



**PORTO**  
Câmara Municipal

Direção Municipal da Presidência

## **EDITAL N.º I/123715/14/CMP**

**Rita Araújo Ramalho, Chefe da Divisão Municipal de Apoio aos Órgãos Autárquicos, em substituição da Diretora Municipal da Presidência, torna público, ao abrigo da competência delegada nos termos do n.º 18, do ponto I da Ordem de Serviço I/196361/13/CMP, que, em reunião do Executivo Municipal de 3 de junho de 2014 e por deliberação da Assembleia Municipal de 16 de junho de 2014, foi aprovado o Regulamento do Parque Habitacional do Município do Porto que, para os devidos efeitos legais, a seguir se publica.**

Para constar se mandou lavrar este e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Porto, Paços do Município, 15 de julho de 2014.

**A Chefe da Divisão Municipal de Apoio aos Órgãos Autárquicos,**

**Rita Ramalho**

**REGULAMENTO  
DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL**

## ELUCIDÁRIO

---

**AGREGADO FAMILIAR INSCRITO:** conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco, ou análogos, bem como aquelas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, que vivam em economia comum e que detenham autorização para residir no fogo municipal;

**CANDIDATOS A BENEFICIÁRIOS DE HABITAÇÃO SOCIAL:** qualquer cidadão nacional, ou estrangeiro com título de residência válido em território Português, que não resida em habitação condigna e adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar por motivos de carência económica;

**CESSAÇÃO DO DIREITO DE UTILIZAÇÃO:** resultante da caducidade da licença de ocupação, cassação do alvará ou resolução sancionatória do contrato, determinada pelo município do Porto ou renúncia pelo concessionário;

**CONCESSIONÁRIO:** representante de cada agregado familiar e titular do direito de ocupação do fogo;

**CONDOMUS:** projeto municipal que visa a gestão e organização das áreas de utilização coletiva nos bairros de habitação municipal que se encontrem sob a gestão da empresa municipal que gere o parque habitacional municipal;

**DIREITO DE OCUPAÇÃO:** prerrogativa concedida a título precário através de licença administrativa emitida sob a forma de alvará ou contrato de arrendamento social;

**ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COMUM:** todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um concessionário, designadamente, átrios de entrada, corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras;

**FALTA DE RESIDÊNCIA PERMANENTE:** situação em que a habitação se mostre desabitada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local;

**GRAVE CARÊNCIA ECONÓMICA E HABITACIONAL:** condição determinante da constituição do direito de ocupação de habitação social;

**HIERARQUIZAÇÃO DE CANDIDATURAS:** determinada pela pontuação atribuída a cada candidatura, em resultado da aplicação de matriz que compreenderá a previsão de diferentes parâmetros adequados a preencher os critérios enunciados;

**INQUILINOS:** beneficiários do direito de ocupação das habitações sociais;

**OCUPAÇÃO ABUSIVA:** permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pelo município do Porto;

**RENDA APOIADA:** valor devido pela ocupação do fogo, calculado em função da disciplina jurídica prevista no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio;

**RENDA TÉCNICA:** valor máximo devido pela ocupação do fogo, calculado nos termos da disciplina prevista no Decreto-Lei nº 166/93, de 7 de Maio;

**RESIDÊNCIA PERMANENTE:** aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica;

**TRANSFERÊNCIA:** deslocação do agregado familiar para fogo habitacional distinto, no mesmo ou noutro conjunto habitacional.

## **PRINCÍPIOS ORIENTADORES**

---

### **I. Objeto**

O Regulamento define as regras e condições aplicáveis à gestão do parque habitacional do Município do Porto. Integram o parque habitacional todos os prédios e frações localizados no município do Porto, integrados ou não em bairros ou noutro tipo de aglomerados habitacionais, cuja ocupação, por determinação do Município do Porto, deva ser subordinada ao regime da renda apoiada ou a disciplina equivalente.

### **II. Natureza do direito de ocupação**

O direito de ocupação dos fogos de habitação social será concedido a título precário. Todos os membros do agregado familiar serão cotitulares dos direitos e das obrigações inerentes ao título de ocupação do fogo habitacional, ficando este titulado pelo representante do agregado que, enquanto tal, assumirá a posição de concessionário.

### **III. Carácter transitório da habitação social**

A habitação social representa um bem público que visa acudir à satisfação das necessidades da população mais carenciada, pelo que a sua ocupação deve ser periodicamente avaliada, de modo a ser possível proceder equilibradamente a uma correta distribuição das habitações.

### **IV. Condições de acesso**

A atribuição de uma habitação social tem como pressuposto apoiar os munícipes que não possuam condições económicas suficientes para, por si e para si mesmos, proverem solução habitacional. Esse apoio deve, desejavelmente, promover as condições económicas, sociais e culturais do concessionário e do seu agregado familiar de modo a que, no futuro, o possam dispensar.

### **V. Processo de seleção dos candidatos**

O processo de seleção é efetuado através de uma listagem hierarquizada, podendo os candidatos, a todo o tempo, apresentar um pedido de habitação social e a concedente,

a todo o tempo, disponibilizá-lo, em obediência às condições de acesso, aos critérios de hierarquização e à matriz de classificação previamente divulgados aos candidatos.

## **VI. Critérios de atribuição**

A hierarquização das candidaturas será determinada, em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis, pela pontuação atribuída a cada uma delas, em resultado da aplicação de uma matriz que compreenderá a ponderação dos critérios seguintes:

- a) Tipo e gravidade da carência habitacional dos agregados familiares;
- b) Composição, caracterização e escalão de rendimentos dos agregados familiares;
- c) Antiguidade da inscrição dos agregados familiares na relação nominativa de candidatos às habitações sociais do município do Porto, atualizada em função das candidaturas que forem sendo apresentadas e dos alojamentos e realojamentos que forem sendo efetuados.

A matriz de preenchimento dos critérios de atribuição representará, em cada momento, a política municipal de gestão do parque habitacional de raiz social. A Câmara Municipal do Porto poderá, a todo o tempo, aprovar ou modificar a matriz ou emitir instruções para a interpretação, adaptação ou conformação da mesma.

