

- d)  $V$  — valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do município, decorrente do preço da construção fixado na portaria anualmente publicada para o efeito para as diversas zonas do País.

3 — Quando a operação de loteamento preveja a criação de lotes cujas construções a edificar criem servidões e acessibilidades directas para arruamento(s) existente(s), devidamente pavimentado(s) e infra-estruturado(s), será devida uma compensação  $C_2$  a pagar ao município, que resulta da seguinte fórmula:

$$C_2 = W_3 \times W_4 \times A_2 \times V$$

- a)  $W_3$  — coeficiente que corresponde a  $0,10 \times N$ , em que:

$$N = \frac{A.hab.}{120} + \frac{A.com.serv.}{100} + \frac{A.ind.lam.}{150}$$

e cujas edificações criem servidões ou acessibilidades directas para arruamento(s) existente(s) devidamente pavimentado(s) e infra-estruturado(s) no todo ou em parte;

- b)  $W_4$  — coeficiente que corresponde a  $0,03 + 0,015 \times$  número de infra-estruturas existentes no(s) arruamento(s) acima referido(s), de entre as seguintes:

Rede pública de saneamento;  
Rede pública de águas pluviais;  
Rede pública de abastecimento de água;  
Rede pública de energia eléctrica e de iluminação pública;  
Rede de telefones e ou de gás;

- c)  $A_2$  — superfície medida em metros quadrados e determinada pelo comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio a lotear multiplicado pelas suas distâncias ao eixo dessas vias;

- d)  $V$  — valor em euros para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de construção na área do município, decorrente do preço da construção fixado na portaria anualmente publicada para o efeito para as diversas zonas do País.

O presente edital substitui o datado de 30 de Dezembro findo.

As transcritas alterações entram em vigor a partir do 15.º dia após a publicação do presente edital no *Diário da República*.

Para constar se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do estilo.

19 de Janeiro de 2006. — O Presidente da Câmara, *José Luís Serra Rodrigues*.

**Edital n.º 92/2006 (2.ª série) — AP.** — O Dr. José Luís Serra Rodrigues, presidente da Câmara Municipal de Valença, faz público, nos termos e para os efeitos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro), que esta Câmara Municipal, na sua reunião de 14 de Dezembro findo, deliberou aprovar o projecto de regulamento que abaixo se transcreve.

Mais torna público que os interessados poderão apresentar quaisquer sugestões, dirigidas ao presidente da Câmara Municipal de Valença, a efectuar por escrito no prazo de 30 dias a contar da publicação do presente edital no *Diário da República*.

### Projecto de Regulamento sobre a Gestão do Parque Habitacional Social do Município de Valença

#### Preâmbulo

Tendo em consideração que nos seus objectivos de promoção de habitação para os grupos sociais mais desfavorecidos, o município de Valença tem vindo a desenvolver uma política de arrendamento social, a qual tem contribuído para o bem-estar das respectivas populações e para a procura da resolução do direito dos cidadãos à habitação.

Visando dar resposta a lacunas do nosso sistema legislativo quanto à gestão e atribuição das habitações camarárias, propõe-se o presente Regulamento que se conforma com os princípios estabelecidos no Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, no Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de Novembro, na Portaria n.º 288/83, de 17 de Março, e no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, que lhe servem de legislação habilitante.

Assim, nos termos dos artigos 112.º, n.º 8, e 241.º da Constituição da República Portuguesa, tendo ainda em conta a alínea *d*) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, a alínea *a*) do n.º 6 do artigo 64.º e a alínea *a*) do n.º 2 do artigo 53.º, ambos

da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e ainda com o objectivo de ser submetido a discussão pública após a sua publicação nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, propõe-se o presente projecto de regulamento.

## Disposições gerais

### Artigo 1.º

#### Objecto

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

### Artigo 2.º

#### Condições de acesso

1 — São aceites as candidaturas para acesso a habitação social dos agregados familiares que se encontrem nas seguintes situações:

- Não ter habitação própria;
- Não ter beneficiado de anterior cedência de habitação social;
- Não possuir bens, nem rendimentos, que permitam a aquisição de habitação, própria ou de arrendamento no regime de renda livre;
- Ter um rendimento per capita inferior ao SMN (salário mínimo nacional);
- Residir no município de Valença há mais de cinco anos;
- 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:

- Rendimentos *per capita*;
- Faltas de condições de habitação;
- Existência de crianças e deficientes no agregado;
- Existência de situações de carência comprovadas pela Comissão de Protecção de Crianças e Jovens e pelos Serviços Sociais da Câmara.

### Artigo 3.º

#### Uso das habitações sociais

As unidades independentes que fazem parte do parque habitacional destinam-se exclusivamente à habitação própria e permanente dos indivíduos a quem são atribuídas.

