

CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA

Edital n.º 196/2005 (2.ª série) — AP. — José Macário Correia, presidente da Câmara Municipal de Tavira:

Torna público que a Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 13 de Dezembro de 2004 deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião ordinária de 6 de Outubro de 2004, aprovar o projecto de Regulamento sobre a Gestão do Parque Habitacional Social do Concelho de Tavira.

Mais torna público que o dito projecto foi aditado na supra citada sessão da Assembleia Municipal, o que se verificou mediante a introdução de um ponto na parte I das disposições gerais, o qual foi devidamente integrado no texto do projecto de Regulamento em referência sob o artigo 2.º, com o título de «Condições de acesso», tendo deste facto sido dado conhecimento ao órgão executivo em reunião de 15 de Dezembro de 2004.

De acordo com o disposto no artigo 118.º do CPA, o referido projecto de Regulamento encontra-se em fase de apreciação pública.

Para tanto, devem os interessados dirigir, por escrito, a esta Câmara Municipal, as suas sugestões no prazo de 30 dias úteis a contar da data da publicação no *Diário da República*, 2.ª série.

O projecto de Regulamento sobre a gestão do parque habitacional social do concelho de Tavira entrará em vigor no dia útil imediatamente a seguir ao término do referido prazo de 30 dias úteis, se nenhuma sugestão de alteração for apresentada e aprovada.

Para constar, se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares do estilo e em todas as freguesias do concelho.

9 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *José Macário Correia*.

Projecto de Regulamento sobre a Gestão do Parque Habitacional Social do Concelho de Tavira

Preâmbulo

Considerando que o município de Tavira, nos seus objectivos de promoção da habitação para os grupos sociais mais desfavorecidos, sem vindo a desenvolver uma política de arrendamento social e de alienação de fracções a arrendatários, a qual tem contribuído para o bem-estar social das respectivas populações com vista à resolução do direito dos cidadãos à habitação.

Tendo em conta que não existem normas de carácter geral que, à semelhança do regime da propriedade horizontal, regulem os direitos e obrigações dos arrendatários em prédios cujas fracções pertencem a um só proprietário, neste caso o município de Tavira.

Pretendendo dotar-se os prédios municipais destinados a habitação social, de regras análogas às dos condomínios, salvaguardadas as devidas diferenças e adaptações.

Visando ainda dar resposta a lacunas do nosso sistema legislativo quanto à gestão e atribuição das habitações camarárias, o que implica a necessidade de elaborar um normativo direccionado aos possuidores de habitações sociais, seja a que título for, propõe-se a aprovação do presente Regulamento que se conforma com os princípios estabelecidos no Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de Novembro, Portaria n.º 288/83, de 17 de Março, e Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, que lhe servirão de legislação habilitante.

Assim, nos termos dos artigos 112.º, n.º 8, e 241.º da Constituição da República, tendo ainda em conta as atribuições municipais previstas na alínea *d*) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e, para efeitos de aprovação pela Assembleia Municipal, nos termos da alínea *a*) do n.º 6 do artigo 64.º e alínea *a*) do n.º 2 do artigo 53.º, ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, republicada em anexo à Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e ainda com o objectivo de ser submetido a discussão pública após publicação nos termos do artigo 118.º do CPA, propõe-se à Câmara Municipal a aprovação do presente projecto de Regulamento.

Foram consultados os municípios residentes nos prédios construídos para habitação social nos termos do disposto no artigo 117.º do CPA.

PARTE I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

1 — O presente Regulamento tem como objecto estabelecer regras a que obedecem as relações de utilização das habitações sociais do município de Tavira e a sua atribuição.

2 — No âmbito do referido no ponto anterior inclui-se também a boa gestão dos espaços comuns dos prédios de habitação social do concelho de Tavira, cabendo, em última instância, especiais responsabilidades aos proprietários ou arrendatários de cada fracção e ou representantes das famílias.

3 — Os actos de constituição, modificação ou simples alteração do modelo de gestão constante do presente Regulamento serão obrigatoriamente precedidos de audição do representante da Câmara Municipal de Tavira junto do prédio em causa, cujo processo de designação se estabelecerá adiante, o qual lhes dará o devido encaminhamento superior.

