



**REGULAMENTO APLICÁVEL ÀS HABITAÇÕES**  
**DE ARRENDAMENTO SOCIAL DA CÂMARA**  
**MUNICIPAL DE VALONGO**



## CAPÍTULO I

### ALTERAÇÃO DE RENDAS

#### 1. Formulação do pedido e condições de alteração

1.1. O pedido de alteração de renda é requerido e analisado na Empresa Municipal de Habitação *Vallis Habita*.

1.2. O agregado familiar deverá, de imediato, comunicar à *Vallis Habita* as condições susceptíveis de alteração da renda, nomeadamente, por:

1.2.1. Diminuição/Aumento dos rendimentos dos elementos que compõem o agregado familiar.

1.2.1.1. Nas situações de baixa médica, só se procede à respectiva avaliação, decorridos 60 dias consecutivos da data de início da baixa.

1.2.1.2. Nas situações de desemprego com protecção social, considera-se de imediato 60% do último salário base para efeitos de cálculo da renda.

1.2.2. Diminuição/Aumento do número de elementos que compõem o agregado familiar, de forma permanente e devidamente comprovada.

1.3. A comunicação referida em 1.2., deverá ser obrigatoriamente acompanhada pelos documentos que fundamentam o pedido de alteração, bem como, comprovativos actualizados da situação económica de todos os elementos do agregado familiar:

1.3.1. Baixa médica – Certificado de Incapacidade Temporária; Declaração do Centro Distrital de Solidariedade e Segurança Social (CDSSS) do montante da prestação ou da respectiva cessação.

1.3.2. Desemprego – Declaração do Centro de Emprego de Valongo; Declaração do CDSSS do montante da prestação ou respectiva cessação; Declaração do CDSSS a comprovar inexistência de carreira contributiva e consequente ausência de protecção social.

1.3.3. Acidente de trabalho/viação – Declaração da seguradora do valor da indemnização mensal paga por esta ao sinistrado.

1.3.4. Nascimento – Assento de Nascimento.

1.3.5. Casamento – Certidão de Casamento

1.3.6. Falecimento – Assento de Óbito.

1.3.7. Ausência, por um período superior a dois meses, de um ou mais elementos do agregado familiar – Documento compatível.

1.3.8. Emigração – Documento comprovativo da situação de emigração; Comprovativo de rendimentos; Na ausência deste último, considera-se o Salário Mínimo Nacional.

1.3.9. Rendimentos de Trabalho – Documento comprovativo da situação de rendimentos.

1.3.10. Rendimento Social de Inserção – Declaração do CDSSS do montante da prestação ou respectiva cessação.

1.3.11. Pensões e pré-reformas – Declaração emitida por entidade competente, designadamente, o Centro Nacional de Pensões.



1.3.12. Outros documentos que se revelem indispensáveis para a avaliação da situação.

## **2. Verificação da alteração.**

2.1. Deverá o arrendatário que beneficiou da redução de renda, apresentar, mensalmente, na Empresa Municipal de Habitação *Vallis Habita*, documento comprovativo da sua situação económica.

2.1.1. Ficam os arrendatários dispensados da apresentação mensal de documento comprovativo, nas situações em que a redução seja devida a nascimento, casamento ou falecimento.

2.1.2. Pode ser dispensada a prova mensal quando os documentos comprovativos apresentados para o efeito, ultrapassem o prazo estipulado no ponto 2.1..

2.2. A não apresentação da documentação referida no ponto 1.3., dará lugar ao pagamento por inteiro da renda técnica da habitação.

**3. As situações não contempladas no presente Regulamento enquadram-se na legislação em vigor (Decreto - Lei n.º 166/93, de 7 de Maio).**

## **CAPÍTULO II**

### **DEDUÇÃO DAS DESPESAS DE SAÚDE**

#### **1. Situação de agregados familiares com elementos portadores de doenças crónicas.**

1.1. Ao agregado familiar com elementos portadores de doença crónica, devidamente comprovada, deduz-se:

1.1.1. **100%** das despesas de saúde, quando o rendimento mensal bruto do agregado for inferior ou igual a **1 Salário Mínimo Nacional (SMN)**.

1.1.2. **75%** das despesas de saúde, quando o rendimento mensal bruto do agregado for superior a **1 SMN** e inferior ou igual a **2 SMN**.

