



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa

Nota Justificativa

O presente Projecto do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa foi elaborado com o objectivo de criar um normativo único que regulamente os critérios e procedimentos da gestão do Parque Habitacional Municipal a aplicar por todas as entidades com competência/intervenção nesta matéria.

Enquadramento

A história dos bairros sociais e as características que deram origem à cidade de Lisboa tal como a conhecemos hoje, remonta aos primeiros programas públicos de habitação, nomeadamente as Casas Económicas, Casas Desmontáveis, Casas para Famílias Pobres, Casas de Renda Económica.

O final da década de 80 fica marcado pela primeira grande iniciativa da Autarquia em termos de construção de habitação municipal. O Programa de Intervenção a Médio Prazo (PIMP), cujo principal objectivo era a construção de fogos para realojar as famílias que residiam em alojamentos degradados ou de construção precária, libertando os terrenos para a construção de infra-estruturas viárias.

Em 1993, surge o Programa Especial de Realojamento (PER) com o objectivo de acabar com os bairros de barracas no concelho de Lisboa.

Paralelamente, o município foi adquirindo, por expropriação, permuta e outras operações urbanísticas, um outro conjunto de edifícios dispersos pela cidade, afectando-o, igualmente, à sua função social. É o actual Património Disperso.

A elaboração do presente Projecto teve em conta a experiência adquirida ao longo dos anos pela Direcção Municipal de Habitação e pela Gebalis, responsáveis pela gestão das cerca de vinte seis mil habitações propriedade do Município de Lisboa, sendo fonte incontornável, na maioria das soluções adoptadas, os regimes jurídicos que disciplinam as matérias relacionadas com habitação social, não descuidando as deliberações camarárias sobre matéria.

O Projecto de Regulamento, ao contemplar as necessidades decorrentes da gestão social e patrimonial do Parque Habitacional Municipal, introduz nesta área diversas disposições inovadoras, com o intuito de adequar o regime adoptado à realidade urbana e social do Concelho de Lisboa.

Atendendo à sua natureza regulamentar e às regras de consulta pública obrigatórias, a divulgação e sujeição a debate público do presente Projecto de Regulamento, após aprovação pela Câmara, permitirá que os munícipes de Lisboa abrangidos e respectivas associações de moradores tenham conhecimento do instrumento que reúne os aspectos essenciais da relação jurídica, assegurando a inteira percepção dos direitos e deveres das partes bem como o que de essencial têm de saber para pautar correctamente a sua conduta.

Âmbito

O Projecto de Regulamento abrange todas as habitações municipais atribuídas quer através de cedência precária, quer mediante contrato de arrendamento celebrado no regime de renda apoiada (Decreto-Lei nº 166/93, de 7 de Maio), contemplando ainda as habitações particulares arrendadas pelo Município de Lisboa para realojamento, por inexistência a curto prazo de fogos municipais com condições de habitabilidade, e atribuídas de acordo com os referidos regimes.

Encontram-se igualmente sujeitos ao presente Regulamento os contratos de arrendamento por tempo indeterminado ainda em vigor no património disperso, nas matérias que não contrariem o disposto na legislação aplicável.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Estrutura geral do Projecto de Regulamento

O regulamento divide-se em sete capítulos.

O Capítulo I debruça-se sobre as matérias referentes ao objecto, âmbito de aplicação, definições e requisitos gerais de ocupação, o Capítulo II sobre disposições gerais do arrendamento, o Capítulo III sobre administração de lote, o Capítulo IV sobre habitações municipais devolutas, o Capítulo V, relativo a disposições transitórias, dispõe sobre as situações de cedência precária vigentes, o Capítulo VI refere-se a resolução de conflitos e o Capítulo VII contém as disposições finais.

Requisitos gerais da ocupação de habitação municipal – critério económico

A introdução de requisitos gerais de ocupação de habitação municipal decorre da necessidade do Município definir claramente as condições que os munícipes devem reunir para residirem nas habitações municipais, criando para o efeito regras claras, transparentes e equitativas no acesso à habitação.

Os requisitos referentes à inexistência de alternativa habitacional, bem como a condição dos interessados não terem beneficiado de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, reflectem critérios já estabelecidos na alínea a), do n.º 1, do artigo 5.º do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, pelo que por razões de uniformidade se entendeu plasmar no presente Regulamento.

No que concerne ao requisito que consubstancia o designado “critério económico”, foi introduzido na habitação municipal através da Deliberação n.º 1011/2008 para aplicação ao Património Disperso Municipal. Alterado pela Deliberação n.º 434/2009, foi mais tarde novamente introduzido no Regulamento de Acesso à Habitação Municipal como requisito de acesso à habitação municipal e vertido no presente Projecto de Regulamento por razões de equidade e de coerência do ordenamento municipal.

Salienta-se que a sua aplicação no âmbito da gestão do Parque Habitacional Municipal pode, em última análise, conduzir à não renovação do contrato de arrendamento e consequente despejo do agregado familiar. Todavia, atendendo ao número extremamente elevado de munícipes que se candidatam à atribuição de uma habitação municipal, entende-se que existindo agregados familiares que não cumprem os requisitos de ocupação, designadamente o critério económico, não deve ser permitida a sua permanência na habitação, dando deste modo concretização ao princípio da prossecução do interesse público e da protecção dos direitos e interesses dos cidadãos, assim como aos princípios da justiça, da imparcialidade e da igualdade.

Assim, o critério económico, sendo transversal a toda a gestão do Parque Habitacional Municipal, assume uma relevância preponderante nesta área de actuação do Município, pois trata-se de assumir que agregados familiares com rendimentos superiores não possam residir indefinidamente em habitação municipal, opção que se apresenta incontornável na presente conjuntura, em particular atendendo à escassez de habitações municipais em condições de atribuição.

Pelas razões expostas, optou-se por abandonar as soluções apresentadas pela Deliberação n.º 1011/2008 relativas ao não cumprimento do critério económico, nomeadamente a hipótese de adquirir a fracção municipal, ou permanecer na habitação mediante o pagamento de uma renda de mercado livre. Por um lado, porque a aquisição está condicionada pela programação de alienação do património municipal. Por outro lado, porque não se justifica, económica ou socialmente, que os agregados familiares sejam beneficiados pela aquisição de uma habitação, no Concelho de Lisboa, a preços substancialmente inferiores aos praticados no mercado privado. Finalmente, não é legalmente possível aplicar rendas de mercado livre a fogos construídos com comparticipações a fundo perdido ou outros programas de financiamento.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Por conseguinte, no presente Projecto de Regulamento, o incumprimento do critério económico tem com consequência a celebração de contrato de arrendamento por cinco anos sem possibilidade de renovação ou, em último caso, a oposição à renovação do contrato.

Arrendamento e transmissão

No Capítulo II, Secções I – Disposições especiais do arrendamento e II – Transmissão do arrendamento, são tratadas matérias, em regra, imperativas, vertidas do Código Civil, do NRAU e do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

A redacção do artigo 10.º (Pessoas que podem residir no local arrendado) resulta das disposições especiais do arrendamento para habitação, em particular do disposto no artigo 1093.º do Código Civil, designadamente a sua epígrafe. Retirou-se a possibilidade de existência de hóspedes, uma vez que tal é expressamente proibido nos termos do n.º 1, do artigo 10.º, do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio (Renda apoiada).

Registe-se, contudo, que o legislador entendeu tratar de forma diferente a matéria referente às pessoas que podem residir no locado e a transmissão por morte. Verifica-se que as pessoas que podem residir no locado podem não ser transmissórias do direito ao arrendamento.

A redacção do artigo 12.º (transmissão por morte) resulta da previsão do artigo 1106.º do Código Civil. O legislador optou por valorizar a residência em economia comum ao invés dos laços familiares, nomeadamente para descendentes. O antigo artigo 85.º do RAU previa efectivamente a transmissão directa para os descendentes, opção abandonada pelo legislador. Actualmente, o descendente concorre com as restantes pessoas que tenham residido em economia comum com o arrendatário.