Artigo 2.º

Condições de acesso

1 — São tomadas como válidas as inscrições na Divisão dos Assuntos Sociais para acesso a habitação social dos agregados familiares que se encontrem nas seguintes situações:

- a) Não ter habitação própria;
- b) Não ter beneficiado de anterior cedência de habitação social ou cooperativa;
- c) Não possuir bens, nem rendimentos, que permitam a aquisição de habitação própria ou de arrendamento no regime de renda livre;
- d) Ter um rendimento *per capita* inferior ao SMN (salário mínimo nacional);
- e) Residir no concelho de Tavira há mais de cinco anos;
- f) Não possuir habitação com condições de habitabilidade nos termos da legislação aplicável.

2 — Na atribuição de habitação social será considerada a seguinte disposição, por ordem decrescente de prioridade, de acordo com os seguintes critérios:

- a) Rendimentos *per capita*;
- b) Falta de condições de habitabilidade (fogos sem segurança estrutural e ou com área útil insuficiente para o agregado e sem equipamento essencial como, por exemplo, água canalizada potável, energia eléctrica e instalações sanitárias);
- c) Existência de crianças no agregado;
- d) Existência de situações de carência comprovadas pela Comissão de Protecção de Crianças e Jovens ou pelos serviços de segurança social;
- e) Acções de despejo, conjugadas com os critérios constantes das alíneas anteriores;
- f) Situações comprovadas em que se afixa rendimento de inserção social e em que se demonstre dificuldades comprovadas quanto ao pagamento de arrendamento habitacional;
- g) Agregado familiar estável, a residir em fogos municipais, de tipologia inferior à adequada composição do agregado e ou que por razões de saúde (deficiência motora ou outra) tenha que ser transferido para andares térreos ou outro local comprovadamente necessário;
- h) Situações de reagrupamento familiar para reconstituição de famílias nucleares estáveis, com menores a cargo, nomeadamente para resolução de casos gerados por mortes de familiares ou outros, incluindo incapacidades permanentes;
- i) Desdobraimento de agregados familiares numerosos com vista à preservação da privacidade de crianças e adolescentes, resolução de divórcios complexos e outras situações comprovadas pela Comissão de Protecção de Crianças e Jovens ou pelos serviços de segurança social.

Artigo 3.º

Destinatários

1 — Todas as pessoas que lícitamente residam em unidades independentes dos imóveis construídos para habitação social no concelho de Tavira, quer como proprietários, quer em regime de arrendamento social e que façam parte do respectivo agregado familiar, ficam sujeitas ao disposto no presente Regulamento.

2 — Ao seu cumprimento estão obrigados, quer os actuais, quer os futuros residentes, nos termos do disposto no número anterior.

Artigo 4.º

Uso das habitações sociais

1 — As unidades independentes dos imóveis que fazem parte do parque habitacional social do concelho de Tavira destinam-se exclusivamente à habitação própria e permanente dos indivíduos a quem são atribuídas, quer mediante arrendamento, quer mediante alienação.

2 — Não é permitido aos moradores exercerem qualquer tipo de actividade comercial ou industrial, com excepção das previstas no número seguinte.

3 — Só é permitido o exercício de profissões artesanais mediante autorização escrita da Câmara Municipal de Tavira, se estiverem reunidas as seguintes condições:

- Que dessa actividade não resultem prejuízos ou incómodos para os restantes moradores do prédio;
- Que dessa actividade dependa, de algum modo, a subsistência do agregado familiar.

PARTE II

Do arrendamento

Artigo 5.º

Transmissão do direito ao arrendamento

1 — Por morte do primitivo arrendatário, a habitação será transmitida por direito:

- Ao cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- Aos descendentes com menos de um ano de idade ou que com ele coabitem há mais de um ano;
- Aos ascendentes que com ele coabitem há mais de um ano;
- Ao afim na linha recta que com ele coabite há mais de um ano;
- Ao indivíduo que com ele viva há mais de dois anos, em economia comum, em condições análogas às dos cônjuges — uniões de facto — quando o arrendatário não seja casado ou separado judicialmente de pessoas ou bens;
- Ao cônjuge a quem o arrendado, enquanto morada de família, for atribuído em resultado de divórcio.

2 — Para todas as situações descritas neste artigo será necessário realizar prova documental e ou testemunhal da condição invocada.