## **VII. Exercício efetivo do benefício concedido**

Porque é a grave carência habitacional que determina a atribuição de uma habitação social, a manutenção do direito implica que seja efetivamente ocupada no prazo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves ou da data em que as mesmas forem disponibilizadas.

O concessionário e agregado deverão manter residência permanente no fogo habitacional concessionado, devendo comunicar ao Município do Porto todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, com indicação dos respetivos motivos.

### **VIII. Regime de renda**

Os fogos de habitação social ficam sujeitos ao regime da renda apoiada, previsto no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio e aos termos previstos na deliberação da Câmara Municipal do Porto, de 21 de novembro de 2003, ou de outra que a venha a alterar, substituir e/ou a complementar.

### **IX. Modificação dos pressupostos que estiveram na base da atribuição de habitação social**

- **Dever de comunicação**

A atribuição das habitações sociais resulta do preenchimento de um conjunto de pressupostos, sendo por esse motivo fundamental a obrigação dos inquilinos comunicarem quaisquer alterações significativas dos pressupostos que estiveram na base da atribuição do fogo.

- **Alteração do agregado familiar, autorização de permanência e hospedagem**

O agregado familiar do concessionário é composto por todas as pessoas nele inscritas. A alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo município do Porto, salvo as circunstâncias previstas de consignação automática, como, por exemplo, no caso de pessoas relativamente às quais exista obrigação de convivência ou de alimentos devidamente comprovada.

As autorizações de permanência só serão admitidas quando previamente requeridas pelo concessionário e autorizadas, por escrito, pelo município do Porto.

Os concessionários estão proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, seja a que título for, os fogos de habitação social.

- **Transmissão da concessão**

A transmissão do título de ocupação, em caso de morte, incapacidade ou ausência do concessionário, deve ser requerida e autorizada, ficando dependente a sua autorização do resultado da avaliação da carência económica.

## **X. Gestão e utilização do património**

- **Dever de conduta dos beneficiários de habitação social**

Os beneficiários de habitação social devem assumir uma conduta que contribua para a manutenção e preservação do património.

- **Utilização dos espaços comuns**

Os espaços comuns devem ser utilizados com cuidado e diligência, devendo os habitantes contribuir para a sua preservação.

- **Espaços exteriores e medidas de tutela de legalidade urbanística**

Os habitantes devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

O Município do Porto está legitimado a promover os procedimentos legalmente previstos para repor os locais no estado em que originariamente se encontravam, sempre que tenham sido modificados ou ocupados indevidamente.

- **Animais perigosos**

É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de *animais perigosos* ou *potencialmente perigosos* nas habitações e nos espaços municipais, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 312/2003, de 17 de dezembro, na legislação e regulamentação específica ou em legislação ou regulamentação posterior com o mesmo objeto.



### **XI. Cessação de utilização do fogo**

A cessação de utilização do fogo está sujeita à disciplina jurídica prevista no regime transitório aprovado pela Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, nomeadamente quanto aos fundamentos determinantes da cessação e prazos de desocupação.

A cessação de utilização será antecedida de procedimento administrativo, nos termos do disposto no Código do Procedimento Administrativo e na demais legislação especial aplicável.

### **XII. Aplicação subsidiária**

A Câmara Municipal do Porto emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente regulamento.

# **REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DO PORTO**

O presente regulamento tem como Lei Habilitante as disposições conjugadas da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

## **CAPÍTULO I Disposições Gerais**

### **Artigo 1.º (Objeto)**

**1** - O presente regulamento define as regras e estabelece as condições aplicáveis à gestão do parque habitacional do Município do Porto destinado à ocupação de cariz social, disciplinando a fruição dos prédios e das frações pelos moradores deles concessionários.

**2** - Para efeitos do disposto no número anterior e sem prejuízo do disposto no artigo 3.º, estão compreendidos no parque habitacional todos os prédios e frações propriedade do Município do Porto, integrados ou não em bairros ou noutro tipo de aglomerados habitacionais, cuja ocupação, por determinação do Município do Porto, deva ser subordinada ao regime da renda apoiada ou a disciplina equivalente.

**Artigo 2.º**  
**(Âmbito objetivo)**

**1** - Ficam sujeitos ao presente regulamento todos os fogos habitacionais compreendidos no parque habitacional do Município do Porto, independentemente do regime jurídico e do instrumento que titule a sua ocupação, com as adaptações que se impuserem por força do disposto nos respetivos títulos de atribuição e sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

**2** – Ficam, igualmente, abrangidos pela disciplina do presente regulamento, na parte em que a mesma lhes possa ser aplicável, os equipamentos, as lojas, as caves, os arrumos, as garagens e demais frações e espaços ou estruturas, independentemente do fim a que se destinem, que se mostrem integrados no parque habitacional identificado no artigo anterior, designadamente os que se situam nos bairros municipais.

**Artigo 3.º**  
**(Exclusões)**

**1** - Ficam excluídos do presente regulamento:

- a)** Os prédios, frações e espaços destinados a fins ou projetos transitórios especiais ou para assegurar alojamentos temporários mas sem raiz social;
- b)** Os prédios, frações e espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo próprio, transacional, expropriativo ou outro de natureza ou com propósito semelhante;
- c)** Os prédios, frações e espaços que a Câmara Municipal do Porto desafete do parque habitacional municipal, tal como o mesmo se encontra definido no n.º 1, do artigo 1.º do presente regulamento.

2 - Os prédios, frações e espaços identificados no número anterior ficarão sujeitos ao regime que vier a ser especificamente predisposto para a sua ocupação.

#### **Artigo 4.º**

##### **(Sujeitos)**

1 - Podem ocupar um fogo de habitação social os cidadãos nacionais, ou estrangeiros com título de residência válido e permanente em território Português, que não residam ou que não tenham condições objetivas para continuar a residir em habitação condigna e adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.

2 - Para efeitos da aplicação do presente regulamento, os beneficiários do direito de ocupação das habitações sociais denominam-se «*inquilinos municipais*», assumindo o representante de cada agregado familiar a titularidade da concessão e a denominação de «*concessionário*».

3 - Compete aos elementos que compõem o agregado familiar identificar o seu representante, podendo esta qualidade ser assumida por um ou ambos os cônjuges ou equiparado.

