9.º

##### Improcedência liminar da candidatura

São causas de improcedência liminar da candidatura:

- a) A ininteligibilidade da candidatura;
- b) A apresentação da candidatura fora do prazo publicitada no anúncio de procedimento concursal;
- c) Que não tenham sido instruídas com todos os documentos ou nos termos exigidos no processo de concurso publicitado pela Câmara Municipal;
- d) Quando o candidato não reúna os requisitos de acesso estabelecidos no artigo 3.º do presente regulamento;
- e) Quando subsistirem dívidas referentes a rendas de habitação social ou outras, tendo como referência os últimos 6 meses, para com o Município do Entroncamento ou qualquer organismo público, independentemente de ter caducado ou cessado o direito de ocupação de habitação social ou o contrato de arrendamento apoiado.

#### Artigo 10.º

##### Classificação dos candidatos

- 1 — A classificação dos candidatos admitidos ao procedimento concursal será obtida em resultado da aplicação dos critérios referidos no artigo 4.º do presente regulamento.
- 2 — A lista provisória, assim como a lista definitiva das candidaturas, devidamente ordenadas, estão sujeitas a notificação, conforme regras definidas aquando do início do procedimento de atribuição.

### SECÇÃO III

#### Da atribuição e aceitação da habitação

#### Artigo 11.º

##### Procedimento para atribuição das habitações

Sem prejuízo do disposto na lei e no artigo anterior os procedimentos para a atribuição das habitações são os previstos no presente artigo:

- a) A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista e de acordo com as habitações disponíveis e adequadas;
- b) Os candidatos são convocados para comparecerem nos serviços da Câmara Municipal, no dia e hora por esta designada;
- c) A falta de comparência de qualquer um dos candidatos que não tenha sido regularmente convocado implica adiamento e a designação de uma nova data.

#### Artigo 12.º

##### Exclusão

- 1 — Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes do artigo 9.º, são excluídos da lista dos candidatos selecionados:
  - a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;
  - b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo 30 dias, salvo justo impedimento;
  - c) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.

2 — A recusa constante da primeira parte da alínea b) do número anterior só se considera fundamentada, não constituído causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 e agosto e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de deficiência ou mobilidade condicionada.

3 — A exclusão referida na alínea c) do número anterior não preclui a ação penal que ao caso possa caber.

4 — Os candidatos excluídos nos termos do n.º 1 ficam inibidos de nova candidatura, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de dois anos.

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

#### Artigo 13.º

##### Contrato de arrendamento

1 — A formalização da atribuição e aceitação do fogo de habitação social é efetuada através da celebração de contrato de arrendamento.

2 — O contrato de arrendamento apoiado é assinado em duplicado ficando um exemplar na posse de cada uma das partes e contém, pelo menos, as menções constantes no n.º 1 do artigo 18.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

3 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, findo o qual é renovável automaticamente, por igual período, nos termos do previsto no artigo 19.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou do regime legal que lhe vier a suceder.

### CAPÍTULO III

#### Gestão das habitações

#### SECÇÃO I

##### Arrendamento apoiado

#### Artigo 14.º

##### Renda

1 — As habitações atribuídas em regime de arrendamento apoiado ficam sujeitas ao pagamento de uma renda, calculada nos termos do disposto no artigo 21.º na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Para atualização da renda, os agregados residentes em habitação social declararão, periodicamente, ao Município do Entroncamento os respetivos rendimentos, de acordo com a legislação em vigor.

3 — Caberá à Câmara Municipal do Entroncamento determinar a periodicidade a que se refere o número anterior do presente artigo, notificando atempadamente os arrendatários municipais, de acordo com a legislação em vigor.

4 — A renda mínima é fixada, uniformemente para todas as habitações sociais no valor correspondente a 5 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

5 — Para acautelar eventuais esforços financeiros demasiado pesados para os municípios a quem forem atribuídas as habitações, provocados pelas atualizações das rendas, a Câmara Municipal poderá deliberar que a renda devida pelo uso do fogo, 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.