1.1.3. **50%** das despesas de saúde, quando o rendimento mensal bruto do agregado for superior a **2 SMN** e inferior ou igual a **3 SMN**.

#### **2. Documentos comprovativos**

2.1. Os interessados deverão fazer prova da situação da doença e das respectivas despesas, através da seguinte documentação:

2.1.1. Declaração médica emitida pela instituição de saúde competente comprovativa da situação de doença crónica, bem como, medicação, tratamentos e meios auxiliares necessários.

2.1.2. Comprovativos de despesas mensais.



## DECLARAÇÃO MÉDICA

Para efeitos de dedução de despesas de saúde para determinação de renda social, no âmbito do realojamento efectuado pela Câmara Municipal de Valongo, declaro que o(a) utente \_\_\_\_\_ inscrito neste Centro de Saúde com o nº. \_\_\_\_\_, é portador de doença crónica, necessitando da seguinte medicação, tratamentos e meios auxiliares de forma prolongada:

---

---

---

---

---

---

---

O Médico

Data: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Cédula profissional



## **CAPÍTULO III**

### **UTILIZAÇÃO DE ESPAÇOS COMUNS**

#### **1.º Objecto**

O presente Capítulo tem por fim estabelecer as regras de utilização e manutenção dos espaços comuns dos edifícios.

Além dos arrendatários, também os familiares ou qualquer pessoa que frequente o prédio deve cumprir as regras deste Capítulo, sendo responsável pelo seu comportamento o arrendatário relacionado.

#### **2.º Partes Comuns**

São partes comuns dos edifícios:

- a) Solo, alicerces, pilares, colunas, paredes mestras e todos elementos da estrutura do prédio;
- b) Telhados ou terraços de cobertura;
- c) Entrada do prédio, escadas e corredores de utilização comum;
- d) Instalações gerais de água, electricidade, comunicações e gás;
- e) Contentores do lixo e respectivos abrigos;
- f) Pátios e jardins que envolvam o empreendimento;
- g) Salas e arrecadações;
- h) Antenas colectivas;
- i) Parques infantis.

#### **3.º Deveres do Arrendatário na Utilização da Sua Habitação e das Partes Comuns**

1. Pagar a prestação mensal prevista pela Empresa Municipal de Habitação conforme o Artigo n.º 7;
2. Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado no contrato de arrendamento;
3. Não produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar sempre o período de repouso, sendo expressamente proibida a emissão de barulho entre as 22h00 e as 8h00;
4. Não fazer fumos, nomeadamente, assados de carvão ou queimadas nas varandas, jardins ou qualquer parte envolvente do empreendimento, assim como, não guardar explosivos ou produtos inflamáveis;



5. Não estender roupas no exterior do prédio;
6. Guardar o lixo em sacos bem fechados que devem ser colocados nos contentores próprios, de modo a não pôr em perigo a higiene e saúde dos moradores;
7. Não permanecer na escadaria, sendo estas destinadas exclusivamente ao acesso das habitações e devendo este ser efectuado em silêncio. Para facilitar a utilização da escadaria deverão existir cuidados na colocação de vasos, evitando excessos e adoptando todos os cuidados na sua manutenção;
8. Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas para tal não destinadas;
9. Não guardar nas partes comuns do edifício bens próprios;
10. Cuidar da higiene e sossego nas partes comuns, não permitindo a circulação de animais de estimação;
11. Não alterar o arranjo externo do edifício, nomeadamente, com a instalação de marquises de alumínio, aparelhos de ar condicionado, antenas, toldos para o sol, placas publicitárias ou pintura da fachada da habitação;
12. Comunicar à Empresa Municipal de Habitação, onde e como pode ser contactado, em caso de ausência superior a 30 dias;
13. Facultar o acesso à habitação à Empresa Municipal de Habitação, assim como, aos técnicos da Câmara Municipal de Valongo, sempre que solicitado;
14. Não ter nenhum comportamento que prejudique o bem estar ou ponha em risco a segurança dos vizinhos;
15. Manter a porta da entrada fechada durante o dia e fechada à chave entre as 22h00 e as 8h00, de modo a que o acesso seja restringido só aos moradores;
16. Não jogar futebol junto aos prédios, nos passeios ou parques de estacionamento, devendo estes jogos ser efectuados nos locais próprios.