4 - Para aplicação do presente regulamento, integra o agregado familiar inscrito o conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco, ou análogos, bem como aquelas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, que vivam em economia comum e que detenham autorização para residir no fogo municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **Atribuição de Licença de Ocupação**

#### **Artigo 5.º**

##### **(Regime da ocupação)**

**1** – O direito de ocupação dos fogos de habitação social será concedido a título precário, através de licença administrativa emitida sob a forma de alvará ou contrato de arrendamento social.

**2** - As licenças de ocupação emitidas nos termos do número anterior, independentemente da forma que assumam, ficarão submetidas ao regime jurídico da renda apoiada e à disciplina constante do presente regulamento.

**3** – Todos os membros do agregado familiar inscrito serão cotitulares dos direitos e das obrigações inerentes à licença de ocupação do fogo habitacional, ficando esta titulada pelo representante do agregado que, enquanto tal, assumirá a posição de concessionário.

### **Artigo 6.º**

#### **(Condições de acesso)**

**1** - O alojamento em fogos de habitação social terá como pressuposto a grave carência económica e habitacional dos interessados.

**2** - Não estará preenchido requisito de *grave carência económica e habitacional* quando:

- a)** O representante do agregado familiar candidato se encontre a usufruir de apoio público para fins habitacionais;
- b)** Algum elemento do agregado familiar candidato detenha ou beneficie, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar, com a possibilidade legal de a ocupar ou, quando assim não seja, se demonstre que essa impossibilidade é devida a ato de disposição voluntária;
- c)** Algum elemento do agregado candidato possua património, imobiliário ou mobiliário que, pelo respetivo valor, seja suficiente para, uma vez aplicado, ser suscetível de permitir o recurso a uma habitação própria;
- d)** Existam sérios e fundados indícios de comportamento individual ou em conluio dos elementos do agregado familiar

para ocultar as respetivas situações patrimoniais, com o intuito de, assim, preencher os requisitos habilitadores da atribuição de uma habitação social.

### **Artigo 7.º** **(Candidatos)**

1 – Os pedidos de atribuição de uma habitação social serão formulados em impresso próprio e assinado pelo representante do agregado familiar, dele fazendo constar nomeadamente o nome, idade, profissão, remunerações e outros proventos relativamente a cada uma das pessoas que constituem o agregado familiar e, bem assim, o grau de parentesco ou análogo com o representante.

2 – A entidade ou serviço municipal responsável pela gestão do parque habitacional municipal garantirá a elaboração, a divulgação e o acesso público e universal ao formulário previsto no número anterior, bem como às instruções de preenchimento e identificará os documentos a apresentar pelos candidatos.

3 – A entidade ou serviço a que alude o número anterior organizará uma relação nominativa e dinâmica de candidatos às habitações sociais do Município do Porto, que será pública e permanentemente atualizada em função das candidaturas que forem sendo apresentadas e dos alojamentos e realojamentos que forem sendo efetuados.

4.- Os candidatos terão acesso a uma plataforma eletrónica que lhes permita acompanhar a evolução da sua candidatura em cada momento.

### **Artigo 8.º** **(Impedimentos)**

1 - Não serão admitidas as candidaturas:

- a) Que não tenham sido instruídas com todos os documentos ou nos termos exigidos no artigo 7.º;

- b) Quando o agregado familiar candidato não resida no concelho do Porto há, pelo menos, cinco anos;
- c) Quando o representante ou qualquer elemento do agregado familiar tenha visto caducar ou cessar o direito de ocupação de uma habitação social no Município do Porto nos últimos quatro anos, com fundamento em incumprimento das obrigações decorrentes do regime de ocupação do fogo;
- d) Quando, comprovada e fundamentada, se conheça que o agregado familiar ou algum dos elementos que o integrem é ou foi autor da prática de atividades ilícitas e/ou de condutas desviantes, sempre que, seja por violência, ameaça, ofensas graves ou outras possa colocar seriamente em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional;
- e) Que estejam suportadas em declarações falsas ou erróneas, prestadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação social;
- f) Quando o agregado familiar não evidencie *grave carência habitacional*, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 6.º do presente regulamento.

**2** – Os candidatos admitidos serão inscritos na lista indicada no n.º 3 do artigo 7.º do presente regulamento.

**3** - As candidaturas já admitidas poderão, a todo o tempo, ser excluídas, caso se venha a constatar a existência de algum dos impedimentos previstos nos números anteriores.

**4** - A decisão de não admissão ou de exclusão de candidaturas será notificada aos candidatos, acompanhada da respetiva fundamentação.

**5** - Sempre que se mostre necessário, poderá ser solicitada a revalidação ou atualização da candidatura.

## **Artigo 9.º**

### **(Critérios de ponderação)**

1 – A prioridade na atribuição dos fogos habitacionais aos candidatos será determinada em função da tipologia e caracterização dos fogos habitacionais disponíveis, por ponderação ordenada dos critérios seguintes:

- a) Tipo e gravidade da carência habitacional dos agregados familiares;
- b) Composição, caracterização e escalão de rendimentos dos agregados familiares;
- c) Antiguidade da inscrição dos agregados familiares na relação nominativa indicada no n.º 3 do artigo 7.º.

2 – A ordenação das candidaturas será determinada pela pontuação atribuída a cada uma delas, em resultado da aplicação de uma matriz que compreenderá a ponderação dos critérios enunciados no número anterior.

## **Artigo 10.º**

### **(Política de atribuição)**

1 - A matriz para o preenchimento dos critérios de atribuição, prevista no n.º 2 do artigo anterior, representará, em cada momento, a política municipal de gestão do parque habitacional de raiz social.

2- A matriz e as instruções para a sua interpretação são públicas e estarão disponíveis para consulta no sítio da internet da Câmara Municipal ou da empresa municipal que gere o parque habitacional.

## **Artigo 11.º**

### **(Regime de exceção)**

1 - Os critérios identificados no n.º 1 do artigo 9.º não serão aplicados quando relevante motivo de interesse público, devidamente justificado, se sobreponha à sua valoração.