Artigo 6.º

Transferências de habitação

1 — Desde que as circunstâncias o permitam, poderá autorizar-se, mediante requerimento do interessado dirigido ao presidente da Câmara Municipal ou vereador do pelouro, a transferência para outra habitação, nos seguintes casos:

- Transferências para fogos de tipologia idêntica — somente justificável em casos de doença grave ou crónica e deficiências, devidamente comprovadas pelo médico assistente;
- Transferências de fogos de tipologia superior para inferior — quando a dimensão do agregado familiar justificar a opção pretendida;
- Transferências de fogos de tipologia inferior para superior — são justificadas segundo a ordem de prioridades seguinte:

- Doença grave ou crónica e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente;

- Aumento do agregado familiar por nascimento ou adopção;
- Nas situações em que existam crianças de sexo diferente, com diferença de idades igual ou superior a sete anos.

2 — Outras situações não previstas deverão ser analisadas e decididas pelo presidente da Câmara Municipal ou pelo vereador do pelouro.

3 — Excepcionalmente, não existirão transferências de habitação:

- Sempre que a Câmara Municipal não tenha fogos disponíveis para atribuir, neste caso aguardando que se criem as condições necessárias;
- Ainda que existam fogos camarários disponíveis, a Câmara Municipal entenda, verificados os pressupostos para atribuição dos mesmos, que existem outras famílias prioritariamente mais carenciadas.

Artigo 7.º

Requisitos de transferência

Só serão deferidos os requerimentos dos arrendatários quando se confirmar:

- Não existirem rendas em atraso;
- Não existirem pagamentos em atraso das quotas mensais a que alude o artigo 17.º, n.º 3, alínea f), do presente Regulamento;
- A perfeita condição de habitabilidade do fogo.

Artigo 8.º

Adequação da tipologia

1 — Nos casos em que a Câmara Municipal de Tavira considerar existirem fogos sub ocupados, os respectivos moradores serão transferidos para outras habitações de tipologia adequada à dimensão do agregado, salvo quando o arrendatário, o cônjuge ou equiparado tenha idade igual ou superior a 65 anos, haja risco de a transferência agravar doença crónica ou deficiência de um dos elementos do agregado familiar, situação essa que terá de ser comprovada pelo médico assistente.

2 — A transferência obedece à seguinte ordem de prioridades:

- À preferência do arrendatário;
- Ao mesmo bloco;
- Ao mesmo bairro.
- Outro motivo devidamente justificado e atendível.

Artigo 9.º

Coabitações

1 — As coabitações só serão autorizadas desde que o arrendatário comunique por escrito à Câmara Municipal de Tavira a situação e, nos casos em que o coabitante seja:

- Cônjuge ou equiparado (uniões de facto);
- Descendente em 1.º grau ou equiparado;
- Outro parente, desde que os motivos o justifiquem e que a tipologia do fogo o comporte.

Artigo 10.º

Rendas

1 — A utilização dos fogos camarários implica o pagamento de uma renda, fixada de acordo com os critérios legais em vigor.

2 — As rendas são actualizadas, anualmente, pela aplicação do coeficiente e actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

3 — As rendas são, igualmente, actualizadas sempre que se verifique alteração na composição do agregado familiar ou no seu rendimento.

4 — O pagamento das rendas é feito na tesouraria da Câmara Municipal de Tavira, por multibanco ou transferência bancária, nos prazos legais e contratualmente estabelecidos.

5 — A Câmara Municipal de Tavira comunicará por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, qualquer alteração dos valores da renda.

Artigo 11.º

Despejo

Constituem causas de despejo (resolução do contrato por motivos imputáveis ao arrendatário):

- 1) Não pagar a renda no tempo, valor e lugar devidos;
- 2) Usar ou consentir que outrem use a habitação para fins diferentes daqueles a se destina;
- 3) Utilizar a habitação para práticas ilícitas, imorais ou desonestas;
- 4) Realizar obras sem o consentimento da Câmara Municipal de Tavira, que alterem a estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar se nos termos dos artigos 1043.º do Código Civil ou 4.º do Regime do Arrendamento Urbano;
- 5) Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, a habitação arrendada ou ceder a sua posição contratual;
- 6) Manter o fogo desabitado, por um período superior a um ano;
- 7) Não tiver nele residência permanente, habite noutra casa, própria ou alheia, com excepção de casos de força maior ou doença, devidamente comprovados;
- 8) Não proceder à reparação dos danos causados, por sua culpa, na habitação ou espaços comuns ou se recuse a indemnizar a Câmara Municipal de Tavira pelas despesas realizadas com a reparação desses danos;
- 9) Ter casa própria ou arrendada susceptível de ser utilizada de imediato;
- 10) Outros motivos previstos na lei.