6 — Sem prejuízo do n.º 2 do artigo 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, a renda máxima aplicável aos contratos em regime de arrendamento apoiado para fim habitacional é fixado em 20 % do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) vigente em cada momento.

7 — As rendas atuais aplica-se o regime transitório, da lei vigente.

#### Artigo 15.º

##### Atualização e revisão da renda

1 — A atualização e revisão da renda serão efetuadas nos termos do previsto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto ou regime legal que lhe vier a suceder.

2 — Quando não forem entregues os documentos solicitados nos prazos previstos, aplica-se o disposto no n.º 7 do artigo 23.º da referida lei.

## Artigo 16.º

**Rendimentos**

1 — Quando os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou instável, e caso não haja prova bastante que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar aufera um rendimento superior ao declarado sempre que:

- a) Um dos seus membros exerça atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;
- b) Seja possuidor de bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração;
- c) Realiza níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com a sua declaração.

2 — As presunções referidas são ilidíveis mediante a apresentação de prova em contrário por parte do interessado.

## Artigo 17.º

**Pagamento da renda**

1 — A renda deverá ser paga até ao oitavo dia do mês a que respeita, pela forma indicada pelo Município do Entroncamento, salvo no caso excepcional de prazos fixados por deliberação camarária.

2 — A partir do dia fixado no número anterior e nos 22 dias subsequentes, sempre que a renda não se mostre paga, vencer-se-ão juros de mora à taxa em vigor para as dívidas ao Estado, sem prejuízo de sanção mais gravosa prevista nos títulos que legitimam a ocupação das habitações sociais ainda em vigor.

3 — O incumprimento do pagamento das rendas de casa, superior a 6 meses, constitui causa de resolução do contrato de habitação.

## Artigo 18.º

**Plano de pagamento**

Os agregados que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão regularizar os pagamentos em falta através do cumprimento de um plano de pagamentos, a aprovar pela Câmara Municipal do Entroncamento.

## SECÇÃO II

**Utilização das habitações**

## Artigo 19.º

**Uso das habitações**

1 — O fogo arrendado é destinado exclusivamente a habitação própria e permanente do arrendatário e do seu agregado familiar.

2 — É expressamente proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do fogo arrendado.

3 — 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.

4 — O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:

- a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;
- b) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
- c) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação que possam deteriorar qualquer superfície;
- d) 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 e logradouros de uso privado, as partes comuns ou a via pública;
- e) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
- f) Alterar a tranquilidade do prédio ou prédios vizinhos com ruídos ou factos que perturbem os demais utentes;
- g) Sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem 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) A manutenção dos animais nas habitações encontra-se sujeita ao cumprimento rigoroso da legislação em vigor, em especial, de animais perigosos ou potencialmente perigosos.

## Artigo 20.º

**Obrigações dos arrendatários**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, constituem deveres dos arrendatários:

a) Pagar atempadamente a renda, nos termos previstos no presente regulamento, assim como as despesas inerentes à utilização das partes comuns, quando aplicável;

b) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pela Câmara Municipal;

c) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal e no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;

d) Não albergar hóspedes no imóvel arrendado;

e) Não sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o prédio arrendado, salvo autorização expressa do senhorio remetida por escrito;

f) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no n.º 2 do presente artigo, comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;

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

h) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações;

i) Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;

j) Não realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;

k) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser executados pela mesma;

l) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, salvo se o município o tiver autorizado;

m) Em caso de desocupação, restituir, findo o contrato, a casa devidamente limpa, em bom estado de conservação e funcionamento, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal, sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

n) Indemnizar a Câmara Municipal nos montantes por ela despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;

o) 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;

p) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção/vistoria da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços municipais possam realizar;

q) Cumprir com os demais deveres legalmente consagrados, na qualidade de arrendatário ou morador, nomeadamente no que respeita ao cumprimento da lei geral de ruído.

2 — 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 familiares;

3 — O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do Município que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel e que sejam da competência deste.