**2** – A hipótese prevista no número anterior estará preenchida, designadamente, quando se verificarem necessidades de realojamento decorrentes:

- a)** De situações de emergência social, nomeadamente, proteção de vítimas de violência doméstica e situações de natureza médica cuja gravidade assim o imponha ou outras que, pela sua gravidade e excecionalidade, determinem esta qualificação, devidamente fundamentada;
- b)** Da necessidade de concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, conservação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
- c)** Da necessidade de adoção de medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas, e bem assim todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da paz pública e da coesão social.

**3** - Sempre que os motivos indicados no número anterior envolvam movimentos significativos no parque habitacional, com reflexos na relação nominativa indicada no n.º 3 do artigo 7.º do presente regulamento, serão previamente definidos e publicitados os critérios a implementar.

## **Artigo 12.º**

### **(Notificação da atribuição)**

**1** - A atribuição da licença de ocupação dos fogos habitacionais será notificada ao representante do agregado familiar.

**2** - A notificação prevista no número anterior considera-se cumprida sempre que a comunicação seja efetuada oralmente na presença do representante ou de algum dos elementos que compõe o agregado familiar e registada em auto, assinado pelo notificado e por representante ou técnico municipal com competência funcional para o ato.

**3** - Da notificação da atribuição da licença constará:

- a) A identificação do representante do agregado familiar, que será o titular da concessão, bem como de todos os elementos que compõem o agregado familiar inscrito;
- b) A identificação do fogo habitacional, com a indicação da sua tipologia, localização e número de polícia;
- c) O estado de conservação do fogo habitacional;
- d) O montante da renda devida pelo agregado familiar, calculada nos termos previstos no presente regulamento, bem como as condições e a forma para efetuar o seu pagamento;
- e) O título da licença, emitido nos termos previstos no n.º 1 do artigo 5.º do presente regulamento, e a informação sobre os direitos e as obrigações a ela associados;
- f) A formalização e entrega das chaves do fogo habitacional atribuído.

4 - A recusa infundada, pelo concessionário, do fogo habitacional atribuído determinará a caducidade automática da concessão e a imediata exclusão do agregado da relação nominativa indicada no n.º 3 do artigo 7.º, com as consequências previstas na alínea c), do n.º 1, do artigo 8.º do presente regulamento.

## **CAPÍTULO III**

### **Utilização da Habitação Social**

#### **Artigo 13.º**

##### **(Destino da habitação)**

1 - Os fogos habitacionais destinam-se, exclusivamente, à habitação do concessionário e dos elementos que compõe o respetivo agregado familiar inscrito, não podendo neles ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial.

**2** - A prática no fogo habitacional de qualquer atividade profissional pelo concessionário, ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pelo Município do Porto.

**3** - A autorização prevista no número anterior só será concedida quando a atividade pretendida exercer não comprometa o fim primordial da utilização do fogo, previsto no n.º 1, e não represente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade e comodidade dos vizinhos.

**4** - O Município do Porto pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade admitida se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

**5** - Para efeitos dos números 3 e 4 anteriores o Município do Porto auscultará em momento prévio à tomada de decisão a Associação de Moradores do bairro em questão, caso exista e desenvolva atividade regular.

#### **Artigo 14.º**

##### **(Ocupação efetiva)**

**1** - O concessionário e o respetivo agregado deverão ocupar o fogo habitacional concessionado no prazo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves.

**2** - A não ocupação efetiva do fogo habitacional no prazo previsto no número anterior determinará a caducidade imediata da concessão e a automática exclusão do agregado da relação nominativa indicada no n.º 3 do artigo 7.º, com as consequências previstas na alínea c), do n.º 1, do artigo 8.º do presente regulamento, ficando o Município do Porto investido no poder de tomar posse administrativa do mesmo, se necessário.

#### **Artigo 15.º**

##### **(Residência permanente)**

**1** - O concessionário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional concessionado.

**2** - Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.

**3** - O concessionário deverá comunicar ao Município do Porto todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos.

**4** - Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando a habitação se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local.

## **CAPÍTULO IV**

### **Modificação do Agregado Familiar e Coabitação**

#### **Artigo 16.º**

##### **(Modificação do agregado familiar)**

**1** – Apenas o concessionário e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional concessionado.

**2** - Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente autorizada pelo Município do Porto, salvo as modificações a seguir indicadas, que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática:

- a)** Nascimento de descendentes do concessionário e/ou de elemento inscrito, desde que exista obrigação legal de convivência
- b)** Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar, salvo do concessionário;

- c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada;
- d) Casamento ou concretização da situação de união de facto relativa ao concessionário;

**3** – A comunicação a que alude o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

**4** - As pretensões de integração de novos elementos no agregado familiar, nomeadamente reinscrição de filhos e/ou netos do concessionário, serão apreciadas pelo Município do Porto e autorizadas quando se mostrem justificadas em motivo relevante e atendível, designadamente:

- a) Situações de carência económica e habitacional superveniente;
- b) Necessidade comprovada de suporte assistencial do concessionário ou outro elemento do agregado familiar;

**5** - A verificação de alguma das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência da concessão, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia mais adequada à nova composição do agregado, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

## **Artigo 17.º**

### **(Exclusão de elemento do agregado)**

**1** - A exclusão, por vontade do concessionário, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deverá ser previamente requerida ao Município do Porto, por escrito, e devidamente justificada.

**2** – O Município do Porto decidirá da pretensão do concessionário em função da fundamentação apresentada e determinará as consequências decorrentes da decisão que vier a proferir.

**3** - A decisão de exclusão de um elemento do agregado será notificada, por escrito, ao concessionário e, em caso de exclusão, ao elemento excluído, conferindo um prazo para abandonar voluntariamente a habitação.

**4** - Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o Município do Porto poderá determinar e executar o despejo coercivo do elemento do agregado familiar que tenha sido excluído.

### **Artigo 18.º**

#### **(Subarrendamento e hospedagem)**

**1** – Os concessionários estão proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, seja a que título for, os fogos de habitação social.

**2** – É, ainda, expressamente proibido aos concessionários permitir a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pelo Município do Porto.

**3** – O Município do Porto pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo concessionário, autorizar a permanência na habitação, por período alargado mas a título transitório e sem qualquer direito de inscrição, de pessoa estranha ao agregado familiar.