Artigo 12.º

Direitos dos arrendatários

Os arrendatários têm direito a:

- 1) Fruir e utilizar a habitação e zonas comuns, entendidas estas como coisas que não sejam do uso exclusivo de um único morador;
- 2) Requerer a redução da renda, desde que comprovem à Câmara Municipal de Tavira, a diminuição dos rendimentos do agregado familiar por motivos que não lhes sejam imputáveis;
- 3) Solicitar a transferência de habitação ou a transmissão do direito ao arrendamento nas condições estipuladas nos artigos 5.º, 6.º, 7.º e 8.º deste Regulamento;
- 4) Exercer o direito de preferência em caso de venda da fracção por si habitada;
- 5) Requerer à Câmara Municipal de Tavira a realização de pequenas obras de conservação quando se tornem necessárias para assegurar conforto e comodidade e desde que estas não se fiquem a dever a uma utilização descuidada ou incorrecta da habitação, sempre de acordo com a disponibilidade e prioridades dos serviços;
- 6) Serem consultados, nos termos do artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo, antes da tomada de decisões que digam respeito à sua habitação;
- 7) Exercer os seus direitos enquanto arrendatários, nomeadamente solicitando informações aos serviços competentes da Câmara Municipal de Tavira;
- 8) Reclamar de todos os actos ou omissões que considerem lesivos dos seus interesses;
- 9) Apresentar sugestões que visem a melhoria do funcionamento dos serviços da Câmara Municipal de Tavira no que concerne à gestão das habitações camarárias e aumento da qualidade de vida no bairro em que estas se inserem;
- 10) Constituir associação de moradores, a qual se encontra regulada no artigo 15.º

Artigo 13.º

Deveres dos arrendatários

Constituem deveres dos arrendatários:

- 1) Conservar o fogo no estado em que lhe foi entregue e zelar pela sua limpeza e conservação;
- 2) Conservar as instalações de luz eléctrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações, sendo da sua responsabilidade

o pagamento das reparações sempre que se verifique uma má utilização das mesmas;

- 3) Proceder à instalação e ligação da água, gás e electricidade, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;
- 4) Não realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal de Tavira, quaisquer obras ou instalações que modifiquem as condições de utilização da habitação;
- 5) Pagar a renda no quantitativo estipulado, no prazo e local devidos, sendo aplicável, em caso de mora, o disposto no artigo 1041.º do Código Civil;
- 6) Entregar a fotocópia da declaração dos rendimentos relativos ao ano anterior, sempre que solicitada pela Câmara Municipal de Tavira;
- 7) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Tavira e no prazo máximo de 30 dias (um mês de calendário), qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- 7.1) Nos casos em que não se verifique a comunicação da alteração no rendimento do agregado e esta dê lugar a aumento de renda, a Câmara Municipal de Tavira terá direito a receber o montante calculado da diferença devida desde a data em que aquela alteração ocorreu;
- 8) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, tendo em conta a disciplina prevista no artigo 9.º do presente Regulamento;
- 9) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, com portas, chaves, janelas, vidros, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- 10) Indemnizar a Câmara Municipal de Tavira nos montantes por ela despendidos para repor os fogos em estado de habitabilidade;
- 11) Responsabilizar-se pelas perdas e danos que advierem da violação das disposições deste Regulamento, bem como pelos danos causados por pessoal que seja contratado ao seu serviço em qualquer circunstância;
- 12) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspecção da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços técnicos da Câmara Municipal de Tavira possam vir a realizar.

Artigo 14.º

Actos expressamente proibidos

É expressamente proibido aos arrendatários ou proprietários das habitações sociais:

- 1) Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o fogo camarário ou ceder a sua posição contratual (constituindo causa de despejo nos termos do n.º 5 do artigo 11.º do presente Regulamento);
- 2) Destinar, no todo ou em parte, qualquer fracção, a discoteca ou similar, pensão, hospedaria, sociedade, clube, sede associativa ou de empresa, casa de jogo ou semelhante;
- 3) Prosseguir actividades ilegais e imorais ou outras susceptíveis de perturbar a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos;
- 4) Danificar o imóvel por falta de reparação atempada dos seus componentes, por negligência ou uso indevido ou, ainda, por introdução de alterações que atinjam a segurança, a concepção arquitectónica e a estética do edifício;
- 5) Promover danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de actividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;
- 6) Utilizar aparelhos electrodomésticos como televisores, rádios e similares com volume excessivo de som, perturbando os demais moradores do edifício, em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;
- 7) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos moradores, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;
- 8) Possuir na habitação animais domésticos sem estarem devidamente legalizados e em número superior ao permitido na lei;
- 9) Possuir animais domésticos que, pelo seu comportamento ruidoso, falta de higiene, falta de cuidados veterinários e perigosidade, sejam motivo de incómodo para os vizinhos ou ponham em causa a saúde e segurança públicas;