#### **4.º Obras nas Habitações**

1. Todas as obras a efectuar dentro da habitação deverão ser sujeitas a prévia aprovação da Empresa Municipal de Habitação, sem prejuízo das restantes tramitações legais que sejam necessárias cumprir.



2. Após aprovação, o arrendatário deverá informar a Empresa Municipal de Habitação dos trabalhos a realizar e da duração dos mesmos, devendo estes ser efectuados entre as 8h00 e as 22h00.

### **5.º Obras de Conservação e Manutenção das Partes Comuns**

1. Estas serão da responsabilidade da Empresa Municipal de Habitação, que ao proceder a alguma intervenção, comunicará a todos os arrendatários a natureza das obras.
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior, as reparações resultantes de comportamentos indevidos ou negligentes.

### **6.º Encargos dos Inquilinos**

1. A limpeza das partes comuns deverá ser efectuada de acordo com a regra definida na primeira reunião de moradores, na presença de técnicos da Câmara Municipal de Valongo, sem prejuízo de eventuais alterações legalmente tomadas.
2. A reparação de danos provocados pelos inquilinos, familiares ou pessoas pelas quais estes sejam responsáveis, deverão, impreterivelmente, ser assumidos pelos próprios até ao final do mês em que o dano foi provocado.

### **7.º Prestação Mensal**

1. Os arrendatários estão obrigados ao pagamento de uma prestação mensal que representa a sua contribuição para as despesas correntes do prédio, sendo esta um valor igual por tipologia.
2. A prestação prevista é liquidada juntamente com a renda mensal.
3. O não pagamento atempado desta prestação faz incorrer o devedor nas sanções previstas na cláusula 5.ª do contrato de arrendamento.

### **8.º Direitos dos Arrendatários**

1. Os arrendatários têm direito a utilizar a sua habitação, assim como, as partes comuns do prédio;



2. Os arrendatários têm direito à informação sobre os assuntos respeitantes ao prédio, podendo solicitá-la ao representante de entrada ou aos serviços municipais competentes.

### **9.º Reunião de Moradores**

1. Os arrendatários deverão reunir ordinariamente, uma vez por ano, para eleição do seu representante de entrada, apresentação e debate de problemas que afectem o edifício.
2. Nas reuniões estará representado o Sector de Gestão da Habitação Social da Câmara Municipal de Valongo.
3. A reunião, poderá, igualmente, ser realizada quando solicitada pela Empresa Municipal de Habitação, Sector de Gestão da Habitação Social, por 1/3 dos arrendatários ou pelo representante de entrada.
4. As reuniões só se realizam, quando presentes mais de 50% dos arrendatários, sendo as recomendações e decisões aprovadas por maioria dos arrendatários presentes.
5. Para efeitos do número 1, procederá o Sector de Gestão da Habitação Social à convocatória dos arrendatários.
6. Para efeitos do número 3, procederá o interessado à convocatória dos arrendatários.

### **10.º Representante de Entrada**

1. O cargo de Representante de entrada deverá ser desempenhado por qualquer arrendatário ou familiar residente na entrada que o deverá exercer pelo período de um ano, após eleição por maioria.
2. Ao Representante em funções confere o direito de redução de determinado valor na renda do seu agregado, por decisão da Empresa Municipal de Habitação.

### **11.º Funções do Representante de Entrada**

1. Elaborar um registo das decisões tomadas em reunião;
2. Representar a entrada perante a Câmara Municipal de Valongo e a Empresa Municipal de Habitação;
3. Transmitir aos moradores todas as informações que receba da Câmara Municipal de Valongo e da Empresa Municipal de Habitação;
4. Guardar e manter todos os documentos que digam respeito às reuniões realizadas;



5. Vigiar a manutenção das partes comuns e comunicar à Empresa Municipal de Habitação situações anómalas.

## **12.º Litígios e Penalidades**

1. Os litígios entre moradores serão alvo de intervenção social por parte dos técnicos do Sector de Gestão da Habitação Social com vista à sensibilização para a mudança de comportamentos;
2. Sendo estes casos de agressão física e/ou verbal serão imediatamente encaminhados para as entidades competentes.
3. As normas deste Capítulo deverão ser escrupulosamente cumpridas pelos arrendatários, familiares e demais utilizadores do prédio.