**4** - A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos inquilinos municipais pelo presente regulamento.

### **Artigo 19.º**

#### **(Transmissão da concessão)**

**1** – A morte ou o abandono, pelo concessionário, do fogo habitacional determina a caducidade da licença de ocupação no prazo de 90 dias após a

verificação da ocorrência, salvo se, naquele prazo, for requerida e autorizada a transmissão da mesma, nos termos dos números seguintes.

**2** – Em caso de morte, incapacidade ou ausência do concessionário, a titularidade da licença de ocupação poderá ser transmitida para o cônjuge e na falta deste, na linha reta, ficando a sua autorização dependente do resultado da avaliação da carência económica, à luz dos requisitos constitutivos do direito à transmissão.

**3** – Transmitida a licença, a titularidade da mesma será documentada através da emissão de um novo alvará ou contrato.

## **CAPÍTULO V**

### **Transferências e Permutas**

#### **Artigo 20.º** **(Transferência)**

**1** – A transferência dos agregados familiares para fogo habitacional distinto do concessionado, no mesmo ou nouro conjunto habitacional, só será permitida nos casos expressamente previstos no presente regulamento.

**2** – É proibida a permuta de fogos municipais entre concessionários.

**3** – A violação do disposto no número anterior determina a cessação do direito de ocupação do fogo habitacional pelos concessionários incumpridores.

#### **Artigo 21.º** **(Transferências por iniciativa do concessionário)**

**1** – O Município do Porto pode, a requerimento do concessionário e quando as circunstâncias o permitirem e determinarem, autorizar a transferência do respetivo agregado familiar para outro fogo municipal, desde que a pretensão seja motivada:

- a) Por doença grave ou crónica que, pela sua natureza, implique a necessidade de uma diferente localização para a habitação;
- b) Quando a mudança de tipologia se imponha para adequação da habitação à composição e caracterização do agregado familiar inscrito;
- c) Na impossibilidade, ou dificuldade séria, do agregado familiar pagar a renda calculada para o fogo concessionado, se, por força da transferência, puder a mesma vir a ser menor.

**2** – O pedido de transferência, será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.

**3** – O pedido de transferência, ainda que suportado nas hipóteses previstas no n.º 1 do presente artigo, não será deferido quando se constate que o fogo habitacional concessionado se encontra em mau estado de conservação por incúria do concessionário.

**4** - Caso o concessionário recuse as habitações propostas pelo Município do Porto, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos dois anos subsequentes àquela decisão.

## **Artigo 22.º**

### **(Transferências por iniciativa municipal)**

**1** - O Município do Porto pode determinar a transferência do concessionário e do respetivo agregado familiar para outro fogo habitacional, ponderados os interesses em presença na gestão do parque habitacional e mediante decisão devidamente fundamentada, designadamente quando:

- a) A transferência for necessária para adequar a tipologia da fração à composição e caracterização do agregado familiar,



designadamente nos casos de subocupação ou sobreocupação;

- b) A transferência for necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do bairro a um fim específico e determinado;
- c) A transferência se imponha por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.

2 - A transferência poderá ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.

3 - A transferência, quando definitiva, determinará a emissão de novo título de ocupação.

4 - A transferência será executada coercivamente se não for voluntariamente cumprida no prazo que vier ser fixado para o efeito, que em caso algum será inferior a 90 dias de calendário.

## **CAPÍTULO VI**

### **Renda apoiada**

#### **Artigo 23.º**

##### **(Renda apoiada)**

1 - Os fogos de habitação social ficam sujeitos ao regime da renda apoiada, de acordo com a legislação em vigor.

2 - As rendas serão calculadas nos termos do disposto no número anterior e por aplicação da deliberação da Câmara Municipal do Porto, de 21 de novembro de 2003, ou de outra que a venha a alterar, substituir e/ou a complementar.

**3** - Para determinação da renda apoiada, os agregados residentes em habitação social declararão, periodicamente, ao Município do Porto os respetivos rendimentos.

**4** – Caberá à Câmara Municipal do Porto determinar a periodicidade a que se refere o número anterior, notificando atempadamente os inquilinos municipais, de acordo com a legislação em vigor.

**5** – Por renda técnica entende-se o valor máximo devido pela ocupação do fogo, calculado nos termos da disciplina prevista no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio.

#### **Artigo 24.º**

##### **(Atualização do preço técnico)**

**1** - O preço técnico dos fogos habitacionais atualizar-se-á, ordinariamente, nos termos previstos no regime de renda apoiada em vigor, e, extraordinariamente, sempre que, na sequência de reabilitação do imóvel, que importe uma melhoria significativa do seu estado de conservação ou do nível de conforto, se justifique a reclassificação do mesmo num outro grupo ou escalão de renda, conforme resulta da deliberação identificada no n.º 2 do artigo 23.º do presente regulamento.

**2** - Caso o grau de conservação do imóvel se mostre desajustado ao grupo de classificação de renda em que o mesmo se encontra inserido, poderá o Município do Porto avaliar a sua reclassificação em grupo ou escalão de renda inferior.

**3** - O Município do Porto, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicará aos concessionários, por escrito, a alteração do preço técnico dos fogos habitacionais.

#### **Artigo 25.º**

##### **(Reavaliação da renda apoiada)**

1 - A renda apoiada pode, a todo o tempo e no quadro do regime disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 23.º do presente regulamento, ser reajustada, oficiosamente ou a requerimento do concessionário, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

2 – A renda pode, ainda, ser reajustada, a todo o tempo, sempre que se verifique alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar em resultado da morte, invalidez permanente e absoluta ou desemprego de algum dos seus membros.

3 – A modificação prevista no número anterior depende da apresentação, pelo concessionário, do pedido de ajustamento da renda, instruído com os documentos que o fundamentem.

4 – O Município do Porto, com a antecedência mínima de 30 dias, comunicará ao concessionário, por escrito, a decisão que tiver recaído sobre o pedido formulado nos termos do número anterior, fixando a nova renda caso o mesmo tenha sido atendido, com efeito à data do pedido.

5 – O Município do Porto pode, a todo o tempo, solicitar ao concessionário quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização do processo administrativo da concessão, designadamente os necessários ao rigoroso apuramento da renda apoiada, fixando-lhe, para o efeito, um prazo não inferior a 30 dias.