- 10) Pendurar roupa a secar fora dos locais destinados para esse fim;
- 11) Estacionar veículos de locomoção e de transporte próprio nas zonas comuns dos edifícios tais como pátios, corredores de acesso às habitações, escadas e zonas exteriores circundantes não autorizadas para o efeito;
- 12) Lavar veículos de locomoção e de transporte próprio, carpetes, tapetes, cortinados e objectos de médio e grande porte nos pátios e terraços comuns e zonas exteriores circundantes;
- 13) Despejar lixo sem estar acondicionado em sacos plásticos fechados e colocá-los fora dos recipientes próprios existentes para o efeito, bem como proceder contrariamente ao que estiver expressamente regulado pela Câmara Municipal de Tavira nesta matéria;
- 14) Regar plantas ou deitar água ou outros líquidos, lançar dejectos para o exterior de forma a conspurcar as paredes, varandas, janelas, roupas e objectos (incluindo veículos estacionados) dos vizinhos;
- 15) Armazenar ou guardar na habitação, produtos explosivos ou materiais inflamáveis ou armamento não autorizado;
- 16) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;
- 17) Colocar nas janelas quaisquer objectos (incluindo estendais), com excepção de vasos de flores devidamente protegidos contra queda.

Artigo 15.º

Associação de moradores

1 — A associação de moradores é um instrumento organizativo que os moradores colectivamente podem estruturar para obtenção junto da autarquia e demais autoridades a satisfação de necessidades e a resolução de problemas comuns. É um instrumento de solidariedade e cooperação entre os moradores, em prol da qualidade do bairro onde residem.

2 — Com objectivo de promover a cidadania, a autonomia e a participação da população residente, os bairros municipais podem proceder à constituição de associações de moradores.

3 — Para sua constituição, os interessados poderão solicitar apoio técnico à Câmara Municipal de Tavira.

PARTE III

Das partes comuns dos prédios

Artigo 16.º

Partes comuns

1 — Na qualidade de proprietário ou arrendatário da correspondente fracção, cada um destes titulares usufrui das partes comuns do edifício onde habita.

2 — Consideraram-se comuns as seguintes partes do edifício:

- a) As entradas, átrios, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais inquilinos;
- b) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos ao edifício;
- c) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 17.º

Deveres dos moradores em relação às partes comuns

1 — Os arrendatários e proprietários de fracções autónomas dos prédios construídos para habitação social no concelho de Tavira, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às fracções que exclusivamente ocupem e quanto às partes comuns referidas no artigo anterior, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários das coisas imóveis.

2 — Quanto às partes comuns, é especialmente vedado aos moradores:

- a) Efectuar quaisquer obras;
- b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
- c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;

- d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas comuns, incluindo zonas exteriores, sendo que estes, quando saíam da habitação, deverão ser sempre acompanhados de pessoa responsável, açaimados (quando revelem tendências agressivas) e presos com trela;
- e) O acesso à cobertura ou ao telhado, excepto nas situações devidamente autorizadas pela Câmara Municipal;
- f) A execução de acções que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas de lixo.

3 — Quanto às partes comuns, devem os moradores, nomeadamente:

- a) Manter as escadas e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
- b) Não depositar lixo nas escadas, corredores, pátios e outras zonas comuns, ainda que exteriores, mas apenas nos locais para o efeito destinados;
- c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- d) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura;
- e) Não violar ou abrir as caixas eléctricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços (água, gás, telefone, televisão, etc.);
- f) Pagar uma quota mensal para despesas de manutenção dos espaços comuns, designadamente com limpeza, substituição de lâmpadas, vidros partidos e outros bens e serviços equiparados;
- g) Não ocupar os espaços comuns — escadas, átrio, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objectos pessoais ou familiares, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas.

4 — Quanto aos arrendatários, o valor da quota mensal referida na alínea f) do número anterior, será graduada entre o limite mínimo de 5 euros até ao limite máximo de 50 % da importância da renda mínima estabelecida pela portaria, publicada anualmente nos termos da actualização prescrita pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

5 — Os proprietários pagarão o mesmo que os arrendatários de fracções equivalentes ou seja, com a mesma tipologia.

