

O presente Regulamento foi aprovado pela Junta de Freguesia de Santa Cruz da Graciosa, em reunião de 10/12/2014 e posteriormente pela Assembleia de Freguesia em sessão de 18/12/2014, tendo sido publicitado através de Edital a ser afixado nos lugares de estilo e na página electrónica da Junta de Freguesia de Santa Cruz da Graciosa em [www.jf-santacruz.com](http://www.jf-santacruz.com)

## Regulamento de Arrendamento Social da Freguesia de Santa Cruz da Graciosa

### Preâmbulo

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, considera a habitação como um direito que assiste a todos os Portugueses, cabendo ao Governo criar todas as condições, tomar as medidas, utilizar todas as políticas, programas e meios que permitam que aquele preceito constitucional se torne realidade concreta.

O artigo 16.º, n.º 1, alínea ii) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atribui às juntas de freguesia competências para administrar e conservar o património das freguesias.

Contudo, com o crescente crescimento do parque habitacional de índole social para famílias carenciadas, implica a necessidade de elaborar um normativo que seja aplicável a todos os moradores em habitações sociais.

Cumpra uma função social de interesse público, o direito à ocupação de imóveis em regime de habitação social por famílias cujos rendimentos sejam considerados dentro dos limites da carência económica. Para tal estas situações são integradas no âmbito dos contratos de arrendamento social, sob o regime de renda apoiada, sendo a vigência dos contratos por períodos de 5 anos.

O direito à ocupação destes imóveis em regime de habitação social cessa sempre que cessem os fundamentos que estiveram na base da sua atribuição, ou quando a conduta do ocupante ponha em causa o fim a que se destina a habitação.

O presente regulamento tem como objetivo estabelecer regras a que estão sujeitas as relações contratuais entre a Autarquia e as entidades cocontratantes. É fundamental determinar de forma objetiva as partes intervenientes, os procedimentos a adotar em situações de transferência de habitação, a transmissão do direito dos moradores, entre outros.

Pretende-se igualmente que o conjunto de regras consignadas neste documento quanto à utilização das habitações sociais seja enunciado de forma clara e precisa, de modo a facilitar a sua compreensão pelos destinatários.

## Capítulo I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1.º

##### Lei Habilitante

Este regulamento tem como legislação habilitante conferida pelos artigos 112.º, n.º 7, 241.º e 65.º, n.º 3, da Constituição da República Portuguesa, conferidas pelas alíneas f) do n.º1 do artigo 9º e alíneas h) e v) do n.º 1 do artigo 16.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nas respetivas matérias, conjugado com o artigo 9.º, n.º 2, alínea b) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

#### Artigo 2.º

##### Objeto

O presente Regulamento define e estabelece o regime jurídico, regras e condições aplicáveis à gestão do parque habitacional de arrendamento social propriedade da Freguesia de Santa Cruz da Graciosa.

#### Artigo 3.º

##### Arrendamento

1- Os fogos estão sujeitos às regras de arrendamento social e regime de renda apoiada estabelecidas no Decreto-lei n.º 166/93, de 07 de maio, complementado pelas normas aplicáveis do Código Civil e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), que determina a manutenção em vigor do regime da renda condicionada e da renda apoiada até à publicação de novos regimes, os quais passarão nessa altura a vigorar, nos termos do artigo 61.º da referida lei;

2- Após a publicação do presente regulamento, os contratos de arrendamento efetuados sob o regime de renda apoiada, terão a duração de cinco anos. Terminado este período, os mesmos serão objeto de análise pela Junta de Freguesia no sentido da sua renovação.