Transferências

A Secção III do Capítulo II regulamenta a transferência de habitação, designadamente por iniciativa do Município. Considerando que se trata de uma temática recorrente e controvertida na gestão do Parque Habitacional, e na falta de imperativo legal, urge regulamentar no sentido de evitar qualquer margem de discricionariedade, garantindo adequação e proporcionalidade em qualquer decisão unilateral do Município susceptível de afectar os direitos subjectivos ou os interesses legalmente protegidos dos munícipes residentes em habitação municipal.

Com esse propósito, o leque de circunstâncias que fundamenta a opção de transferência por parte do Município traduz-se em situações que possam colocar em causa a integridade física dos residentes, na execução de uma operação urbanística, ou em situações que decorram da gestão do Parque Habitacional. Em síntese, razões em que a prossecução do interesse público pode colidir com posições dos particulares que mereçam a devida tutela, salvaguardando em termos adequados e proporcionais os objectivos a realizar e procurando minorar, sempre que possível, eventuais consequências negativas.

Renda e presunção de rendimentos

A Secção IV do Capítulo II versa sobre a renda. Atendendo que o Projecto de Regulamento, nesta matéria, se limita, genericamente, a verter as disposições contidas no Decreto-lei n.º 166/93, de 7 de Maio, especificam-se as regras relativas à presunção de rendimentos, por neste âmbito o citado diploma ser omissivo, prevendo que a entidade locadora deve estabelecer o montante do rendimento mensal bruto do agregado familiar considerado relevante para a fixação da renda.

Neste sentido, o presente Projecto de Regulamento prevê que a presunção de rendimentos tenha na sua base a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) ou o Rendimento Social de Inserção (RSI), aplicando-se um ou outro, atendendo à situação em concreto, e com base nos critérios definidos no articulado. Ao possibilitar à entidade Gestora a opção de uma ou de outra base para presunção de rendimentos o presente normativo procura diminuir as situações de injustiça que poderiam ocorrer



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

entre agregados que possuem rendimentos oriundos do trabalho e outros que nada possuem, caso se optasse somente por uma única base de presunção.

Foi introduzida, nesta secção IV, um instrumento que condiciona a possibilidade de se proceder à actualização da renda, sempre que da verificação periódica e sistemática do estado de conservação dos fogos efectuada através de vistoria técnica resultar um coeficiente de conservação “mau” ou “péssimo”, por razões não imputáveis ao arrendatário ou ao seu agregado familiar. Para a avaliação do estado de conservação são considerados os níveis de conservação previstos no artigo 5º do Decreto-lei nº 156/2006 de 8 de Agosto.

Direitos e obrigações das partes

A Secção V referente aos direitos e obrigações das partes, tem na sua base os direitos e as obrigações dos arrendatários que decorrem do Código Civil. Contudo, algumas disposições têm fundamento na experiência adquirida pela Direcção Municipal de Habitação e pela Gebalis na gestão das habitações municipais, encontrando-se inclusivamente vertidas no “Guia do Morador”.

Foi introduzido um artigo que visa tornar explícitas, no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa, as obrigações do Município perante os moradores em fogos municipais e não apenas as obrigações destes, nomeadamente a obrigatoriedade para o Município de verificação periódica e sistemática do estado de conservação dos fogos e o impedimento de actualização da renda se o estado for mau ou péssimo, de acordo com os parâmetros definidos pela legislação complementar do NRAU.

Cessação do contrato de arrendamento

A Secção VI, sobre a cessação do contrato de arrendamento, resulta das previsões do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 166/93 de 7 de Maio. Nesta Secção, adquirem particular relevância os fundamentos de oposição à renovação do contrato de arrendamento.

Considerando que estamos perante uma matéria em que assiste total discricionariade ao senhorio, entende-se que esta margem de decisão deve estar devidamente enquadrada, justificada e limitada, atendendo em particular às consequências da decisão em causa.

Acresce relevar que ao ser detectado qualquer fundamento que consubstancie causa de oposição à renovação, é desencadeado o respectivo procedimento nos termos do Código de Procedimento Administrativo (CPA) que pode culminar com a comunicação ao arrendatário que obriga à desocupação do arrendado e à sua entrega livre e devoluta no termo do prazo do contrato, com as reparações que incumbam ao arrendatário, conforme estabelecido no Código Civil.

Em caso de incumprimento da decisão comunicada e, não procedendo o arrendatário à entrega da habitação, o Município de Lisboa desencadeia a competente acção em tribunal. Neste âmbito, foi aventada a possibilidade de se proceder ao despejo administrativo. Contudo, de acordo com a apreciação do Departamento Jurídico, tal não se apresenta possível, atendendo ao actual quadro legal, pelo que é imprescindível o recurso à via judicial a fim de ser recuperada a posse da habitação.

Condomínio e Comissões de Lote

No âmbito do Capítulo III, para além da referência necessária à gestão de condomínios nos edifícios parcialmente alienados que seguem o disposto na legislação sobre a matéria, encontram-se definidas também as regras relativas às competências das entidades gestoras no que concerne à administração dos lotes, com particular relevo para a promoção da constituição das Comissões de lote, bem como a necessidade de acompanhamento das mesmas. Nesta matéria estão igualmente previstas as regras referentes à constituição e às competências das comissões de lote.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Habitações municipais devolutas

O Capítulo IV introduz disposições específicas para garantir uma atribuição mais célere das habitações municipais que se encontram devolutas, admitindo-se que possam ser atribuídas, em caso de haver obras de manutenção em curso, antes do final das mesmas, embora os contratos de arrendamento se devam reportar à data efectiva da conclusão das obras. Este dispositivo poderá obviar à ocupação abusiva de habitações municipais em obras ou com obras já concluídas mas ainda não atribuídas.

Prevê-se ainda que por deliberação da Câmara Municipal possam ser constituídas, além da bolsa de fogos para atribuição através do RRAHM, bolsas para venda a custos acessíveis ou para venda em regime de propriedade resolúvel, nomeadamente de habitações que careçam de algumas obras a levar a cabo pelos compradores.

Finalmente dispõe-se que as habitações municipais inabitáveis e sem perspectivas de reabilitação para fins sociais sejam abatidas ao parque de habitações municipais a atribuir.

Cedência precária – regime transitório

O Capítulo V regula, na sua secção I, as regras a aplicar às habitações tituladas por cedências precárias ainda vigentes, atribuídas ao abrigo do Decreto n.º 35106, de 6 de Novembro de 1945, entretanto revogado pela Lei n.º 21/2009, de 20 de Maio.

Note-se que a Lei n.º 21/2009, de 20 de Maio, ao revogar aquele regime, introduziu carácter transitório às atribuições ainda existentes, as quais tendem naturalmente a caducar ou a converter-se em contratos de arrendamento no regime de renda apoiada. Não obstante este facto, actualmente, a maioria das habitações municipais ainda se encontram atribuídas ao abrigo do regime de cedência precária.

No tocante à transição das ocupações tituladas por cedência precária para contrato de arrendamento no regime de renda apoiada, o que se dispõe é que ela possa ocorrer por acordo entre as partes, ou em caso de caducidade, nas situações previstas no presente Projecto. Assim se assegura que cada agregado familiar ainda abrangido pelo regime de cedência precária possa optar pela solução que considere mais vantajosa, tendo em conta não apenas a fórmula de cálculo da respectiva renda, mas também a protecção de direitos associada à celebração de um contrato de arrendamento.

Registe-se que há uma diferença substancial entre a fórmula de cálculo da renda social aplicável às cedências precárias, que segue a Resolução 1/CM/85, publicada no BM de 15 de Fevereiro, e a fórmula de cálculo da renda apoiada prevista no Decreto-lei 166/93 de 7 de Maio. São conhecidas as críticas que têm sido feitas ao regime de renda apoiada, nomeadamente pelas associações de moradores em bairros municipais, incluindo as tomadas de posição pelos Órgãos Municipais. Contudo, na ausência do NRAU Social previsto desde 2006, o Município está vinculado ao regime vigente, sempre que aplicável.