Artigo 18.º

Competência de gestão de partes comuns

A administração e gestão das partes comuns do prédio compete à Câmara Municipal de Tavira e representantes dos inquilinos/condóminos do prédio, eleitos pela respectiva assembleia.

Artigo 19.º

Assembleia de inquilinos/condóminos

1 — A assembleia reúne, ordinariamente, duas vezes por ano, em Abril e Dezembro e, extraordinariamente, sempre que for convocada pelo representante da Câmara Municipal de Tavira, pelo representante do prédio ou por maioria de dois terços dos inquilinos/condóminos, por motivos imperiosos, em local comum do prédio ou outro, se previamente acordado.

2 — De cada reunião deverá ser elaborada uma acta contendo o que de relevante nela se tiver passado, lavrada pelo representante do prédio e da qual, obrigatoriamente, será entregue cópia à Câmara Municipal, depois de devidamente assinada por todos os presentes.

3 — As deliberações são tomadas por maioria de votos dos presentes ou dos seus representantes.

4 — A representação dos inquilinos/condóminos, para os efeitos do número anterior, pode ser feita por qualquer pessoa maior de 18 anos que faça parte do respectivo agregado familiar, bem como por outro morador do prédio, sendo condição bastante para esse efeito a apresentação de declaração assinada pelo representante.

5 — Aos moradores que faltem à assembleia deve ser dado conhecimento da respectiva acta, pelo representante do prédio, obrigatoriamente, no prazo máximo de 15 dias úteis.

Artigo 20.º

Eleição dos representantes do prédio

1 — Os representantes do prédio são eleitos, de entre os residentes que se disponibilizarem para o exercício do cargo, pela assembleia de inquilinos/condóminos, em local a definir pela Câmara Municipal de Tavira, na qual estarão presentes representantes desta, com direito de intervenção.

2 — Os representantes do prédio terão um mandato de dois anos, sendo a reunião para a sua eleição convocada pela Câmara Municipal de Tavira e só podem ser exonerados por esta última, quer oficiosamente, quer a pedido do próprio ou a solicitação expressa dos moradores.

3 — Os ditos representantes prestarão contas em reunião, no final do seu mandato, a qual coincidirá com a eleição de novos representantes.

4 — O representante do prédio poderá ser reeleito.

5 — O representante do prédio terá direito ao não pagamento da quota a que se refere a alínea f) do n.º 3 do artigo 17.º do presente Regulamento.

6 — O inquilino/condómino devedor de quotas mensais ou rendas em atraso, não pode ser eleito representante do prédio enquanto não regularizar a situação.

Artigo 21.º

Funções do representante do prédio

1 — São funções do representante do prédio, além de outras lícitas, as que lhe sejam atribuídas pela assembleia de inquilinos/condóminos, nomeadamente:

- a) Convocar a assembleia de inquilinos/condóminos, com conhecimento da Câmara Municipal de Tavira, à excepção da reunião referida no n.º 2 do artigo anterior;
- b) Receber a quota mensal a que se refere a alínea f) do n.º 3 do artigo 17.º do presente Regulamento de cada inquilino/condómino, nos termos acordados na última assembleia;
- c) Zelar pelo uso dos espaços ou objectos comuns e pela prestação dos serviços de interesse colectivo;
- d) Executar as deliberações da assembleia;
- e) Representar o conjunto dos inquilinos/condóminos perante a Câmara Municipal de Tavira ou representantes desta;
- f) Colaborar com os técnicos municipais no âmbito da gestão da habitação social;
- g) Dar conhecimento à Câmara Municipal de Tavira de todos os actos relevantes relacionados com a gestão e administração do prédio;
- h) Redigir as actas e fornecer cópias a todos os inquilinos (condóminos que o requererem e, necessariamente, à Câmara Municipal de Tavira;
- i) Esclarecer os inquilinos/condóminos sobre os direitos e informá-los sobre os deveres prescritos no presente Regulamento;
- j) Denunciar à Câmara Municipal de Tavira as situações irregulares que constituam violação do presente Regulamento e procurar resolvê-las da melhor forma, sem prejuízo da responsabilidade contra-ordenacional que se venha a apurar.

2 — As funções do representante são desempenhadas a tempo inteiro, devendo comunicar à Câmara Municipal de Tavira as ausências do prédio por períodos superiores a oito dias.