#### Artigo 4.º

##### Formação e conteúdo do contrato

O contrato de arrendamento deve ser celebrado por escrito e conter:

- a) A identidade das partes;
- b) A identificação e localização da habitação arrendada;
- c) O valor da renda;
- d) A data da sua celebração;
- e) A menção ao regulamento de arrendamento social;

## Artigo 5.º

### Condições de atribuição

- 1- A habitação atribuída e arrendada destina-se a habitação exclusiva e permanente do arrendatário e de todos os elementos do seu agregado familiar, não podendo ser-lhe dado outro fim, sem autorização expressa da Junta de Freguesia.
- 2- O candidato a arrendatário não pode ser possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato. Aquele que vier a ser possuidor das referidas condições, perderá de imediato a qualidade de arrendatário, por deixar de preencher as condições de atribuição, pelo que o contrato de arrendamento caducará após notificação da Junta de Freguesia nesse sentido;
- 3- Para efeitos do presente regulamento e de atribuição de habitação social considera-se “agregado familiar” o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de 2 anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha reta ou até 3.º grau da linha colateral bem como pelas pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a Junta de Freguesia autorize a coabitação com o arrendatário.
- 4- No âmbito do presente regulamento o direito à ocupação de imóveis em regimes de renda apoiada, livre e condicionada, cessa sempre desde que o valor da renda seja superior ao valor do preço técnico, podendo o inquilino no prazo de 1 ano, solicitar à Junta de Freguesia a aquisição do imóvel;
- 5- Se o inquilino não pretender adquirir o imóvel, o mesmo deverá, devolver o imóvel à Junta de Freguesia devoluto de pessoas e bens, no final do prazo de arrendamento.

## CAPITULO II

### DA RENDA

## Artigo 6.º

### Disposições gerais

- 1- O regime de renda em vigor para todas as habitações propriedade da Freguesia de Santa Cruz da Graciosa é o regime da renda apoiada, social, condicionada e livre.
- 2- A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estabelecidos nos diplomas legais que regem os regimes de renda apoiada, social, condicionada e livre.
- 3- Para atualização do valor da renda os arrendatários devem declarar bianualmente os respetivos rendimentos, sem prejuízo de a todo o tempo, a Junta de Freguesia, poder solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização dos respetivos processos, fixando-se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.

4- A atualização do valor da renda sob o regime de renda condicionada e livre é efetuada conforme o estabelecido no artigo 4º da Lei nº80/2014, de 19 de fevereiro(diploma que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional), em conjugação com o disposto artigo 24º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pela Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro), e no nº2 do artigo 1077º do Código Civil (aprovado pelo Decreto-Lei nº47344, de 25 de novembro)..

5- O incumprimento do referido no número três, nos regimes de renda social e apoiada, por falta ou falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

#### Artigo 7.º

##### Vencimento e lugar de pagamento

1- A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita podendo ser paga até ao dia 8 desse mês, salvo nos casos em que, por razões devidamente comprovadas, outro prazo seja fixado pela Junta de Freguesia.

2- A renda será paga na sede da Junta de Freguesia, sita Rua infante D. Henrique n.º 50, 9880-378, ou por transferência bancária.

#### Artigo 8.º

##### Mora do arrendatário

Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Junta de Freguesia tem o direito de exigir:

- a) Se a renda for paga até ao final do mês a que respeita, acresce ao valor da renda 15 % do valor total;
- b) Decorrido este prazo, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma, sob pena de poder ser requerida a rescisão do contrato e consequente despejo;
- c) Excepcionalmente, nos casos em que, por ser considerada devidamente comprovada a insuficiência económica do agregado familiar, pode ser concedida pela Junta de Freguesia a isenção total ou parcial dos juros de mora devidos;
- d) A falta de pagamento das rendas acrescidas da percentagem que for devida nos prazos referidos nos números anteriores, confere à Junta de Freguesia o direito a considerar resolvido o contrato de arrendamento, salvo nos casos em que, a Junta de Freguesia autorize um acordo de regularização da dívida nos casos em que comprovadamente, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

## Artigo 9.º

### Atualização

1- A renda será atualizada anual e automaticamente, nos termos no n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 166/93 de 7 de maio, do artigo 4º da Lei nº80/2014, de 19 de fevereiro, e do nº2 do artigo 1077º do Código Civil, mediante apresentação de documentos comprovativos do rendimento do agregado familiar, na mesma percentagem de variação do rendimento mensal corrigido.