Verificação da condição de recursos

A secção II do Capítulo V prevê a verificação universal e generalizada da condição de recursos de todos os residentes em habitações municipais, com o objectivo de efectuar uma avaliação rigorosa e precisa de todas as ocupações e agregados familiares residentes em habitação municipal. Esta operação sistemática é talvez o maior desafio deste Projecto de Regulamento, mas é considerada imprescindível por não terem sido feitas operações semelhantes desde a atribuição das habitações construídas ao abrigo do Programa PER. Com efeito, a actualização de dados que tem sido levada a cabo pelas entidades gestoras da habitação municipal (Serviços municipais e empresa Gebalis) tem sido de natureza reactiva, em resposta a solicitações pontuais de moradores, e não de forma generalizada e proactiva. A existência de dados actualizados sobre o Parque Habitacional Municipal e respectivos ocupantes é condição decisiva de uma boa gestão.

Assim, estabelece-se um prazo de dois anos, contados da entrada em vigor do Regulamento, para actualizar os dados sobre os agregados familiares residentes e respectivas rendas/taxas de ocupação e,



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

por outro lado, aferir o seu direito a residir em habitação municipal, obtendo também um diagnóstico geral e actualizado da situação actual do património municipal.

Após a verificação da condição de recursos, mantendo-se o titular da ocupação, é actualizado o agregado familiar e calculada a respectiva renda, que em caso de aumento será faseado pelo prazo de três anos ou outro, se a Câmara Municipal assim o determinar. O prazo de três anos está conjugado com a verificação de recursos, que também deve ser trienal.

Resolução Alternativa de Conflitos

Foi introduzido um capítulo sobre resolução alternativa de conflitos com benefício, quer para o Município de Lisboa, quer para os moradores em habitação municipal, devendo a Câmara Municipal promover a criação e instalação de um Centro de Arbitragem Institucionalizada para a Propriedade e Arrendamento.

Conclusão

Com a publicação do presente Regulamento, após aprovação pelos órgãos competentes, o Município de Lisboa tem a firme expectativa que ele constitua um dos instrumentos importantes para que possa cumprir as tarefas que lhe cabem no âmbito da gestão do Parque Habitacional Municipal, esperando que as inovações introduzidas permitam uma renovação nos seus métodos e nas suas práticas, dando deste modo concretização ao princípio da prossecução do interesse público, promovendo uma uniformização e transparência de critérios e regras, visando a protecção dos direitos e interesses dos cidadãos.

Preâmbulo

A revogação do Decreto n.º 35106, de 6 de Novembro de 1945, na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 21/2009, de 20 de Maio, impede a atribuição das habitações municipais ao abrigo do regime de cedência precária, tal como ocorria anteriormente;

O Município de Lisboa adoptou o regime de renda apoiada, criado pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, para titular as novas atribuições de habitação municipal, mediante a celebração de um contrato de arrendamento com prazo certo, de acordo com o regime de locação previsto no Código Civil e na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro;

A alínea a) do n.º 2 do artigo 64.º da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, previa a aprovação pelo Governo, no prazo de 180 dias, de iniciativas legislativas relativas ao regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime das rendas aplicável (NRAU Social);

O referido enquadramento legal não foi ainda aprovado e o Município de Lisboa é responsável pela gestão de cerca de vinte seis mil habitações, confrontando-se diariamente com o dever de dar resposta aos assuntos inerentes às mesmas;

Urge e impõe-se de vital importância para a política de habitação municipal a adopção de um regime jurídico que assegure uma gestão eficiente e promova a qualidade do serviço prestado aos munícipes que residam em habitação municipal;

O presente Regulamento visa sistematizar num único diploma as regras e critérios de gestão que permitem ao Município de Lisboa gerir o património habitacional municipal em obediência aos princípios da igualdade e da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade, na prossecução do interesse público, no respeito pelos direitos e interesses dos cidadãos;

O presente Regulamento contempla disposições inovadoras e procura adequar o regime à realidade urbana e social do Concelho de Lisboa, respondendo a necessidades decorrentes da gestão social e



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

patrimonial do Parque Habitacional Municipal, regulamentando as especificidades contratuais do arrendamento, assim como os critérios e procedimentos de gestão;
Finalmente, que as situações habitacionais tituladas por cedência precária, subsistindo com natureza transitória em virtude da revogação do Decreto n.º 35 106 de 6 de Novembro de 1945, carecem de regulamentação, prevendo-se igualmente as regras de transição para o contrato de arrendamento no regime de renda apoiada.

Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objecto

- 1.O presente Regulamento estabelece o regime de gestão social e patrimonial do Parque Habitacional do Município de Lisboa.
2. A gestão social e patrimonial referida no número anterior é da competência da Câmara Municipal de Lisboa (CML) e das entidades por esta designadas para o efeito.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento aplica-se aos agregados familiares residentes em habitação municipal ou em habitação particular arrendada pelo Município de Lisboa.
2. Aos contratos de arrendamento de duração indeterminada são aplicáveis as regras consagradas no presente regulamento, em tudo o que não contrarie o regime legal aplicável.
3. As habitações municipais atribuídas a título de cedência precária seguem o regime disposto no Capítulo V.

Artigo 3.º

Definições

- 1.Para efeitos do presente Regulamento considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta 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 directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda por outras pessoas autorizadas pela Entidade Gestora a coabitar com o arrendatário;
- b) «Acordo de regularização de dívida», acordo a celebrar entre a entidade gestora e o morador para pagamento das rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros gerais são deliberados pela CML;
- c) «Acordo temporário de transferência», acordo a celebrar entre a Entidade Gestora e o morador a transferir para uma habitação por um período previamente definido, até que estejam reunidas as condições necessárias à celebração de contrato de arrendamento;
- d) «Crescimento primário», aumento do agregado familiar quer por via de casamento ou união de facto do titular, quer pelo nascimento de filhos do titular;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- e) «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;
- f) «IAS», indexante de apoios sociais, criado pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de Dezembro, e fixado anualmente nos termos da portaria em vigor;
- g) «Rendimento mensal bruto (RMB)», 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;
- h) «Rendimento mensal corrigido (RMC)», rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos da retribuição mínima mensal garantida, no caso do 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;
- i) «Retribuição mínima mensal garantida (RMMG)», retribuição mínima mensal garantida a todos os trabalhadores, fixada anualmente;
- j) «Rendimento mensal *per capita*», ponderação mensal dos rendimentos pelo número de elementos do agregado;
- l) «Residência permanente», local onde o arrendatário tem organizada a sua vida familiar, social e a sua economia doméstica;
- m) «Subocupação», capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar;
- n) «Tipologia adequada», relação entre o número de quartos de dormir e a sua capacidade de alojamento, não podendo exceder duas pessoas por quarto, ou três em casos excepcionais, desde que a área útil da habitação seja igual ou superior a 11 m² por habitante, de forma a evitar a ocupação patológica;
- o) «Transferência», mudança do agregado familiar de uma habitação municipal para outra habitação municipal, autorizada pela Entidade Gestora;
- p) «Rede Social», fórum de articulação e congregação de esforços baseado na adesão por parte das autarquias e de entidades públicas ou privadas com vista à erradicação ou atenuação da pobreza e da exclusão e à promoção do desenvolvimento social, regulada pelo Decreto-Lei n.º 115/2006, de 14 de Junho.

2. Para efeitos do apuramento do rendimento mensal bruto, 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 excepção do abono de família e das prestações complementares.