Artigo 22.º

Exoneração do representante do prédio

1 — O representante do prédio poderá ser exonerado, oficiosamente ou a solicitação dos moradores, se não cumprir as funções a que está obrigado ou, se de forma evidente ou reiterada, revelar manifesto desinteresse pelas suas responsabilidades.

2 — Igualmente será exonerado se for condenado, mais do que uma vez, por infracção que constitua contra-ordenação ao presente Regulamento.

3 — No caso de exoneração, a Câmara Municipal de Tavira, convocará uma reunião da assembleia de inquilinos/condóminos para proceder a substituição, nos termos do n.º 1 do artigo 19.º

Artigo 23.º

Designação dos representantes da Câmara Municipal de Tavira

1 — Para cada prédio haverá um representante designado pela Câmara Municipal de Tavira.

2 — Este representante será designado por despacho do presidente da Câmara Municipal de Tavira ou vereador do pelouro respectivo, com competência delegada, mediante proposta do dirigente máximo do Departamento Sócio-Cultural.

3 — O representante da Câmara Municipal de Tavira desempenhará funções enquanto não for proferido despacho de substituição, nos termos do número anterior.

4 — Os representantes da Câmara Municipal poderão ficar responsáveis por mais do que um prédio.

Artigo 24.º

Funções do representante da Câmara Municipal de Tavira

1 — O representante da Câmara Municipal de Tavira junto de cada prédio tem por função transmitir a posição da Câmara junto dos moradores do prédio e vice-versa, ou seja, será o interlocutor entre as partes.

2 — O representante da Câmara Municipal junto de cada prédio tem as seguintes competências:

- a) Representar os interesses do município no que tange à administração do prédio, de uma maneira geral;
- b) Administrar e gerir as partes comuns do prédio em conformidade com o disposto no presente Regulamento, prosseguindo as indicações que lhe forem superiormente determinadas;
- d) Intervir na eleição dos representantes do prédio, conforme disposto no n.º 1 do artigo 20.º do presente Regulamento;
- e) Outras superiormente determinadas.

PARTE IV

Regime sancionatório

Artigo 25.º

Contra-ordenações

Constituem contra-ordenações ao presente Regulamento as seguintes infracções, com valores percentuais aplicados ao salário mínimo nacional (smn):

- 1) N.ºs 1, 2 e 3 do artigo 4.º — 10 % a 20 % smn;
- 2) N.ºs 1, 2, 7, 8, 9 e 12 do artigo 13.º — 5 % a 15 % smn;
- 3) N.ºs 3 e 6 do artigo 13.º — 2 % a 4 % smn;
- 4) N.º 4 do artigo 13.º — 5 % a 20 % smn;
- 5) N.ºs 1, 2, 3 e 13 do artigo 14.º — 15 % a 30 % smn;
- 6) N.ºs 4, 5, 6, 8, 11, 12, 14 e 16 do artigo 14.º — 5 % a 15 % smn;
- 7) N.ºs 7, 9, 10, 15 e 17 do artigo 14.º — 2 % a 20 % smn;
- 8) Alínea a) do n.º 2 do artigo 17.º — 5 % a 20 % smn;
- 9) Alínea b) do n.º 2 do artigo 17.º — 15 % a 30 % smn;
- 10) Alíneas c), d) e e) do n.º 2 do artigo 17.º — 2 % a 4 % smn;
- 11) Alíneas a) e d) do n.º 3 do artigo 17.º — 2 % a 4 % smn;
- 12) Alíneas b), c) e e) do n.º 3 do artigo 17.º — 3 % a 12 % smn;
- 13) Alíneas f) e g) do n.º 3 do artigo 17.º — 5 % a 20 % smn;
- 14) N.ºs 2 e 5 2.ª parte do artigo 19.º — 1 % a 3 % smn;
- 15) N.º 3 do artigo 20.º — 15 % a 30 % smn;
- 16) Alíneas a) a j) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 21.º — 3 % a 12 % smn.

Artigo 26.º

Agravamento da quota mensal [alínea f) do n.º 3 do artigo 17.º do presente Regulamento]

O inquilino/condómino que não efectue o pagamento da quota mensal a que se refere a alínea f) do n.º 3 do artigo 17.º do presente Regulamento, ficará sujeito a um acréscimo de 50 %, salvo situações devidamente justificadas.

Artigo 27.º

Fiscalização

Compete ao município, através do representante da Câmara Municipal de Tavira junto de cada prédio ou dos fiscais municipais, a fiscalização de actos lesivos do interesse público em violação das normas do presente Regulamento e, bem assim, de todos aqueles actos que forem passíveis de consubstanciar contra-ordenação, devendo sempre informar os serviços competentes sobre as irregularidades detectadas.