2- Nos anos intercalares em que não se processe a apresentação dos referidos documentos nem se declare rendimentos, a atualização da renda será feita com base na variação percentual para esse ano do salário mínimo nacional, nos termos do disposto no n.º 4 e no n.º 5 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 166/ 93 de 7 de maio.

3- A renda pode ainda ser reajustada a todo o tempo, sempre que se verifique uma variação de rendimentos do agregado familiar, mediante aplicação da variação percentual do rendimento mensal do agregado familiar ao valor da renda.

4- Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, a atualização da renda deve ser comunicada por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, relativamente à data em que é devida a renda atualizada.

5- A Junta de Freguesia, pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização dos respetivos processos;

## Artigo 10.º

### Transferências de Habitação

Existindo sub ou sobre ocupação da habitação arrendada, a Junta de Freguesia pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da freguesia, nos seguintes casos:

a) Transferências para fogos de tipologia idêntica: somente justificável em casos de doenças graves ou crónicas e deficiências e devidamente comprovadas pelo médico assistente;

b) Transferências de fogos de tipologia maior para menor: quando o agregado familiar justificar a tipologia pretendida;

c) Transferências de fogos de tipologia menor para maior: são justificados segundo a seguinte ordem de prioridades: doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente; aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção; nas situações em que existam crianças de sexo diferente.

## Artigo 11.º

### Requisitos de transferência

Só serão considerados os requerimentos de transferência de habitação dos arrendatários, quando:

- a) Não existam rendas em atraso;
- b) As condições de conservação do fogo o justifiquem, devendo estas condições ser comprovadas pela Junta de Freguesia.

## Artigo 12.º

### Novo contrato de arrendamento

- 1- Haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento, sempre que ocorra o falecimento do titular do arrendamento, ou sempre que exista sentença judicial nesse sentido;
- 2- Com a celebração do novo contrato de arrendamento haverá lugar a atualização do preço técnico e cálculo de nova renda;
- 3 - Nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respetivo titular, nas condições e termos previstos no Capítulo VI deste regulamento ou por transferência da titularidade do agregado familiar a favor de um dos seus elementos, por motivos devidamente comprovados, o mesmo dará origem à celebração de um novo contrato de arrendamento ou a um aditamento com o respetivo cálculo de nova renda.

## CAPITULO III

### DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS

## Artigo 13.º

### Deveres

Além dos deveres consignados nos artigos anteriores deste regulamento, os arrendatários obrigam-se ainda a:

- a) Promover a instalação e ligação de contadores de água, energia elétrica e gás cujas despesas são da sua responsabilidade, tal como as dos respetivos consumos.
- b) Conservar em bom estado todas as canalizações e seus acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
- c) Não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;

d) Não conservar a habitação desabitada por tempo superior a sessenta dias consecutivos em cada ano civil, salvo em casos devidamente declarados e justificados em que a Junta de Freguesia autorizar uma ausência por tempo superior;

e) Não provocar, participar ou de qualquer motivo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do prédio ou o bem estar dos restantes moradores, obrigando-se sempre a respeitar o período de descanso que medeia entre as 22 horas e as 7 horas.

f) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes da área da sua residência, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos moradores pela Junta de Freguesia, desde que o mesmo contribua para a correta manutenção dessas zonas;

g) Ao infringir de forma deliberada ou repetitiva qualquer uma das alíneas anteriores, a Junta poderá de forma legal deliberar e posteriormente proceder a ordem de despejo por justa causa.

## CAPITULO IV

### UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

#### SECÇÃO I

#### Área interior

#### Artigo 14.º

#### Utilização das habitações

1- A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fim diferente do definido no contrato de arrendamento.