## **CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

Entre:

Primeiro Contraente: **CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO**

e

Segundo Contraente:

Entre o primeiro Câmara Municipal de Valongo, com sede na Avenida 5 de Outubro, pessoa colectiva n.º 501138960, como senhorio, representada pelo Senhor Presidente da Câmara Dr. Fernando Horácio Moreira Pereira de Melo, e os segundos contraentes e arrendatários, nome \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, profissão \_\_\_\_\_, contribuinte n.º \_\_\_\_\_, bilhete de identidade n.º \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, profissão \_\_\_\_\_, contribuinte n.º \_\_\_\_\_, bilhete de identidade n.º \_\_\_\_\_, residentes na \_\_\_\_\_, é celebrado o presente contrato de arrendamento em regime de renda apoiada nas condições a seguir indicadas:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

O Primeiro contraente em conformidade com o Decreto – Lei n.º 163/93 de 7 de Maio – Programa Especial de Realojamento, dá de arrendamento aos segundos contraentes o fogo do prédio sito na rua \_\_\_\_\_, bloco n.º \_\_\_\_, entrada \_\_\_\_, andar \_\_\_\_ tipo T\_\_\_\_, na Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.º \_\_\_\_\_ e inscrito na Repartição de Finanças com o artigo n.º. \_\_\_\_\_, e de que é proprietária a Câmara Municipal de Valongo

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

O Arrendamento é de duração limitada com início no dia \_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_ e é celebrado pelo prazo de cinco anos, considerando-se sucessivamente renovado no termo do prazo e por períodos de três anos se não for denunciado pelo senhorio com um ano de antecedência e pelo arrendatário com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do prazo contratual ou sua renovação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

1- O preço técnico mensal é de \_\_\_\_\_ € (por extenso), o qual se vence no 1º dia útil do mês a que respeita e deve ser pago até o oitavo do subsequente. Contudo, a Câmara Municipal de Valongo suportará um subsídio, nos termos do n.º 2 da cláusula 4.ª, no valor de \_\_\_\_\_ €.



## **CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

Entre:

Primeiro Contraente: CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

e

Segundo Contraente:

Entre o primeiro Câmara Municipal de Valongo, com sede na Avenida 5 de Outubro, pessoa colectiva n.º 501138960, como senhorio, representada pelo Senhor Presidente da Câmara Dr. Fernando Horácio Moreira Pereira de Melo, e os segundos contraentes e arrendatários, nome \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, profissão \_\_\_\_\_, contribuinte n.º \_\_\_\_\_, bilhete de identidade n.º \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, profissão \_\_\_\_\_, contribuinte n.º \_\_\_\_\_, bilhete de identidade n.º \_\_\_\_\_, residentes na \_\_\_\_\_, é celebrado o presente contrato de arrendamento em regime de renda apoiada nas condições a seguir indicadas:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

O Primeiro contraente em conformidade com o Decreto – Lei n.º 226/87 de 6 de Junho – Programa de Habitação Social Municipal, dá de arrendamento aos segundos contraentes o fogo do prédio sito na rua \_\_\_\_\_, bloco n.º \_\_\_\_, entrada \_\_\_\_, andar \_\_\_\_\_ tipo T\_\_\_\_, na Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.º \_\_\_\_\_ e inscrito na Repartição de Finanças com o artigo n.º. \_\_\_\_\_, e de que é proprietária a Câmara Municipal de Valongo

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

O Arrendamento é de duração limitada com início no dia \_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ e é celebrado pelo prazo de cinco anos, considerando-se sucessivamente renovado no termo do prazo e por períodos de três anos se não for denunciado pelo senhorio com um ano de antecedência e pelo arrendatário com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do prazo contratual ou sua renovação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

1- O preço técnico mensal é de \_\_\_\_\_€ (por extenso), o qual se vence no 1º dia útil do mês a que respeita e deve ser pago até o oitavo do subsequente. Contudo, a Câmara



Municipal de Valongo suportará um subsídio, nos termos do n.º 2 da cláusula 4.ª, no valor de \_\_\_\_\_€.

2- O preço técnico actualiza-se anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada, ficando o senhorio com a obrigação de o comunicar ao arrendatário através de carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no qual indicarão o valor do novo preço técnico e respectiva renda.

#### **CLÁUSULA QUARTA**

1- A renda apoiada mensal calculada à data da outorga do presente contrato é de \_\_\_\_\_€ (por extenso), a qual se vence no 1º dia útil do mês a que respeita e deve ser paga até o oitavo do subsequente.