Artigo 4.º

Requisitos gerais de ocupação

1. São requisitos cumulativos de ocupação de habitação municipal:

- a) O arrendatário e o cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos em condições análogas não serem proprietários, usufrutuários ou arrendatários de habitação adequada na Área Metropolitana de Lisboa (AML), estabelecida nos termos da Lei n.º 46/2008, e respectivos concelhos limítrofes, nem ter inscrito para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, outra residência;
- b) O arrendatário e o cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos em condições análogas não usufruírem de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) O agregado familiar auferir um RMC inferior a três IAS ou a cinco IAS mensais, no caso do requerente ter idade igual ou superior a 65 anos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

2. No caso dos agregados familiares com mais de 3 elementos ou mais de 5 elementos no caso do requerente ter idade igual ou superior a 65 anos, terem um rendimento mensal corrigido (RMC) per capita, igual ou inferior a 1 IAS.

Capítulo II

Arrendamento

Secção I

Disposições especiais do arrendamento

Artigo 5.º

Fim do contrato

O contrato de arrendamento celebrado no regime de renda apoiada destina-se à habitação permanente e exclusiva do arrendatário e respectivo agregado familiar, não podendo ser-lhe dado outro fim.

Artigo 6.º

Forma

A atribuição de habitação municipal formaliza-se mediante a celebração de contrato de arrendamento por escrito no regime de renda apoiada, sem prejuízo de qualquer outro regime previsto na lei.

Artigo 7.º

Prazo e renovação automática

1. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 anos.
2. Findo prazo previsto no número anterior, se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação, o contrato renova-se automaticamente no seu termo por períodos mínimos sucessivos de três anos, se outros não estiverem contratualmente previstos.
3. Qualquer das partes se pode opor à renovação, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 8.º

Oposição à renovação deduzida pela Entidade Gestora

A Entidade Gestora pode impedir a renovação automática mediante decisão comunicada ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano em relação ao termo do contrato, de acordo com os fundamentos previstos no artigo 40.º.

Artigo 9.º

Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário

1. O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação à Entidade Gestora com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo do contrato.
2. O arrendatário pode denunciar o contrato a todo o tempo, mediante comunicação à Entidade Gestora com uma antecedência não inferior a 120 dias em relação ao termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês, salvo outro prazo acordado pelas partes.
3. A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas até ao termo do contrato ou à entrega da habitação.

Artigo 10.º

Pessoas que podem residir no local arrendado

No local arrendado, podem residir para além do arrendatário:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- a) O cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas;
- b) Parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau na linha colateral;
- c) Pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos;
- d) Pessoas cuja coabitação com o arrendatário seja reconhecida pela Entidade Gestora.

Secção II

Transmissão do arrendamento

Artigo 11.º

Transmissão em vida para o cônjuge

- 1. Incidindo o arrendamento sobre a casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles, sendo que na falta de acordo cabe ao tribunal decidir.
- 2. A Entidade Gestora deve aguardar a notificação oficiosa da decisão de transmissão ou de concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa a fim de proceder em conformidade.
- 3. A Entidade Gestora procede à actualização da renda, nos casos que resultem de transmissão ou concentração, nos termos da alínea e), do n.º 1, do artigo 30º.

Artigo 12.º

Transmissão por morte

- 1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, quando lhe sobreviva:
 - a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto e há mais de um ano;
 - b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.
- 2. No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que com o falecido vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum há mais de um ano.
- 3. A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.
- 4. A transmissão do contrato de arrendamento nos termos do presente artigo dá lugar ao reajustamento da renda.

Artigo 13.º

Comunicação

A transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente ou pessoa em situação análoga, nos termos do artigo anterior, deve ser comunicada à Entidade Gestora, no prazo de três meses a contar da data do falecimento, com cópia dos documentos comprovativos.

Artigo 14.º

Novo arrendamento

- 1. A ausência permanente e definitiva do arrendatário, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, ou o falecimento do arrendatário nas situações em que não haja transmissão do



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

arrendamento nos termos do disposto no art.º 12º, podem conferir o direito à celebração de novo contrato a favor da pessoa que faça parte do agregado familiar, pela seguinte ordem:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto ou pessoa que com ele vivesse em situação análoga há mais de dois anos;
- b) Descendente que resida há mais tempo no fogo municipal;
- c) Parente mais próximo em linha recta que lhe suceder no encargo da sustentação da família e que com ele vivesse há mais de um ano;
- d) Parente na linha colateral até ao 3.º grau que com ele vivesse há mais de cinco anos;
- e) Pessoa cuja coabitação com o arrendatário seja reconhecida pela Entidade Gestora e que com ele vivesse há mais de 5 anos.

2. A celebração do novo contrato de arrendamento depende do cumprimento dos requisitos previstos no artigo 4.º por parte do respectivo beneficiário.

Secção III

Transferência de habitação

Artigo 15.º

Transferência por iniciativa da Entidade Gestora

Na prossecução do interesse público e por decisão devidamente fundamentada, a Entidade Gestora pode proceder à transferência do arrendatário e respectivo agregado familiar para outra habitação nos seguintes casos:

- a) Situações de emergência, nomeadamente inundações, incêndios e outras catástrofes naturais;
- b) Realojamento decorrente de operações urbanísticas;
- c) Degradação da habitação incompatível com a sua ocupação;
- d) Saúde pública e segurança de pessoas e bens, designadamente ruína de edifícios municipais;
- e) Subocupação da habitação por contracção do agregado familiar;
- f) Prédios com mais de 75% de fracções alienadas e em que o arrendatário não tenha exercido o direito de aquisição;
- g) No âmbito de projectos para rentabilização do património mediante deliberação da Câmara Municipal;
- h) Outras situações previstas na lei.

Artigo 16.º

Condições gerais de transferência

1. Constituem condições cumulativas de transferência:
 - a) Inexistência de débito de renda ou cumprimento de Acordo de regularização de dívida, celebrado nos termos do artigo 34.º;
 - b) Boas condições de conservação da habitação arrendada, comprovadas mediante avaliação da Entidade Gestora, salvo nas situações referidas no artigo 15.º;
 - c) Cumprimento dos requisitos gerais de ocupação de habitação municipal, previstos no artigo 4.º.
2. Nas situações das alíneas a) a d) do artigo 15.º, o incumprimento do critério económico estabelecido na alínea c) e d) do artigo 4.º implica a celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada pelo prazo de 5 anos não renovável, salvo se a situação económica do agregado familiar se alterar passando a respeitar o referido critério.
3. A transferência formaliza-se mediante a celebração de novo contrato de arrendamento e respectivo cálculo de renda.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

4. As transferências devem ser decididas pela Entidade Gestora mediante indicação da habitação de destino, respectiva tipologia e renda a aplicar.
5. Em caso de mora relativa ao pagamento da renda, o agregado familiar pode ser transferido para outra habitação mediante a celebração de um contrato de arrendamento no regime de renda apoiada subordinado a condição resolutiva.
6. A condição resolutiva prevista no número anterior consiste no incumprimento do Acordo de regularização de dívida celebrado nos termos do artigo 34.º.
7. Em caso de incumprimento do Acordo de regularização de dívida o contrato de arrendamento caduca nos termos da alínea b) do artigo 1051.º do Código Civil, procedendo-se ao despejo nos termos da lei.

Artigo 17.º

Operações urbanísticas e ruína de edifícios municipais

1. A transferência decorrente de realojamento por operações urbanísticas prevista na alínea b) do artigo 15.º efectua-se de acordo com o Regulamento de Operações de Realojamento.
2. Nas situações de ruína de edifícios municipais, e havendo cumprimento das condições gerais de transferência previstas no artigo 16.º, a Entidade Gestora pode optar pela atribuição de indemnização em alternativa à transferência para outra habitação, nos termos do Regulamento de Operações de Realojamento.