2- O arrendatário, no uso da sua habitação, está ainda proibido de:

a) Destinar a habitação a usos de carácter ofensivo aos bons costumes e a práticas de natureza imoral e ilícita;

b) Alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou factos que indevidamente perturbem os demais utentes do prédio, devendo os aparelhos de rádio, televisor, reprodutores de som ou eletrodomésticos ser regulados de modo a que os ruídos não perturbem os demais utentes do prédio;

c) Colocar vasos, objetos ou obstáculos que prejudiquem a sua utilização;

d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;

e) Alterar os acabamentos interiores sem a autorização prévia da Junta de Freguesia, salvo quando se trate de obras de conservação;

f) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que possuam dispositivos que impeçam o

eventual gotejamento ou lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;

g) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa da Junta de Freguesia;

h) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;

i) Sacudir tapetes, ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos;

j) Depositar os lixos fora dos locais próprios (contentores) existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico, para que durante o seu transporte não ocorram derrames e não ponha em perigo a higiene e saúde pública;

k) Colocar roupa a secar em cordas no interior ou no exterior das habitações, devendo utilizar apenas os estendais fixos devidamente autorizados pela Junta de Freguesia, para esse fim, ou em estendais de chão nas varandas ou terraços, desde que estes fiquem resguardados pelas mesmas;

l) Colocar marquises, ou alterar o arranjo estético do edifício ou alçado;

m) Afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.

3 - O arrendatário, no uso da sua habitação, no que diz respeito à permanência de animais domésticos na habitação deve respeitar as seguintes condições:

a) Só são aceites animais como cães e gatos de companhia (desde que registados e/ou licenciados, na respetiva Junta de Freguesia), aves em gaiola e demais animais de pequeno porte, mas apenas na medida em que o seu número ou características não ponham em causa o estado de higiene e limpeza do edifício e desde que não causem incómodo aos vizinhos;

b) Também só é permitida a sua permanência desde que os animais tenham a respetiva licença e cartão de identificação (boletim de controlo zoo-sanitário);

c) É proibida a permanência de animais em varandas ou terraços.

#### Artigo 15.º

##### Obras nas habitações

1- Os arrendatários só poderão executar obras no interior da habitação com o prévio consentimento escrito da Junta de Freguesia, e desde que:

a) Não contendam com a finalidade a que a habitação se destina nos termos previstos neste Regulamento;

b) Sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;



c) Não afetem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns, ou alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e ainda a estabilidade e segurança do edifício, a linha arquitetónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio, incluindo as respetivas fachadas;

2- As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelo arrendatário, fazem parte integrante do edifício e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras;

3- As obras de conservação, manutenção e limpeza inerentes ao interior da habitação incluindo pinturas, são da responsabilidade do arrendatário;

4- É dever do arrendatário zelar pela conservação da habitação reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação;

5- A Junta de Freguesia só suportará as despesas inerentes às recuperações/beneficiações que se realizem para colmatar estragos/deficiências decorrentes do desgaste natural dos materiais ao longo do tempo e ainda as dos espaços comuns do edifício ou as que sejam alheias à responsabilidade dos arrendatários;

## SECÇÃO II

### Recomendações acerca das instalações

de água, esgoto, eletricidade e gás

#### Artigo 16.º

##### Instalações de água e esgoto

São obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações de água e esgotos:

a) Sempre que se ausente da sua casa por algum tempo, deverá fechar a torneira de segurança geral;

b) Sempre que detetar fuga de água, deverá fechar imediatamente a torneira de segurança respetiva;

c) No caso de fuga no contador ou na rede, deverá contactar de imediato os Serviços Municipais.

#### Artigo 17.º

##### Instalações elétricas

Constituem obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações elétricas:

- a) Deverá cortar totalmente a energia elétrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- b) Não deve abrir as tampas protetoras das caixas de derivação, nem retirar tomadas, nem os interruptores dos seus sítios;
- c) Deve evitar utilizar extensões e fichas múltiplas, em virtude de estas poderem originar sobrecargas, originando incêndios.

#### Artigo 18.º

##### Instalações de gás

O arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações de gás, ficam imbuídos das seguintes obrigações:

- a) Deverão ser obedecidas as regras básicas do seu manuseamento, com especial atenção para o risco de fugas (os bicos que se apagam por derramamento de líquidos ou correntes de ar, etc.);
- b) Sempre que se ausente de casa por tempo prolongado, deve fechar a torneira de segurança;
- c) Caso haja alguma rotura na canalização, originando fuga de gás, deverá fechar a torneira de segurança e recorrer a um técnico especializado, indicado pelo distribuidor de gás.