## Artigo 20.º-A

**Obrigações da entidade locadora**

O Município do Entroncamento está vinculado ao cumprimento das seguintes obrigações:

- a) Reger-se pelo princípio da igualdade, não podendo privilegiar, beneficiar, prejudicar, privar de qualquer direito ou isentar de qualquer dever nenhum arrendatário ou candidato ao arrendamento público em razão de ascendência, sexo, etnia, língua, território de origem, religião, orientação sexual, deficiência ou doença, convicções políticas ou ideológicas, instrução ou condição social;
- b) Prestar aos arrendatários e candidatos ao arrendamento público as informações e os esclarecimentos de que careçam e apoiar e estimular as suas iniciativas e receber as suas sugestões e informações;
- c) Assegurar a realização de obras de conservação, reabilitação e beneficiação dos edifícios e frações, no que diz respeito às partes de uso privativo e de uso comum, pelo menos uma vez em cada período de oito anos e sempre que se verifique a sua necessidade, assumindo os encargos correspondentes;
- d) Garantir a manutenção das condições de segurança, salubridade, conforto e arranjo estético dos edifícios e das habitações;
- e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, sem prejuízo da partilha de responsabilidades e encargos, nos termos da lei, quando haja condomínios constituídos;
- f) Assegurar a realização de vistorias para deteção de situações de degradação e insegurança dos edifícios e frações, nomeadamente em relação às redes de gás, água e eletricidade, aos elevadores e aos equipamentos eletromecânicos, bem como realizar vistorias a pedido dos arrendatários ou sempre que estejam em causa as condições de segurança, salubridade e conforto das habitações;
- g) Promover a qualidade dos conjuntos habitacionais do ponto de vista ambiental, social e cultural;
- h) Promover a constituição e o bom funcionamento de condomínios sempre que houver mais do que um proprietário no mesmo edifício;
- i) Promover a participação organizada dos arrendatários na administração, conservação, fruição e gestão das partes comuns do edifício, através, por exemplo, de comissões de lote.

## Artigo 21.º

**Benfeitorias**

- 1 — As benfeitorias autorizadas pelo Município e realizadas pelo arrendatário no imóvel, fazem parte integrante do mesmo, não assistindo ao arrendatário qualquer direito de indemnização por força da realização das mesmas.
- 2 — As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do imóvel.
- 3 — No caso previsto no número anterior, o arrendatário deverá assegurar a reposição do fogo habitacional no estado prévio à alteração.

## SECÇÃO III

**Regras para utilização das áreas comuns e espaços exteriores**

## Artigo 22.º

**Espaços de utilização comum**

- 1 — São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, espaços destinados a caixas do correio e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um arrendatário.
- 2 — Os arrendatários municipais gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam.
- 3 — Os arrendatários municipais devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização, abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços. Designadamente, os arrendatários municipais deverão cumprir o seguinte:
  - a) Utilizar os espaços de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;

- b) Contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização;
- c) Respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

4 — Quanto às 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, vasos de flores ou outros objetos de decoração;
- d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saiam da habitação, devem ser sempre acompanhados de pessoa responsável;
- e) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.

5 — A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os arrendatários municipais mediante nomeação, sempre que possível, de um representante dos arrendatários, por edifício.

## Artigo 23.º

**Espaços exteriores**

- 1 — Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros e lugares de estacionamento.
- 2 — É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os arrendatários sujeitos às penalizações municipais.

## SECÇÃO IV

**Transferências de habitação**

## Artigo 24.º

**Transferência**

A transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para fogo habitacional distinto, no mesmo ou noutro conjunto habitacional, só poderá ocorrer nos termos previstos no artigo 16.º-A da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

## SECÇÃO V

**Modificação do agregado familiar e coabitação**

## Artigo 25.º

**Modificação do agregado familiar**

- 1 — Apenas o arrendatário e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional atribuído.
- 2 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo Município do Entroncamento, salvo as modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:
  - a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
  - b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do arrendatário;
  - c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;
- 3 — A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.
- 4 — As pretensões de alteração do agregado familiar serão apreciadas pelo Município do Entroncamento e 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, para fogo habitacio-

nal com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

6 — Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, deverá este prover por uma alternativa habitacional distinta.