Artigo 18.º

Transferência por subocupação e por alienação

1. No caso de a Entidade Gestora verificar a existência de uma habitação em subocupação ou em prédios com mais de 75% de fracções alienadas, o arrendatário e respectivo agregado familiar podem ser transferidos para outra habitação de tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, salvo quando:
 - a) O arrendatário, o cônjuge ou equiparado tenha idade igual ou superior a 65 anos;
 - b) A transferência possa contribuir para o agravamento do estado de saúde de um dos elementos do agregado familiar, devido a doença grave, crónica ou deficiência, devidamente comprovada pelo médico assistente.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a transferência pode ser concretizada por acordo das partes.
3. O incumprimento pelo arrendatário no prazo de 90 dias da decisão de transferência para a habitação indicada implica o pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.
4. O incumprimento do critério económico estabelecido do artigo 4.º constitui causa de oposição à renovação do contrato de arrendamento.
5. Em alternativa à oposição à renovação prevista no número anterior, a Entidade Gestora pode optar por celebrar contrato de arrendamento pelo prazo de 5 anos não renovável.

Artigo 19.º

Transferência por iniciativa do arrendatário

1. O arrendatário pode requerer a transferência de habitação nas seguintes situações, desde que devidamente comprovadas:
 - a) Problemas de saúde, relacionados com mobilidade reduzida, incapacidade física e outras situações de doença crónica impeditivas desde que exista implicação directa com as condições da habitação;
 - b) Situações de extrema gravidade sócio-familiar e com risco para a integridade física, menores em risco ou vítimas de maus-tratos, desde que exclusivamente para protecção e salvaguarda da vítima respectiva;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- c) Transferência para tipologia inferior, quando a composição do agregado familiar justificar a tipologia pretendida.
2. Nas situações previstas na alínea b) o pedido pode ser efectuado por qualquer interessado.
3. A transferência está condicionada à existência de habitação vaga com a tipologia adequada.

Artigo 20.º

Transferência provisória

1. A Entidade Gestora pode proceder à transferência do arrendatário e respectivo agregado familiar para outra habitação, a título provisório, nas situações de emergência, saúde pública, problemas de saúde devidamente comprovados, degradação da habitação incompatível com a sua ocupação, segurança de pessoas e bens e situações de extrema gravidade social com risco para a integridade física.
2. A transferência provisória que implique regresso à habitação de origem não dá lugar à celebração de novo contrato de arrendamento, mantendo-se o vínculo contratual existente, sem prejuízo da actualização anual do valor da renda.
3. Nas situações em que se verifique a impossibilidade de regresso à habitação municipal de origem, e desde que se verifiquem as condições gerais de transferência previstas no artigo 16.º, a transferência provisória pode ser convalidada em definitiva.
4. A Entidade Gestora procede à avaliação anual das situações de transferência provisória.

Artigo 21.º

Transferência coerciva

1. Nas situações referidas no artigo 15.º, e no caso de o arrendatário recusar a habitação proposta, a Entidade Gestora notifica o arrendatário para, no prazo de dez dias, aceitar a habitação e proceder à transferência voluntária, sob pena de se promover a transferência coerciva.
2. Para efeitos do número anterior, a Entidade Gestora deve requisitar a presença da Polícia Municipal, das viaturas e do pessoal necessário ao transporte dos bens para a nova habitação.

Secção IV

Rendas

Artigo 22.º

Regime

1. O regime de renda em vigor para as habitações sociais propriedade do Município de Lisboa é o regime da renda apoiada, estabelecido no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, ou outra lei aplicável, de acordo com as especificações constantes no presente Regulamento.
2. Às cedências precárias em vigor aplica-se o regime previsto no Capítulo V.

Artigo 23.º

Preço técnico

1. Para efeitos de determinação do preço técnico, o valor da habitação corresponde ao que foi considerado para o cálculo do montante do respectivo financiamento.
2. Não sendo possível determinar o valor da habitação nos termos do número anterior ou quando esse valor seja manifestamente inadequado, é considerado o seu valor actualizado, estabelecido nos termos do regime da renda condicionada, tendo em conta o respectivo nível de conforto, estado de conservação, coeficiente de vetustez e área útil e o preço da habitação por metro quadrado.
3. A avaliação do nível de conforto, estado de conservação e coeficiente de vetustez é efectuada mediante vistoria técnica periodicamente levada a cabo pela Entidade Gestora.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

4. Para a avaliação do estado de conservação, são considerados os níveis de conservação previstos no artigo 5º do Decreto-lei nº 156/2006 de 8 de Agosto.
5. O preço técnico actualiza-se anual e automaticamente pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

Artigo 24.º

Renda apoiada

1. O valor da renda apoiada é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T), definida no artigo seguinte, ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar.
2. O valor da renda não pode exceder o valor do preço técnico nem ser inferior a 1 % da retribuição mínima mensal garantida.

Artigo 25.º

Taxa de esforço

A taxa de esforço (T) corresponde ao valor que resulta da aplicação da seguinte fórmula: $T = 0,08 \text{ RC/RMMG}$; em que: RC = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar; e RMMG = Retribuição mínima mensal garantida.

Artigo 26.º

Actualização da renda e verificação dos requisitos gerais de ocupação

1. A Entidade Gestora actualiza trienalmente a renda de acordo com os rendimentos do agregado familiar residente na habitação nos termos do artigo 10.º e verifica os requisitos gerais de ocupação previstos no artigo 4.º.
2. Nas situações em que da vistoria técnica à habitação, efectuada nos termos do n.º 4 do artigo 23.º, resultar um coeficiente de conservação “mau” ou “péssimo”, por razões não imputáveis ao arrendatário ou ao seu agregado familiar, não há lugar ao aumento de renda, nos termos do número anterior.
3. Nos anos intercalares, a actualização da renda é feita anual e automaticamente com base na variação percentual para esse ano da retribuição mínima mensal garantida, nos termos da lei.

Artigo 27.º

Procedimento

1. Para efeitos do artigo anterior, a Entidade Gestora notifica o arrendatário para proceder à entrega dos documentos necessários no prazo de 30 dias, pela forma e meios definidos por aquela Entidade.
2. O incumprimento do disposto no número anterior, quer por falta de declaração, quer por falsa declaração dos rendimentos, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.
3. O disposto no número anterior não prejudica, nos termos da lei geral, a eventual responsabilidade criminal do declarante.
4. A Entidade Gestora pode, a todo o tempo, solicitar ao arrendatário quaisquer documentos e esclarecimentos que considere necessários para a instrução ou actualização do respectivo processo.
5. Salvo casos devidamente justificados, os documentos ou esclarecimentos solicitados nos termos do número anterior devem ser entregues no prazo de 30 dias.
6. A Entidade Gestora pode aceder e validar os rendimentos e outros elementos declarados pelo arrendatário pelos meios e formas definidos por lei.
7. O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no n.º 4 dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Artigo 28.º

Presunção de rendimentos

1. Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou variável e 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 actividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;
 - b) Um dos seus membros seja possuidor de bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração.
2. A presunção referida no número anterior é ilidível mediante a apresentação de prova em contrário por parte do arrendatário.
3. No acto em que declare a presunção, a Entidade Gestora estabelece o rendimento mensal bruto do agregado familiar através da Retribuição Mínima Mensal garantida (RMMG), do Rendimento Social de Inserção (RSI), ou de outro rendimento considerado relevante, nos termos do n.º 4 e 5, devendo notificar a sua decisão ao arrendatário, no prazo de 15 dias.
4. A RMMG é aplicável aos elementos do agregado familiar que apresentem sinais de exercer, designadamente, as seguintes actividades profissionais: biscateiros e vendedores ambulantes, bem como outros trabalhos por conta própria, tendo declarado um rendimento mensal inferior à RMMG, ou a inexistência de rendimento.
5. O RSI é aplicável ao agregado familiar que declarar inexistência de rendimentos e que no seu conjunto teria direito a receber esta prestação, bem como ao agregado familiar que não se encontra a beneficiar da totalidade do valor da prestação, facto que pode ser indicativo da existência de outros rendimentos.
6. O RSI pode ainda ser presumido individualmente para um ou vários elementos do agregado, caso sejam maiores de idade, não desenvolvam actividade profissional, apresentem um rendimento inferior ao RSI ou valor da prestação inferior àquele a que poderiam ter direito em caso de inexistência de rendimentos.
7. No caso de existência de indícios de ausência total de rendimentos, aplica-se a renda correspondente a 1% da RMMG nos termos do n.º 2 do artigo 24.º, devendo a Entidade Gestora proceder ao encaminhamento da situação para a Rede Social.