#### SECÇÃO III

##### Áreas Comuns

#### Artigo 19.º

##### Uso das partes comuns

1- As áreas comuns são constituídas pelo conjunto de todos os espaços de caixa da escada, desde a entrada principal do edifício, até ao patamar que serve os fogos de cada piso;

2- Os arrendatários são obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização, e a respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

3- É, designadamente, proibido aos arrendatários:

- a) Utilizar o espaço atribuído ao condomínio para fins diferentes para os quais foi concebido;
- b) Deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;

c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efetuado em silêncio;

d) Em geral, adotar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam, e que perturbem o bom e regular funcionamento do prédio e a comodidade e o bem estar dos seus utentes;

e) Deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais de estimação permitidos no n.º 3 do artigo 14.º deste Regulamento, sem uso de trelas ou similares bem como permitir que deixem dejetos nas referidas partes comuns, devendo neste caso promover a sua limpeza;

f) Desrespeitar o período de descanso que medeia entre as 22 horas e as 7 horas;

g) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do condomínio para outros fins que não os da limpeza das zonas comuns;

h) Ocupar, mesmo temporariamente, com construções provisórias, coisas móveis de qualquer espécie, as entradas ou patamares ou qualquer outra parte comum;

i) Aplicar letreiros ou placas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns;

j) Estacionar bicicletas, motociclos ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio.

4- Na utilização dos elevadores devem ser observadas as seguintes regras:

a) Nenhum arrendatário ou utente dos elevadores poderá transportar objetos que possam danificar o seu interior;

b) Os elevadores não podem ser retidos nos patamares;

c) Não é permitida a utilização dos elevadores por crianças com idade inferior a 12 anos, salvo quando acompanhadas por adultos;

d) Por razões de segurança, é expressamente proibido fumar dentro dos elevadores;

e) É vedado o transporte a pessoas e coisas que ultrapassem a capacidade de carga ou que possam danificar ou sujar os elevadores;

f) É proibido o acesso à casa das máquinas;

g) Quando os arrendatários, por transporte de objetos ou outra causa, sujem ou danifiquem os elevadores, deverão proceder imediatamente à sua limpeza ou reparação a expensas suas.

5- Os jardins envolventes do edifício são zonas comuns a todos os moradores e, como tal património comum, devendo ser tratado com cuidado e asseio, sendo proibido no que respeita aos jardins:

- a) O corte de flores
- b) O acesso aos mesmos, exceto nas zonas par o efeito preparadas;
- c) Deixar dejetos de animais de estimação permitidos nos termos do n.º 3 do artigo 14.º deste Regulamento;
- d) Despejar lixo ou quaisquer detritos na área dos jardins.

#### Artigo 20.º

##### Encargos de fruição das partes comuns

- 1- As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns dos edifícios e ao pagamento dos serviços de interesse comum ficam a cargo dos proprietários;
- 2- As normas do condomínio regem-se pelo regulamento interno de cada condomínio e pela lei vigente.

#### CAPITULO V

##### DEVERES DA JUNTA DE FREGUESIA

#### Artigo 21.º

##### Obras a cargo da Junta de Freguesia

- 1- Ficam a cargo da Junta e Freguesia as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de conservação 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 ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidados ou atuação danosa dos arrendatários.
- 2- Ficam ainda excluídas todas as intervenções que incidam sobre vidros, portas, fechaduras, torneiras, persianas ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por ato ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.

#### CAPITULO VI

##### DA TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

#### Artigo 22.º

##### Transmissão por divórcio ou separação judicial de pessoas e bens

- 1- Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de aditamento ao primitivo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário por decisão do tribunal nesse sentido.

2- A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada à Junta de Freguesia.

#### Artigo 23.º

##### Transmissão por morte no arrendamento para habitação

1- O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) Ascendente em 1º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

2- Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

3- O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área do concelho de Santa Cruz da Graciosa.