## **Artigo 26.º**

### **(Aplicação da renda técnica)**

1 – O Município do Porto, sem prejuízo de outras consequências legais previstas ou decorrentes dos títulos que legitimam a ocupação dos fogos habitacionais ou na legislação em vigor, aplicará a renda técnica nos termos do n.º 2 do artigo 23.º, quando:

- a) O concessionário não apresente as declarações e comprovativos atuais de rendimentos de todo o agregado nos termos do n.º 3 do artigo 23.º do presente regulamento, ou

proceda a uma apresentação incompleta depois de notificado, por escrito, para a necessidade de correção;

b) Essa consequência resulte, a título sancionatório, do incumprimento de obrigações impostas aos inquilinos municipais.

2 - A aplicação da renda técnica, com fundamento nas circunstâncias previstas no número anterior, será mantida até à data da apresentação das declarações e dos comprovativos atuais de rendimentos de todo o agregado ou até à cessação do direito de ocupação do fogo habitacional, se aqueles não vierem a ser entregues no prazo fixado na interpelação dirigida pelo Município do Porto.

3 - A decisão de aplicação da renda técnica, bem como a respetiva fundamentação, será notificada, por escrito, ao concessionário.

### **Artigo 27.º**

#### **(Pagamento da renda)**

1 - A renda deverá ser paga até ao vigésimo terceiro dia do mês a que respeita, pela forma indicada pelo Município do Porto,

2 – Decorrido o prazo previsto no número anterior, e a partir do dia imediatamente seguinte, sempre que a renda não se mostre paga, vencer-se-ão juros de mora à taxa legal em vigor.

### **Artigo 28.º**

#### **(Plano de pagamento)**

Os agregados que se encontrem em mora no pagamento da renda poderão propor-se regularizar as prestações em falta através do cumprimento de um plano de pagamentos.

## **CAPÍTULO VII**

### **Utilização das Habitações Sociais**

#### **Artigo 29.º**

##### **(Obrigações de comunicações)**

Constitui, em especial, obrigação dos concessionários comunicar ao Município do Porto:

- a) Qualquer alteração na composição ou nos rendimentos dos elementos do agregado familiar inscrito, o abandono ou a ausência temporária de algum dos seus elementos por período superior a 120 dias, apresentando, neste último caso, os motivos que a justificam;
- b) Qualquer alteração significativa no estado de conservação do fogo habitacional concessionado, os danos nele provocados e a responsabilidade na produção dos mesmos;
- c) A aquisição, ou a detenção, a qualquer título, por qualquer elemento do agregado familiar inscrito, de outra habitação adequada ao agregado.

#### **Artigo 30.º**

##### **(Obrigações de conduta)**

Constituem, em especial, obrigações de todos os inquilinos municipais:

- a) Pagar a renda no prazo estipulado pelo município;
- b) Facultar ao Município do Porto a vistoria do fogo municipal;
- c) Utilizar o fogo habitacional, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;
- d) Não conferir ao fogo habitacional um uso diferente do decorrente da licença de ocupação, nem destiná-lo a usos

- ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;
- e) Manter asseado o fogo habitacional, bem como as demais zonas comuns;
  - f) Não conservar na habitação mais do que dois animais (cães ou gatos), ou mantê-los nas áreas comuns, garantindo que não possam vir a incomodar a vizinhança ou a causar danos;
  - g) Não empreender condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;
  - h) Não utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao bloco habitacional, nomeadamente, não edificando qualquer tipo de construções;
  - i) Manter o fogo habitacional nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da utilização normal;
  - j) Restituir o fogo habitacional no estado de conservação em que o mesmo foi concessionado;
  - k) Não depositar lixo fora dos locais a isso destinados, nem depositar nas zonas comuns alimentos destinados a animais;
  - l) Não produzir ruído que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em desacatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;
  - m) Não afixar objetos ou outros equipamentos em qualquer espaço de utilização comum, tal como definido no n.º 1 do artigo 38.º do presente regulamento.

## **Artigo 31.º**

### **(Conservação e limpeza)**

**1** - As ações de mera conservação e limpeza do interior das habitações, que não respeitem às redes de águas, esgotos e gás e às instalações de eletricidade e telecomunicações, competem aos concessionários.

**2** – Compete, ainda, aos concessionários a realização de todas as obras, independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão, dos ocupantes do fogo habitacional.

**3** - São proibidas quaisquer obras que modifiquem ou alterem a estrutura das frações, tais como a abertura de janelas ou orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores ou exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pelo Município do Porto.

## **Artigo 32.º**

### **(Vistoria do fogo municipal)**

**1** – O Município do Porto pode, a todo o tempo, vistoriar os fogos habitacionais concessionados.

**2** – A vistoria a que alude o número anterior apenas poderá ter por propósito:

- a)** Fiscalizar o cumprimento, pelos inquilinos municipais, das obrigações que lhe são impostas no presente regulamento;
- b)** Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais;
- c)** Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de propósitos municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir vícios no fogo ou nos fogos contíguos ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação ou restauro.

**3** – A realização da vistoria será previamente notificada ao concessionário por qualquer meio legalmente admissível.

**4** – Da vistoria realizada no fogo habitacional será lavrado um auto com a descrição, sucinta mas completa, das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.

### **Artigo 33.º**

#### **(Acesso ao fogo municipal)**

**1** - Os inquilinos municipais franquearão o acesso das habitações aos representantes do Município do Porto, devidamente identificados, quando notificados nos termos previstos no artigo anterior.

**2** - A recusa de patentear os fogos habitacionais para os efeitos previstos no artigo anterior consubstancia incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da concessão, constituindo motivo para a cessação do direito de utilização do fogo habitacional.

### **Artigo 34.º**

#### **(Recusa de acesso)**

Em caso de recusa ilegítima do acesso ao fogo habitacional, o Município do Porto poderá determinar a entrada coerciva na habitação, nos termos do disposto no artigo 156.º do *Código do Procedimento Administrativo*.

### **Artigo 35.º**

#### **(Obras de conservação)**

**1** – O concessionário responderá pelas obras necessárias a corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade do fogo habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.