Artigo 29.º

Incumprimento dos requisitos gerais de ocupação

1. O incumprimento dos requisitos gerais de ocupação constitui fundamento para oposição à renovação do contrato de arrendamento por parte da Entidade Gestora.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Entidade Gestora actualiza a renda do agregado familiar nos termos do artigo 26.º.

Artigo 30.º

Reajustamento de renda

1. A renda pode ser reajustada a todo o tempo, sempre que se verifique a alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante das seguintes situações devidamente comprovadas:
 - a) Morte;
 - b) Invalidez permanente e absoluta ou geradora de incapacidade de angariar meios de subsistência;
 - c) Doença crónica;
 - d) Desemprego de um dos seus membros;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- e) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da união de facto;
- 2. No caso da alínea d) do número anterior, o reajustamento é aprovado pelo prazo de 6 meses, renovável por igual período, mediante prova sucessiva da situação de desemprego a apresentar pelo arrendatário, sob pena de aplicação da renda anterior.

Artigo 31.º

Comunicação

A Entidade Gestora deve, com a antecedência mínima de trinta dias, comunicar por escrito ao arrendatário qualquer alteração aos valores do preço técnico ou da respectiva renda.

Artigo 32.º

Pagamento da renda

- 1. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga até ao dia oito do mesmo mês.
- 2. O pagamento da renda é efectuado nos locais designados pela Entidade Gestora para o efeito.

Artigo 33.º

Mora do arrendatário

- 1. Constituindo-se o arrendatário em mora, a Entidade Gestora tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
- 2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de trinta dias a contar do seu começo.
- 3. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, a Entidade Gestora tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.
- 4. A recepção de novas rendas não priva a Entidade Gestora do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.
- 5. O arrendatário pode pôr fim à mora oferecendo à Entidade Gestora o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1.
- 6. Perante a recusa da Entidade Gestora em receber as correspondentes importâncias, pode o arrendatário recorrer à consignação em depósito.

Artigo 34.º

Acordo em situação de mora

- 1. Em caso de mora, existindo carência socioeconómica do agregado familiar, pode ser celebrado um Acordo de regularização de dívida.
- 2. Os termos gerais dos Acordos de regularização de dívida são definidos por despacho conjunto dos Vereadores dos pelouros da Habitação e das Finanças.

Secção V

Direitos e obrigações das partes

Artigo 35.º

Obrigações do Município



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

1. São obrigações do Município:

- a) Promover uma gestão social e patrimonial das habitações municipais que corresponda à prestação de um serviço público de habitação, à luz do direito à habitação consagrado no artigo 65^a da Constituição da República Portuguesa;
- b) Manter o património habitacional municipal num estado de conservação adequado e geri-lo numa óptica de sustentabilidade e interesse público;
- c) Apoiar as iniciativas dos munícipes e das comunidades locais tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais;
- d) Promover a capacitação dos inquilinos municipais para a participação na gestão do edificado municipal;
- e) Proceder à verificação periódica das condições de recursos dos agregados familiares, nos termos da lei e do presente regulamento;
- f) Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade das habitações municipais, nos termos da lei;
- g) Actuar segundo as regras da boa fé e os princípios da igualdade, da justiça, e da imparcialidade, na prossecução do interesse público;
- h) Prestar aos particulares e suas organizações as informações e os esclarecimentos de que careçam;
- i) Responder às reclamações apresentados pelos interessados.

2. O cumprimento das obrigações do Município é assegurado pela Câmara Municipal de Lisboa e pelas entidades por esta designadas para o efeito.

Artigo 36.º

Direitos do arrendatário

São direitos do arrendatário:

- a) O gozo da habitação para o fim a que se destina;
- b) Solicitar o reajustamento da renda, a todo o tempo, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante da morte, invalidez permanente e absoluta, doença crónica ou desemprego de um dos seus membros;
- c) Realizar obras de beneficiação na habitação que não alterem a estrutura da habitação e desde que previamente autorizadas pela Entidade Gestora, designadamente a substituição e a reparação de torneiras, fechaduras, interruptores, louças sanitárias, pavimentos, portas interiores ou estores;
- d) Adquirir a habitação nos termos do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais;
- e) Solicitar informações à Entidade Gestora no âmbito da habitação social;
- f) Apresentar sugestões que visem a melhoria da qualidade de vida nas zonas em que se inserem;
- g) Solicitar a transmissão do arrendamento, nos termos previstos no presente Regulamento;
- h) Participar nas Associações de Moradores, na melhoria das condições gerais dos bairros e das comunidades;
- i) Participar nos projectos para promoção do desenvolvimento social dos residentes;
- j) Participar na gestão do edificado municipal, através das Comissões de Lote constituídas ao abrigo do artigo 45º;
- k) Pronunciar-se sobre as obras promovidas pela Entidade Gestora e acompanhar a sua execução.

Artigo 37.º

Obrigações do arrendatário

São obrigações do arrendatário:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- a) Residir na habitação a título permanente;
- b) Dar à habitação a utilização a que se destina;
- c) Pagar a renda nos prazos e locais estipulados para o efeito;
- d) Entregar a declaração de rendimentos do agregado familiar e demais documentos necessários, sempre que solicitados pela Entidade Gestora;
- e) Facultar à Entidade Gestora o acesso à habitação para vistoria ou para realização de obras na mesma;
- f) Utilizar a habitação de acordo com a lei, os bons costumes e a ordem pública;
- g) Não proporcionar hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos do arrendamento;
- h) Manter a habitação e os espaços comuns em bom estado de limpeza e de conservação;
- i) Utilizar correctamente as áreas comuns do edifício para uso próprio, não danificar partes integrantes ou equipamentos do edificado ou praticar quaisquer actos que façam perigar a segurança de pessoas ou do edifício;
- j) Cumprir as regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança e outras normas, designadamente no que se refere à emissão de fumos, ruídos, ou outros factos semelhantes;
- k) Adoptar comportamentos responsáveis, promovendo a conservação do ambiente, de modo a contribuir para o desenvolvimento sustentável dos bairros;
- l) Resolver pacificamente conflitos familiares e de vizinhança;
- m) Ser responsável pela posse e circulação de animais domésticos, devendo assegurar que os mesmos não causam quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, tendo de cumprir a legislação vigente relativa a esta matéria, designadamente a que diz respeito a animais perigosos e potencialmente perigosos;
- n) Informar a Entidade Gestora sobre quaisquer perigos, situações irregulares ou ilícitas que se verifiquem no interior das habitações ou nos espaços comuns ou sempre que terceiros se arroguem o direito à habitação;
- o) Solicitar autorização prévia à Entidade Gestora para a realização de obras;
- p) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia eléctrica e gás e manter o pagamento dos respectivos consumos em dia, não recorrendo a ligações ilegais;
- q) Conservar a instalação eléctrica bem como todas as canalizações de água e esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
- r) Responsabilizar-se pelo pagamento de quaisquer danos que provoque na habitação ou espaços comuns;
- s) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu, em bom estado de conservação e limpeza, designadamente, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato, indemnizando a entidade locadora de todos os prejuízos que se verifiquem;
- t) Não prestar falsas declarações.
- u) Cumprir o regulamento de condomínio.

Secção VI
Cessação



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Artigo 38.º

Formas de cessação

O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade ou outras causas previstas na lei.

Artigo 39.º

Fundamentos de Resolução

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pela Entidade Gestora:
 - a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança;
 - b) A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - c) O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
 - d) O não uso do arrendado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil;
 - e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente, e onerosa ou gratuita;
 - f) A falta de declaração e a falsa declaração de rendimentos;
 - g) Outras situações previstas na lei.
3. É inexigível à Entidade Gestora a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas.