4- Sem prejuízo do disposto do número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

5- Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

6- Salvo no caso previsto na alínea e) do nº1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

## DO DESPEJO

### Artigo 24.º

#### Competência

Compete à Junta de Freguesia mediante deliberação do executivo, ordenar o despejo administrativo das habitações sociais propriedade da Freguesia.

### Artigo 25.º

#### Finalidade

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento, sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento do mesmo.

### Artigo 26.º

#### Causas de Despejo

1- Constituem causas de despejo, para além das consignadas no Novo Regime de arrendamento Urbano e no Código Civil, os seguintes factos:

- a) A falta de pagamento de renda nos termos e prazos previstos e fixados no artigo 7.º e 8º deste regulamento, podendo o despejo suspender-se, caso, antes da sua execução, o arrendatário apresente documento comprovativo do seu pagamento;
- b) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento, apesar de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo para a integral reposição da situação;
- c) A não-aceitação da renda atualizada nos termos do artigo 9.º deste regulamento, apesar de regularmente comunicada ao arrendatário;
- d) A recusa, depois de intimados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Junta de Freguesia e em infração ao disposto deste regulamento;
- e) A recusa, depois de intimados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do agregado familiar do arrendatário, ou em indemnizar a Junta de Freguesia pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
- f) A ocupação ilegal de habitações ou o seu abandono definitivo, sem qualquer comunicação à Junta de Freguesia, sendo que neste caso há lugar a despejo imediato, sem recorrência à instauração de inquérito;
- g) A prestação intencional de declarações falsas ou a omissão de informações que tenham contribuído para a atribuição de uma habitação social e do respetivo calculo do valor da renda;
- h) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada;

i) Incumprimento, após terminado o prazo de intimação, no sentido de despejo de pessoas que não estejam previamente autorizadas pela Junta de Freguesia a coabitar com o arrendatário.

2- A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento, determina a sua resolução e constitui fundamento para o despejo.

#### Artigo 27.º

##### Do procedimento

1- A determinação de ordem de despejo será precedida de inquérito efetuado pela Junta de Freguesia, o qual se destina à verificação dos pressupostos da resolução do contrato e do despejo, bem como da perda do direito à habitação arrendada;

2- No decurso do inquérito, proceder-se-á à convocação do respetivo arrendatário, a fim de ser ouvido e apresentar defesa, equivalendo a sua não comparência e a não apresentação de defesa à confissão dos factos que lhe são imputados;

3- Poderão igualmente ser realizadas outras diligências probatórias, desde que, consideradas necessárias para o apuramento da verdade;

4- Concluído o inquérito, será proferida a decisão de despejo e o arrendatário notificado por qualquer meio de intimação;

5- O arrendatário depois de notificado terá o prazo de trinta dias seguidos para desocupar voluntariamente a habitação, deixando livre de pessoas e bens e para fazer a entrega da respetiva chave à Junta de freguesia;

6- Findo o prazo referido no número anterior, proceder-se-á ao despejo imediato cabendo a sua execução às autoridades policiais competentes.

#### CAPÍTULO VIII

#### Artigo 28.º

##### Vistorias

1- Periodicamente e sempre que se julgue necessário, a Junta de Freguesia procederá à vistoria das habitações;

2- O impedimento da vistoria acarretará, pela parte do arrendatário, o pagamento de uma multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente.

#### Artigo 29.º

##### Apoio Técnico

A Junta de Freguesia acompanha socialmente a população realojada, com o intuito de contribuir para a integração das famílias com menores recursos nos novos espaços habitacionais, no âmbito de uma política social inclusiva.





## CAPITULO IX

### DISPOSIÇÕES FINAIS

#### Artigo 30.º

##### Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela Junta de Freguesia.

#### Artigo 31.º

##### Remissões

As remissões feitas para os preceitos que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente transpostas para os novos diplomas

#### Artigo 32.º

##### Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias úteis após a sua publicação em Edital, a efetuar nos termos do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e aplica-se aos contratos em vigor.