#### Artigo 26.º

##### Coabitações

As coabitações só serão admitidas em casos devidamente fundamentados e se não acarretar sobrelocação do fogo arrendado.

#### Artigo 27.º

##### Exclusão de elemento do agregado

1 — A exclusão, por vontade do arrendatário, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deverá ser comunicada ao Município do Entroncamento, por escrito, e devidamente justificada.

2 — A exclusão, por vontade do arrendatário, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

#### Artigo 28.º

##### Transmissão

1 — A morte ou o abandono, pelo arrendatário, do fogo habitacional determina a cessação do respetivo contrato, salvo se, for requerida a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.

2 — Em caso de morte ou no caso de ausência do arrendatário por período superior a seis meses, sem prévio consentimento do Município do Entroncamento, a atribuição da habitação poderá ser transmitida para o cônjuge, e na falta deste, em linha reta, por uma única vez, desde que, qualquer um destes comprovadamente coabitasse com o arrendatário há mais de dois anos.

3 — A transmissão da atribuição da habitação ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada no prazo de sessenta (60) dias, e apenas, quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão.

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

## CAPÍTULO IV

### Cessação do contrato

#### Artigo 29.º

##### Cessação do direito

Além de outras causas de cessação contratual previstas no presente Regulamento, constituem causas de cessação do contrato de arrendamento apoiado, as previstas nos artigos 25.º e 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ou regime legal que lhe vier a suceder e nas disposições legais aplicáveis, nomeadamente nos artigos 1083.º e 1084.º do Código Civil.

#### Artigo 30.º

##### Forma da cessação do contrato

Nos termos do regime legal indicado no artigo anterior, os contratos de arrendamento apoiado poderão cessar por resolução pela Câmara Municipal do Entroncamento, por renúncia do arrendatário ou por acordo entre as partes.

#### Artigo 31.º

##### Restituição da fração

1 — O arrendatário deverá restituir o fogo habitacional livre de pessoas e bens, e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente.

2 — O arrendatário responde pela perda ou deterioração do fogo habitacional, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

#### Artigo 32.º

##### Ocupação abusiva

1 — Considera-se abusiva a ocupação da habitação, por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização.

2 — Nas situações referidas no número anterior, haverá lugar à desocupação da habitação, nos termos definidos no artigo 35.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

## CAPÍTULO V

### Alienação dos fogos

#### Artigo 33.º

##### Alienação

A Câmara Municipal de Entroncamento poderá deliberar a alienação de fogos afetos à habitação social, fixando as condições dessa mesma alienação, de acordo com o Regulamento específico.

## CAPÍTULO VI

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 34.º

##### Notificações

As notificações previstas no presente Regulamento, salvo quando diferentemente regulado, serão remetidas para o endereço do fogo habitacional e efetuadas pessoalmente ou por via postal.

#### Artigo 35.º

##### Declarações

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

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

#### Artigo 36.º

##### Aplicação subsidiária e casos omissos

1 — Com vista à densificação e concretização do presente regulamento serão emitidas diretivas, instituídos procedimentos e implementadas as práticas necessárias.

2 — As dúvidas suscitadas na aplicação das disposições contidas no presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

3 — Os casos omissos serão resolvidos de acordo com os Princípios Gerais de Direito Administrativo e com a Lei, designadamente de acordo com a Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro e Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

#### Artigo 37.º

##### Norma revogatória

De acordo com a entrada em vigor da presente Proposta de Regulamento, revoga-se o Regulamento das Habitações Sociais do Município do Entroncamento, proposto pela Câmara Municipal do Entroncamento e aprovado pela Assembleia Municipal do Entroncamento em sessão realizada.

#### Artigo 38.º

##### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 5 dias após a sua publicação nos termos legais.