Artigo 40.º

Modo de operar

1. A resolução pela Entidade Gestora, quando fundada em causa prevista no n.º 2 do artigo anterior, opera por comunicação à contraparte, onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida e fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses.
2. A resolução pela Entidade Gestora com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior é decidida nos termos da lei.

Artigo 41.º

Fundamentos de oposição à renovação

1. A Entidade Gestora pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo do contrato.
2. A oposição à renovação do contrato por parte da Entidade Gestora pode ocorrer nas seguintes situações:
 - a) Não uso da habitação pelo arrendatário por mais de um ano;
 - b) O arrendatário e o cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos em condições análogas serem proprietários, usufrutuários ou arrendatários de habitação adequada na Área Metropolitana de Lisboa (AML), estabelecida nos termos da Lei n.º 46/2008, ou respectivos concelhos limítrofes, ou ter inscrito para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, outra residência;
 - c) O arrendatário e o cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos em condições análogas fruírem de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
 - d) Incumprimento do critério económico estabelecido nas alíneas c) e d) do artigo 4.º;
 - e) Violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança;
 - f) Violação reiterada e grave das obrigações do arrendatário previstas nas alíneas c), d), e), f), g), i), j), o) e s), do artigo 37.º.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

3.O não uso da habitação pelo arrendatário é lícito até dois anos:

- a) Em caso de força maior ou de doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível;
 - b) Se a ausência for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
 - c) Por detenção em estabelecimento prisional.
4. Estão excluídas da alínea b), do n.º 2 as seguintes situações, desde que devidamente comprovadas:
- a) Proprietário ou comproprietário de habitação sem condições mínimas de habitabilidade, desde que comprovadamente não tenha condições económicas para efectuar as obras;
 - b) Proprietário ou comproprietário de prédio ou fracção com impossibilidade legal de ocupação.
5. Nas situações previstas no número anterior é celebrado contrato de arrendamento no regime de renda apoiada pelo prazo de 5 anos não renovável.

Artigo 42.º

Procedimento

1. A cessação do contrato nos termos do artigo anterior constitui causa de caducidade.
2. Sempre que for detectada uma situação que constitua fundamento de oposição à renovação do contrato, a Entidade Gestora desencadeia procedimento nos termos do Código de Procedimento Administrativo.
3. A decisão final, devidamente notificada, serve de base à comunicação prevista no n.º 1 do artigo 41.º.
4. A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior obriga à desocupação do local e à sua entrega livre e devoluta no termo do prazo do contrato, com as reparações que incumbam ao arrendatário.
5. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior o Município de Lisboa desencadeia o respectivo processo conducente à desocupação.

Capítulo III

Administração de lote

Artigo 43.º

Competência da Entidade Gestora

Na gestão dos edifícios municipais compete à Entidade Gestora:

- a) Promover a gestão interessada e participada dos moradores;
- b) Diligenciar a fim de serem efectuadas as obras necessárias durante o período de garantia da construção e efectuar as obras de manutenção e conservação nas partes comuns, após o referido período;
- c) Suportar os custos com a manutenção periódica dos elevadores e outros equipamentos electromecânicos;
- d) Apoiar a constituição e manutenção da Comissão de Lote, prestando os esclarecimentos necessários e promovendo reuniões;
- e) Promover a constituição da Administração de Condomínio nos termos da lei.

Artigo 44.º

Competências sociais dos moradores

Na gestão dos edifícios municipais compete aos moradores:

- a) Zelar pelas condições de limpeza das zonas comuns do edifício e espaços envolventes;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- b) Zelar pela conservação e manutenção das zonas comuns do edifício, bem como não permitir a realização de puxadas ilegais de electricidade ou água, ou a vandalização dos espaços e equipamentos, nomeadamente dos elevadores;
- c) Assumir a responsabilidade pelo pagamento de danos causados por uso indevido ou vandalização dos espaços e equipamentos;
- d) Promover reuniões, bem como boas relações de vizinhança, fomentando o bem-estar geral e a resolução partilhada de problemas comuns.

Artigo 45.º

Constituição da comissão de lote

1. Nos lotes municipais, os moradores devem constituir uma comissão de lote composta por um ou mais moradores, residentes neste caso em habitações distintas.
2. Os membros da Comissão de Lote são eleitos pela maioria dos moradores, por um período mínimo de 1 ano, sendo aconselhável que, com carácter rotativo, todos os moradores assumam esta função.
3. Das reuniões realizadas pelos moradores deve ser elaborada uma acta, assinada por todos os presentes, sendo distribuída uma cópia a cada morador do edifício.
4. As intervenções efectuadas pelas comissões de lote, nomeadamente ao nível das pequenas reparações, devem obter o consentimento prévio da maioria dos moradores.

Artigo 46.º

Competência da comissão de lote

1. A comissão de lote assegura, no exercício das suas competências, o respeito pelo interesse colectivo.
2. Compete à Comissão de Lote:
 - a) Representar os moradores e servir de instância de diálogo e relacionamento entre estes e a Entidade Gestora;
 - b) Zelar pela limpeza e pela conservação e manutenção do edificado nas zonas comuns, tais como efectuar pequenas reparações, substituição de lâmpadas, substituição ou reparação de fechaduras, pinturas, substituição de vidros;
 - c) Gerir o fundo de maneiio da Comissão de Lote, constituído para fazer face às despesas referidas na alínea b);
 - d) Avisar a Entidade Gestora da existência de habitações desocupadas.

Artigo 47.º

Administração de condomínio

Nos edifícios/lotos parcialmente municipais, a Entidade Gestora promove a constituição da Administração de Condomínio nos termos da lei, assumindo a representação das fracções municipais, bem como os custos com as obras a cargo da Administração do condomínio dentro da respectiva permilagem.

Capítulo IV

Habitações municipais devolutas

Artigo 48.º

Gestão

1. O Município de Lisboa, através da Direcção Municipal com competência na gestão do Parque Habitacional, é responsável pela atribuição das habitações municipais devolutas.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

2. A Direcção Municipal referida no número anterior gere a base de dados das habitações municipais, centraliza a informação actualizada pelas entidades gestoras referente às habitações municipais devolutas e efectua o diagnóstico das necessidades.
3. Após a reentrada na posse da habitação, as entidades gestoras actualizam a base de dados, nomeadamente no que respeita à caracterização e estado de conservação da mesma, desencadeiam o procedimento para a realização de obras e procedem ao seu emparedamento, de forma a evitar que até à sua atribuição a habitação venha a ser ocupada à revelia do Município.
4. Mediante deliberação da Câmara Municipal, as habitações devolutas que careçam de obras podem integrar bolsas para efeito de alienação nos termos do Regulamento para Alienação de Imóveis Municipais ou de acordo com o regime de propriedade resolúvel.
5. As habitações devolutas com condições de habitabilidade que não careçam de obras de fundo devem ser atribuídas no prazo de 30 dias úteis a contar da data da realização da vistoria e da disponibilização dos elementos necessários ao cálculo da renda técnica.
6. As habitações devolutas com obras de manutenção em curso podem ser atribuídas mediante acordo com o futuro arrendatário, celebrando-se o respectivo contrato de arrendamento, cuja data de início é diferida para a data da disponibilização da habitação.
7. As habitações devolutas inabitáveis e sem viabilidade de recuperação para fins sociais devem ser retiradas da base de dados das habitações disponíveis.
8. Compete à Direcção Municipal com competência na gestão do Parque Habitacional propor a modalidade de intervenção a realizar nas habitações devolutas referidas no número anterior, de acordo com o programa estratégico de valorização do património habitacional municipal.

Capítulo V

Disposições transitórias

Secção I

Cedência precária

Artigo 49.º

Regime

1. Cedência precária é o título mediante o qual a Câmara Municipal de Lisboa atribuiu as habitações municipais de cariz social ao abrigo do Decreto n.º 35.106, de 6 Novembro de 1945, entretanto revogado pela Lei n.º 21/2009, de 20 de Maio.
2. Às cedências precárias em vigor no Município de Lisboa aplica-se o regime específico previsto no presente capítulo e, nos casos omissos, as restantes normas com as devidas adaptações.