2- Nos termos do Decreto - Lei n.º 166/93 de 7 de Maio, o arrendatário poderá ter direito a um subsídio, já expresso no n.º 1 da cláusula terceira, equivalente à diferença entre o preço técnico e a prestação pessoal da renda, às deduções previstas no Capítulo II do Regulamento Aplicável às Habitações de Arrendamento Social da Câmara Municipal de Valongo e ao incremento da prestação mensal, em curso, conforme o artigo 7.º do Capítulo III do mesmo regulamento.

3- O valor da renda apoiada será actualizada de acordo com o Capítulo I do Regulamento mencionado no número anterior.

4- Sem prejuízo do subsídio referido no número anterior e das deduções previstas, o valor da renda apoiada nunca poderá ser inferior a 1% do salário mínimo nacional.

#### **CLÁUSULA QUINTA**

Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no presente contrato, disporá o arrendatário de quinze dias para efectuar o seu pagamento aumentado de 15% sobre o respectivo montante. Decorrido este prazo, ficará o arrendatário obrigado a pagar, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, sem o que, será requerida a rescisão do contrato e conseqüente despejo judicial.

#### **CLÁUSULA SEXTA**

1- O fogo arrendado destina-se exclusivamente à habitação do arrendatário e do seu agregado familiar constante da ficha de processo familiar.

2- É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer familiar do fogo, sob pena de resolução do presente contrato e conseqüente despejo judicial.

3- Nos casos de subocupação da habitação arrendada, a entidade locadora pode determinar a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma localidade.



4- O incumprimento pelo arrendatário, no prazo de 90 dias, da determinação referida no número anterior, confere o direito ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.

### **CLÁUSULA SÉTIMA**

- 1- O arrendatário não poderá efectuar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma alterar as suas características, sem consentimento escrito do senhorio.
- 2- No caso de violação do disposto no n.º 1, é notificado o arrendatário para repor em prazo certo a casa no seu estado anterior. Se o não fizer, poderá o senhorio resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do arrendatário pelas despesas que para aquele fim tiverem de ser feitas.
- 3- As benfeitorias realizadas pelo arrendatário integram imediatamente o locado, sem direito a qualquer tipo de indemnização.

### **CLÁUSULA OITAVA**

São, ainda, deveres do arrendatário, além de outros que resultem da lei geral e especial prevista no presente contrato:

- 1- Promover a instalação e legalização de contadores de água, gás e energia eléctrica, cujas despesas, bem como as dos respectivos consumos, são da sua conta;
- 2- Pagar a renda no quantitativo e no prazo devido;
- 3- Conservar no estado em que actualmente se encontram não só a instalação da luz eléctrica, mas, ainda, todas as canalizações de águas e esgotos pagando à sua conta as reparações que se tornarem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
- 4- Apresentar a Declaração de Rendimentos anualmente e sempre que se verifique alguma das situações previstas no Capítulo I do Regulamento Aplicável às Habitações de Arrendamento Social da Câmara Municipal de Valongo, sob pena de determinar o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do presente contrato de arrendamento;
- 5- Cumprir com o estipulado no Capítulo III do Regulamento mencionado no número anterior.

### **CLÁUSULA NONA**

No fim do arrendamento, o arrendatário restituirá o arrendado limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivo de utilização, sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso normal.



## **CLÁUSULA DÉCIMA**

Sem prejuízo dos casos já contemplados e dos previstos nas disposições da lei geral ou especial prevista no presente contrato, pode o senhorio resolver o contrato antes do termo nele previsto, quando o arrendatário:

- 1- Incorra em quaisquer irregularidades para obtenção do fogo;
- 2- Não aceite a actualização da renda;
- 3- Não cumpra as obrigações de arrendatário, impostas pelo presente contrato e Regulamento anexo.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

Tudo o que não estiver expressamente regulado neste contrato sê-lo-á pelas disposições aplicáveis aos contratos de arrendamento para fins habitacionais em regime de renda apoiada.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

O arrendatário contraente declara aceitar o presente contrato de arrendamento e Regulamento Aplicável às Habitações de Arrendamento Social da Câmara Municipal de Valongo, nas condições neles estatuídas, que se obriga a cumprir pontual e integralmente.

Valongo, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**O Primeiro Contraente**

**O Segundo Contraente**