**2** – O concessionário responderá também pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos



resultem de ato ou omissão culposa a si imputável ou a algum elemento do seu agregado familiar.

**3** – Ficam a cargo do Município do Porto as obras de manutenção, conservação e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional municipal, designadamente dos respetivos elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados nas áreas comuns e de utilização coletiva, excluindo todas as reparações resultantes da incúria, omissão no cuidado ou atuação danosa dos inquilinos municipais.

### **Artigo 36.º**

#### **(Responsabilização dos inquilinos municipais)**

**1** – Nos casos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo anterior, o Município do Porto notificará o concessionário para executar, a suas expensas, as obras necessárias à reparação dos vícios que lhe sejam imputáveis e do prazo facultado para o efeito.

**2** – Decorrido o prazo indicado na notificação sem que o concessionário tenha realizado as obras, pode o Município do Porto realizá-las a expensas daquele, comunicando-lhe, prévia e formalmente, a data em que se propõe realizá-las e o respetivo custo, devidamente orçamentado, que incluirá uma componente de custo administrativo que lhe será imputado.

**3** – Após a conclusão das obras, o concessionário será notificado para efetuar o pagamento do custo total da reparação no prazo máximo de 30 dias.

**4** – Findo o prazo indicado no número anterior sem que o concessionário tenha procedido ao pagamento devido, o Município do Porto extrairá certidão de dívida e promoverá o competente processo de execução fiscal, nos termos previstos na legislação em vigor, tendo em vista a cobrança da dívida.

**Artigo 37.º**  
**(Benfeitorias)**

1 – As benfeitorias realizadas pelo concessionário no fogo municipal fazem parte integrante do mesmo, não assistindo ao concessionário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

2 – As benfeitorias, quando autorizadas, poderão ser retiradas finda a ocupação, se não fizerem parte integrante do prédio.

3 – No caso previsto no número anterior, o concessionário deverá assegurar a reposição do fogo habitacional no estado prévio à alteração.

**CAPÍTULO VIII**  
**Utilização das Áreas Comuns e Espaços Exteriores**

**Artigo 38.º**  
**(Espaços de utilização comum)**

1 - São espaços de utilização comum os átrios de entrada, os corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo, instalações mecânicas existentes nos edifícios, tais como condutas de lixo, bombas de águas e outras semelhantes, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras, e, em geral, todas as áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um concessionário.

2 - Os inquilinos municipais gozam do direito de fazer uso dos espaços de utilização comum, aplicando-os às finalidades a que os mesmos se destinam.

3 – Os inquilinos municipais devem utilizar os espaços comuns com cuidado e diligência e contribuir para a sua preservação e valorização,

abstendo-se de condutas suscetíveis de causarem danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços.

**4** – A limpeza, utilização e manutenção dos espaços comuns será regulada consensualmente com os inquilinos municipais no âmbito do projeto municipal “*ConDomus*”.

**5.**- Os gestores de entrada, eleitos no âmbito do projeto ConDomus receberão formação adequada ao exercício das suas funções, colaborando diretamente com a DomusSocial no âmbito da administração dos espaços de uso coletivo.

### **Artigo 39.º**

#### **(Espaços exteriores)**

**1** – Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe estão anexos ou afetos e que podem ser jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento.

**2** – É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas, e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os inquilinos sujeitos às penalizações municipais tipificadas.

**3** – Os inquilinos municipais devem abster-se de comportamentos que destruam ou degradem os espaços verdes e de utilização coletiva da área da sua residência.

### **Artigo 40.º**

#### **(Medidas de tutela da legalidade urbanística)**

**1** – O Município do Porto notificará os concessionários das violações aos deveres respeitantes às áreas comuns, fixando-lhes um prazo para a reposição do local no estado em que se encontrava originariamente sempre que o tenham modificado ou ocupado indevidamente.

**2** - O incumprimento da obrigação prevista no número anterior legitimará o Município do Porto, a executar, diretamente, ou por recurso a terceiros e a

expensas do concessionário, os trabalhos necessários à reintegração da legalidade urbanística, aplicando, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 36.º do presente regulamento.

#### **Artigo 41.º**

##### **(Relações de vizinhança)**

É expressamente proibido aos inquilinos municipais a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo sério aos vizinhos, designadamente:

- a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;
- b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais moradores, em contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;
- c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- d) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos.

#### **Artigo 42.º**

##### **(Animais perigosos)**

É expressamente proibido o alojamento, permanente ou temporário, de *animais perigosos e potencialmente perigosos* nas habitações e nos espaços municipais de que a Câmara Municipal do Porto é proprietária, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 312/2003, de 17 de dezembro, e na legislação e regulamentação específica em vigor.

## **CAPÍTULO IX**

### **Atribuições de Espaços não Habitacionais**

#### **Artigo 43.º** **(Atribuição)**

As frações e os espaços não habitacionais do parque habitacional serão ocupados em regime de arrendamento público ou privado, em função da finalidade a que se destinem.

#### **Artigo 44.º** **(Arrendamento Público)**

Serão atribuídos em regime de arrendamento público as frações e os espaços que o Município do Porto destine ao desenvolvimento, por terceiros, de ações de carácter social ou comunitário.

#### **Artigo 45.º** **(Arrendamento privado)**

**1** – As frações e os espaços a que não seja conferido o fim previsto no artigo anterior serão arrendados nos termos previstos no novo regime jurídico do arrendamento urbano.

**2** - A atribuição das frações e dos espaços indicados no número anterior será antecedida de procedimento de hasta pública, podendo ser distinto procedimento quando adequadamente justificado.