Artigo 50.º

Alteração do regime de cedência precária

1. Há lugar à celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada nas seguintes situações:
 - a) Morte ou ausência definitiva do titular;
 - b) Renúncia do direito à titularidade;
 - c) Separação de facto, divórcio ou cessação da união de facto em que se verifique a saída do titular.
2. Nas situações previstas no número anterior o contrato de arrendamento deve ser celebrado com coabitante reconhecido pela Entidade Gestora, pela seguinte ordem de preferência:
 - a) Cônjuge com residência na habitação ou pessoa que com o titular vivesse na habitação em união de facto há mais de um ano;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- b) Descendente que resida há mais tempo na habitação;
 - c) Parente mais próximo em linha recta que lhe suceder no encargo da sustentação da família e que com o titular vivesse há mais de um ano;
 - d) Parente na linha colateral até ao 3.º grau que com ele vivesse há mais de cinco anos;
 - e) Pessoa cuja coabitação com o titular seja reconhecida pela Entidade Gestora desde que com ele vivesse há mais de 5 anos.
3. A celebração do contrato de arrendamento no regime de renda apoiada fica sujeita ao cumprimento dos requisitos gerais de ocupação previstos no artigo 4.º.
4. O incumprimento do critério económico estabelecido nas alíneas c) e d) do artigo 4.º implica a celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada pelo prazo de 5 anos não renovável, salvo se a situação económica do agregado familiar se alterar passando a respeitar o referido critério.
5. Na transição para o regime jurídico do arrendamento de renda apoiada, no caso de se verificar um aumento do valor mensal efectivo a pagar, o Município de Lisboa pode optar por fasear em três anos esse aumento.
6. O faseamento previsto no número anterior pode ser alterado mediante deliberação fundamentada da Câmara Municipal.
7. Em caso de mora aplica-se o disposto no artigo 34.º relativo à celebração de Acordo de regularização de dívida.

Artigo 51.º

Actualização da renda

- 1. A Entidade Gestora actualiza trienalmente a renda de acordo com os rendimentos do agregado familiar residente na habitação.
- 2. Nas situações em que da vistoria técnica à habitação, efectuada nos termos do n.º 4 do artigo 23.º, resultar um coeficiente de conservação “mau” ou “péssimo”, por razões não imputáveis ao titular ou ao seu agregado familiar, não haverá lugar ao aumento de renda nos termos do número anterior.
- 3. Nos anos intercalares, a actualização da renda é feita anualmente por deliberação camarária.

Artigo 52.º

Actualização de agregado familiar e revisão de renda

- 1. A actualização de agregado familiar ou revisão de renda pode ocorrer a pedido do interessado, ou por iniciativa da Entidade Gestora.
- 2. Nas situações de co-titularidade, caso se verifique a morte ou a ausência definitiva de um dos co-titulares, o título de cedência precária concentra-se no co-titular que permanece na habitação, salvo se existir fundamento de cessação da utilização, ao abrigo da Lei n.º 21/2009, de 20 de Maio.
- 3. Nas situações previstas nos números anteriores o título de cedência precária mantém-se, aplicando-se a Resolução n.º 1/CM/85, publicada no Diário Municipal n.º 14.580, de 25 de Fevereiro, para efeitos de cálculo da renda.
- 4. Por acordo entre as partes, a Entidade Gestora pode convolar a cedência precária em contrato de arrendamento no regime da renda apoiada, desde que estejam reunidos os requisitos gerais de ocupação previstos no artigo 4.º.

Artigo 53.º

Coabitantes reconhecidos

- 1. Para efeitos do disposto no artigo anterior podem ser reconhecidos pela Entidade Gestora como coabitantes a residir:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- a) Cônjuge ou unido de facto;
 - b) Parentes ou afins na linha recta;
 - c) Pessoa relativamente à qual, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos;
 - d) Pessoa que vivesse com o titular há mais de 5 anos em economia comum.
2. Para efeitos do número anterior são requisitos cumulativos de actualização do agregado familiar:
- a) Residência comprovada na habitação há mais de um ano;
 - b) Inexistência de alternativa habitacional adequada;
 - c) Não usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.
3. O incumprimento dos requisitos previstos no número anterior implica o não reconhecimento da inclusão da pessoa em causa no agregado familiar.

Artigo 54.º

Transferência

A transferência de habitação cedida a título precário segue o disposto no artigo 15.º e seguintes e no n.º 6 do artigo 50.º do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.

Artigo 55.º

Co-titularidade

Nos casos de cedência precária sob o regime de co-titularidade pode ser celebrado contrato de arrendamento no mesmo regime, salvo se os co-titulares acordarem a celebração com apenas um deles.

Artigo 56.º

Cessação de utilização

A Entidade Gestora pode determinar a cessação da utilização da habitação atribuída, de acordo com os fundamentos e procedimento previstos no Regime Transitório aprovado pela Lei n.º 21/2009, de 20 de Maio.

Secção II

Verificação global dos agregados familiares e respectivos recursos

Artigo 57.º

Condição de recursos

1. No prazo máximo de dois anos após a entrada em vigor do presente Regulamento, a Entidade Gestora promove a avaliação económica, social e patrimonial de todos os agregados familiares residentes em habitação municipal em regime de cedência precária.
2. Após a verificação da condição de recursos prevista no número anterior, mantendo-se o titular da ocupação, é actualizado o respectivo agregado familiar nos termos do artigo 52.º, sendo que em caso de aumento da renda, este é faseado pelo prazo de três anos.
3. Na falta de entrega dos documentos solicitados no âmbito do número um, é aplicada de imediato a renda técnica, nos termos da Resolução N.º 1/CM/85, iniciando-se procedimento para cessação de utilização nos termos da Lei n.º 21/2001 de 20 de Maio.
4. Por acordo entre as partes, mantendo-se o titular da ocupação, a Entidade Gestora pode convolar a cedência precária em contrato de arrendamento no regime de renda apoiada, desde que estejam reunidos os requisitos gerais de ocupação previstos no artigo 4.º.
5. Após a verificação da condição de recursos prevista no número um, verificando-se a alteração do regime de cedência precária ou uma ocupação não autorizada, consoante a situação, aplicam-se as regras previstas no artigo 50.º ou o Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Capítulo VI

Resolução de conflitos

Artigo 58.º

Resolução alternativa de conflitos

1. A entidade gestora deve privilegiar a utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para a resolução de quaisquer litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade do presente regulamento, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.
2. No âmbito do dever previsto no número anterior, a Câmara Municipal deve promover a criação e instalação de um Centro de Arbitragem Institucionalizada para a Propriedade e Arrendamento.

Artigo 59.º

Cláusulas compromissórias

1. Todos os contratos de arrendamento celebrados após a aprovação do presente regulamento devem incluir cláusulas compromissórias no sentido de atribuir a competência para a resolução de litígios ocorridos no seu âmbito a meios de resolução alternativa dos litígios.
2. A competência para a resolução de litígios ocorridos no âmbito de contratos de arrendamento em vigor pode também ser atribuída a meios de resolução alternativa de litígios, em caso de acordo entre os outorgantes, mediante alteração contratual e aditamento de cláusula compromissória nesse sentido.

Capítulo VI

Disposições finais

Artigo 60.º

Aplicação no tempo

O presente Regulamento aplica-se a todos os contratos de arrendamento vigentes e aos que sejam celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às cedências precárias que nessa data subsistam.

Artigo 61.º

Interpretação e integração de lacunas

1. Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se a lei em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objecto.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidas pela Câmara Municipal, sem prejuízo da competência legal dos tribunais.

Artigo 62.º

Norma revogatória

São revogados os despachos, deliberações ou disposições regulamentares vigentes que sejam contrários ao presente Regulamento.

Artigo 63.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Boletim Municipal.