### Artigo 4.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 que com ele coabitem há mais de um ano desde que não possuam habitação própria;
- Aos ascendentes que com ele coabitem há mais de um ano desde que não possuam habitação própria;
- 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;
- 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 5.º

#### Coabitação

As coabitações só serão autorizadas desde que o arrendatário comunique por escrito à Câmara Municipal a situação e, nos casos em que a coabitação 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 6.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 — A Câmara Municipal comunicará por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, qualquer alteração dos valores da renda.

## Artigo 7.º

**Determinação da renda**

1 — Para a determinação do valor da renda, os arrendatários devem declarar os respectivos rendimentos à entidade locadora anualmente.

2 — Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou variável e não seja apresentada prova bastante que justifique essa natureza, presumir-se-á que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado sempre que um dos membros exercer actividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados ou seja possuidor de bens não compatíveis com aquela declaração.

## Artigo 8.º

**Despejo**

Constituem causas de despejo:

- a) Não pagar a renda no tempo, valor e lugar devidos;
- b) Usar ou consentir que outrem use a habitação para fins diferentes daqueles a que se destina;
- c) Utilizar a habitação para práticas ilícitas, imorais ou desonestas;
- d) Realizar obras sem o consentimento da Câmara Municipal, 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;
- e) Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, a habitação arrendada ou ceder a sua posição contratual;
- f) Manter o fogo desabitado por um período superior a um ano;
- g) Não tiver nele residência permanente, habite noutra casa, própria ou alheia, com excepção dos casos de força maior, nomeadamente, ou doença, devidamente comprovados;
- h) Não proceder à reparação dos danos causados, por sua culpa, na habitação ou se recuse a indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas realizadas com a reparação desses danos;
- i) Outros motivos previstos na lei.

## Artigo 9.º

**Direitos dos arrendatários**

Os arrendatários têm direito a:

- a) Fruir e utilizar a habitação;
- b) Requerer a redução da renda, desde que comprovem à Câmara Municipal a diminuição dos rendimentos do agregado familiar por motivos que não lhes sejam imputáveis;
- c) Solicitar a transmissão do direito ao arrendamento nas condições estipuladas no artigo 4.º;
- d) Exercer o direito de preferência em caso de venda do fogo por si habitado;
- e) Requerer à Câmara Municipal a realização de pequenas obras de conservação, no exterior, quando se tornem necessárias para assegurar conforto e comodidade e desde que estas se não fiquem a dever a uma utilização descuidada ou incorrecta da habitação, sempre de acordo com a disponibilidade e prioridades dos serviços;
- f) Serem consultados, nos termos do artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo, antes da tomada de decisões que digam respeito à sua habitação.

## Artigo 10.º

**Deveres dos arrendatários**

Constituem deveres dos arrendatários:

- a) Conservar o fogo no estado em que lhe foi entregue e zelar pela sua limpeza e conservação;

- b) 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;
- c) Proceder à instalação e ligação da água e electricidade, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;
- d) Não realizar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que modifiquem as condições de utilização da habitação;
- e) 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;
- f) Entregar a fotocópia da declaração dos rendimentos relativos ao ano anterior, sempre que solicitada pela Câmara Municipal;
- g) Comunicar, por escrito, à Câmara Municipal e no prazo máximo de 30 dias qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- h) Nos casos em que não se verifique a comunicação da alteração no rendimento do agregado familiar e esta dê lugar a aumento de renda, a Câmara Municipal terá direito a receber o montante da diferença devida desde a data em que aquela alteração ocorreu;
- i) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar, tendo em conta o previsto no artigo 5.º do presente Regulamento;
- j) 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, sem qualquer deterioração, salvo as inerentes ao seu uso normal;
- k) Indemnizar a Câmara Municipal nos montantes por ela dispendidos para repor as habitações em estado de habitabilidade;
- l) 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;
- m) Facultar, sempre que lhe for solicitado, a vista/inspecção da habitação.

## Artigo 11.º

**Actos expressamente proibidos**

É expressamente proibido aos arrendatários das habitações sociais:

- a) Subarrendar ou emprestar total ou parcialmente a habitação camarária ou ceder a sua posição contratual, sob pena de despejo nos termos do artigo 7.º deste Regulamento;
- b) Prosseguir actividades susceptíveis de perturbar a tranquilidade, os bons costumes e a convivência com os vizinhos;
- c) Promover actividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança em contravenção do disposto no Regulamento Geral do Ruído;
- d) 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 pública, assim como possuir na habitação animais domésticos sem estarem devidamente legalizados e em número superior ao permitido na lei.

## Artigo 12.º

**Contra-ordenações**

Constituem contra-ordenações ao presente Regulamento as seguintes infracções, alíneas b), c) e d), com valores percentuais aplicados ao salário mínimo nacional (SMN).

## Artigo 13.º

**Dúvidas e omissões**

1 — Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento 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, decidirá a Câmara Municipal.

## Artigo 14.º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor . . .

Para constar se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do estilo.

19 de Janeiro de 2006. — O Presidente da Câmara, (*Assinatura ilegível.*)