## **CAPÍTULO X**

### **Cassação do Alvará e Resolução do Contrato**

#### **Artigo 46.º**

##### **(Cessação do direito)**

**1** – O Município do Porto determinará a cessação do direito de ocupação do fogo habitacional, sempre que se verifique alguma das situações previstas no regime jurídico do arrendamento social e, designadamente, quando se verifique:

- a)** Não ter o concessionário e respetivo agregado familiar necessidade de ocupar o fogo habitacional;
- b)** O não uso da habitação pelo concessionário ou pelo agregado familiar;

**2** - Constituem, fundamento de cessação do direito de ocupação:

- a)** A mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses ou o incumprimento do plano de pagamentos que tenha sido celebrado;
- b)** A detenção, a qualquer título, de outra habitação, com a possibilidade legal de a ocupar, nos termos previstos na alínea b), do n.º 2, do artigo 6.º do presente regulamento;
- c)** Alteração das condições de natureza económica do agregado familiar que determinam a atribuição do fogo, avaliada à luz do previsto no n.º 2 do artigo 19.º;
- d)** A recusa em patentear o fogo habitacional aos representantes do Município do Porto, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 33.º do presente regulamento;
- e)** A oposição à realização no fogo habitacional, ou nas áreas comuns de acesso exclusivo, de obras, trabalhos e reparações determinadas pelo Município do Porto;

- f) A não manutenção da habitação em bom estado de asseio e conservação;
- g) A prática, no fogo ou nas áreas comuns, de atos que contribuam para criar risco para a segurança ou salubridade do prédio, a realização de obras não autorizadas ou a colocação de equipamentos ou instalações que alterem as condições das habitações ou sejam comprovadamente perturbadoras da vizinhança e da sua segurança, designadamente, a realização de ligações ilegais à rede elétrica e/ou de água;
- h) A utilização do fogo habitacional para fins distintos daqueles a que o mesmo se destina, designadamente quando em causa esteja a prática, ou a suspeita, séria e relevante, de atividades ilícitas e/ou de condutas desviantes que pela sua gravidade possam colocar em causa a paz e/ou a segurança do parque habitacional, bem como a ocupação de áreas comuns e espaços de forma indevida, ilícita ou abusiva;
- i) A adoção de condutas, no fogo habitacional ou nas áreas comuns que, comprovadamente, criem um clima de conflitualidade com os vizinhos, a adoção de práticas ou comportamentos violentos e geradores de perturbação da paz, do sossego ou da tranquilidade;
- j) A falta de residência permanente no fogo habitacional, nos termos da legislação em vigor;
- k) O consentimento da permanência, ocupação ou utilização do fogo habitacional por pessoas estranhas ao agregado familiar inscrito;
- l) A falta de prestação de informações relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar.

## **Artigo 47.º**

### **(Forma da cessação do direito)**

1 – O direito de ocupação dos fogos habitacionais cessará por caducidade da licença de ocupação, cassação do alvará ou resolução sancionatória do contrato determinada pelo Município do Porto ou renúncia pelo concessionário.

2 – A cassação do alvará e a resolução sancionatória do contrato será antecedido de um procedimento administrativo, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo e em legislação especial.

## **Artigo 48.º**

### **(Restituição da fração concessionada)**

1 - O concessionário deverá restituir o fogo habitacional, independentemente da causa que lhe está na origem, livre de pessoas e bens, e no estado de conservação em que lhe foi entregue, sem prejuízo das deteriorações normais e correntes, fruto de uma utilização prudente.

2 - O concessionário responde pela perda ou deterioração do fogo habitacional, não excetadas no número anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável ou ao agregado familiar.

## **Artigo 49.º**

### **(Despejo administrativo)**

Se o concessionário não proceder à entrega voluntária do fogo habitacional no prazo que lhe for determinado, nos termos do n.º 2 do artigo 47.º, o Município do Porto procederá à execução do despejo do fogo habitacional e à tomada da posse administrativa do mesmo.

## **Artigo 50.º**

### **(Ocupação abusiva)**



O Município do Porto executará, com carácter de urgência, a desocupação, o despejo e a tomada de posse administrativos dos fogos e espaços municipais que se apresentem abusivamente ocupados por quaisquer pessoas e bens.

#### **Artigo 51.º**

##### **(Resolução dos contratos de arrendamento de direito privado)**

A resolução dos contratos de arrendamento de direito privado e o respetivo despejo será efetuado nos termos previstos na legislação aplicável.

### **CAPÍTULO XI**

#### **Disposições Finais e Transitórias**

#### **Artigo 52.º**

##### **(Gabinete do inquilino municipal)**

**1** - Os inquilinos municipais e todos os demais interessados poderão obter informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente regulamento.

**2** - As pretensões dos inquilinos municipais devem ser apresentadas diretamente pelo concessionário, sendo este o interlocutor do Município do Porto para a gestão da respetiva habitação.

**3** - Em caso de impedimento do concessionário, podem as pretensões dos inquilinos ser apresentadas por representante do concessionário, devidamente habilitado enquanto tal.

### **Artigo 53.º**

#### **(Participação das Juntas de Freguesia)**

As Juntas de Freguesia serão consideradas pelo município como parceiros privilegiados na implementação da política municipal de habitação e serão auscultadas, sempre que tal seja considerado útil ou necessário, designadamente, para formulação da avaliação social que sustente as decisões de atribuição de fogos, de transferência de agregados e de cessação da concessão

### **Artigo 54.º**

#### **(Notificações)**

1 - As notificações previstas no presente regulamento, salvo quando diferentemente estabelecido, serão remetidas para o endereço do fogo habitacional concessionado e efetuadas pessoalmente ou por via postal.

2 - As notificações que envolvam a cessação do direito de ocupação serão, simultaneamente, notificadas nos termos do Código do Procedimento Administrativo e em legislação especial.

### **Artigo 55.º**

#### **(Declarações)**

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

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

### **Artigo 56.º**

#### **(Aplicação subsidiária)**

**1** – A Câmara Municipal do Porto emitirá diretivas, instituirá procedimentos e implementará as práticas necessárias à densificação e concretização do presente regulamento, os quais serão de acesso público através do sítio na internet da Câmara Municipal ou da empresa municipal que gere o parque habitacional.

**2** – O novo regime do arrendamento urbano aplicar-se-á subsidiariamente aos contratos administrativos de arrendamento em tudo o que não contrarie a disciplina prevista no presente regulamento, nem comprometa a especificidade da relação vinculística instituída.

#### **Artigo 57.º**

##### **(Norma revogatória)**

São revogadas todas as normas que disponham em contrário sobre o objeto do presente regulamento e todas as normas e práticas que contrariem a sua disciplina.

#### **Artigo 58.º**

##### **(Publicação)**

O presente regulamento entra em vigor imediatamente após a sua publicação.

.....