PARTE V

Disposições finais

Artigo 28.º

Dúvidas e omissões

1 — Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento — casos omissos — aplica-se a legislação em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objecto, com as devidas adaptações.

2 — As dúvidas de interpretação serão resolvidas recorrendo aos critérios legais e, em último caso, será chamada a decidir a Câmara Municipal de Tavira.

Artigo 29.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao término do prazo de 30 dias úteis a que se refere o artigo 118.º do CPA, se nenhuma sugestão for apresentada em sede de apreciação pública que leve a uma nova e fundamentada reformulação com vista à sua melhoria.

CÂMARA MUNICIPAL DE TOMAR

Aviso n.º 1963/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que por meu despacho de 24 de Janeiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais seis meses, com Anabela de Carvalho Pardal Mota e Francisco António da Encarnação Godinho Alves, com a categoria de auxiliar de serviços gerais, e com o vencimento mensal ilíquido de 405,96 euros (índice 128, escalão 1), para prestarem funções nos serviços de mercados.

15 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *António P. Silva Paiva*.

Aviso n.º 1964/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que, por meu despacho de 8 de Fevereiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais seis meses, com Ana Paula Martins Antunes Almerindo, com a categoria de auxiliar de acção educativa, e com o vencimento mensal ilíquido de 450,37 euros (índice 142, escalão 1), para prestar funções no jardim-de-infância de Valdonas.

15 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *António P. Silva Paiva*.

Aviso n.º 1965/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que, por meu despacho de 24 de Janeiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais 12 meses, com Aníbal da Costa Luta, com a categoria de operário qualificado (carpinteiro de limpos), e com o vencimento mensal ilíquido de 450,37 euros (índice 142, escalão 1), para prestar funções no Departamento de Obras Municipais.

15 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *António P. Silva Paiva*.

Aviso n.º 1966/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que, por meu despacho de 5 de Fevereiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais seis meses, com José Manuel Patrício Martins da Pomba, com a categoria de técnico profissional de 2.ª classe (desporto), e com o vencimento mensal ilíquido de 631,15 euros (índice 199, escalão 1), para prestar funções na Divisão de Desporto.

15 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *António P. Silva Paiva*.

Aviso n.º 1967/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que por meu despacho de 24 de Janeiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais 12 meses, com Idalécio da Costa Marques e José Manuel Silva Sousa, com a categoria de operário qualificado (pedreiro), e com o vencimento mensal ilíquido de 450,37 euros (índice 142, escalão 1), para prestarem funções no Departamento de Obras Municipais.

15 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *António P. Silva Paiva*.

Aviso n.º 1968/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que, por meu despacho de 24 de Janeiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais 12 meses, com Margarida Maria Cordeiro Tinoco Fernandes, com a categoria de técnico superior de 2.ª classe (engenheira electrotécnica), e com o vencimento mensal ilíquido de 1268,64 euros (índice 400, escalão 1), para prestar funções no Departamento de Obras Municipais.

15 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *António P. Silva Paiva*.

Aviso n.º 1969/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que, por meu despacho de 24 de Janeiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais 12 meses, com Rodrigo Fernando Garcia Granja Dias Lopes, com a categoria de técnico de 2.ª classe (engenheiro técnico mecânico), e com o vencimento mensal ilíquido de 935,62 euros (índice 295, escalão 1), para prestar funções no Departamento de Obras Municipais.

15 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *António P. Silva Paiva*.

Aviso n.º 1970/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que, por meu despacho de 8 de Fevereiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais 12 meses, com Rui Miguel da Mota Cerveira Santo de Oliveira, com a categoria de especialista de informática, grau 1, nível 1, e com o vencimento mensal ilíquido de 1332,07 euros (índice 420, escalão 1), para prestar funções no Departamento de Obras Municipais.

15 de Fevereiro de 2005. — O Presidente da Câmara, *António P. Silva Paiva*.

Aviso n.º 1971/2005 (2.ª série) — AP. — Em conformidade com a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que, por meu despacho de 5 de Fevereiro de 2005, foi renovado o contrato de trabalho a termo certo por mais 12 meses, com Nuno Miguel de Matos Heitor Morais, com a categoria de técnico profissional de 2.ª classe (construção civil), e com o vencimento mensal ilíquido