



vendas novas
era uma vez uma princesa...

Regulamento Municipal de Habitação Social



Município de
Vendas Novas



vendas novas
era uma vez uma princesa...

Enquadramento Legal e âmbito de Aplicação

✓ Enquadramento Legal:

- Lei 81/2014 de 19 de dezembro
- NRAU
- Código Civil

✓ Âmbito de aplicação:

- Todos os contratos a celebrar e aos já existentes (artº. 52)



Município de
Vendas Novas



vendas novas

era uma vez uma princesa...

Regime de Atribuição e Exceções (artº. 4)

- ✓ Concurso por classificação
- ✓ Aviso de abertura de concurso
- ✓ Regime excecional (emergência social, operações urbanísticas, outros programas específicos)





vendas novas
era uma vez uma princesa...

Mobilidade (artº.8)

Resolução do contrato e atribuição de nova habitação por:

1. Desadequação da habitação à dimensão do agregado familiar
2. Razões de gestão do parque habitacional, nomeadamente, para efeitos de reabilitação do edificado



Contrato de Arrendamento (Artº. 23 e 24)



vendas novas
era uma vez uma princesa...

- ✓ Necessidade de novo contrato (enquadramento legal)
- ✓ Duração do contrato – 10 anos
- ✓ Renovação do contrato – 2 anos de forma automática ou outro período diverso a definir no contrato
- ✓ Causas para não renovação – pagamento de renda superior à renda máxima por 3 anos e, cumulativamente, a renda máxima corresponder a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15% do rendimento mensal corrigido



Renda (artº.25, 26 e 27)



vendas novas

era uma vez uma princesa...

- ✓ Pagamento renda - até ao 1º dia útil do mês a que respeita
- ✓ Pagamento de mora – acréscimo de 50% ao valor da renda em dívida
- ✓ Dívida superior a 3 meses – resolução do contrato
- ✓ Atualização da renda:
 1. Atualização anual prevista pelo Código Civil
 2. Alteração dos rendimentos e composição do Agregado Familiar (comunicação em 30 dias)
 3. Revisão a qualquer momento por iniciativa do Município
 4. Reavaliação da renda a cada 3 anos.



Renda (artº.25, 26 e 27)



vendas novas
era uma vez uma princesa...

Fórmula cálculo

Rendimento Mensal Corrigido **Rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:**

- i) 0,1 pelo primeiro dependente;**
- ii) 0,15 pelo segundo dependente;**
- iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;**
- iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;**
- v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;**
- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.**

IAS **Indexante dos Apoios Sociais – 438,81€ (2021)**

Renda **$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$**



Fórmula cálculo – Exemplo 1

Dados da Família	Casal com 2 filhos menores (um deles com deficiência) e um ascendente (71 anos)	Rendimento mensal bruto – 1356,58€
RMC=RMB-Deduções	Deduções: ✓ 1º dependente (0,1*438,81): 43,88 ✓ 2º dependente (0,15*438,81): 65,82 ✓ Majoração Deficiência (0,1*438,81): 43,88 ✓ Idoso (0,1*438,81): 43,88 ✓ Fator de capitação (0,14*438,81): 61,43 ✓ Total: 258,89	RMC=1356,58-258,89 RMC= 1097,69€
Taxa de Esforço	$0,067 * (RMC / 438,81)$	$0,06 * (1097,69 / 438,88) = 0,168$
Renda	$0,168 * 1097,69 = \mathbf{184,41€}$	

Fórmula cálculo – Exemplo 2

Dados da Família	Casal de idosos (ambos mais 65 anos)	Rendimento mensal bruto – 525,00€
RMC=RMB-Deduções	Deduções: ✓ Idoso ($0,1 \times 438,81$): $43,81 \times 2 = 87,62$ ✓ Fator de capitação ($0,05 \times 438,81$): 21,94 Total: 119,56€	$RMC = 525,00 - 119,56$ RMC = 405,44€
Taxa de Esforço	$0,067 \times (RMC / 438,81)$	$0,067 \times (405,44 / 438,81) =$ 0,062
Renda	$0,062 \times 405,44 =$ 25,14€	

Renda (artº.25, 26 e 27)



vendas novas

era uma vez uma princesa...

- ✓ Renda mínima = 1% do IAS = 4,39€
- ✓ Renda máxima = Renda condicionada = (valor patrimonial*taxa)/12

Exemplo 1

$$(75.000€ * 0,067) / 12 = 418,75€$$

Exemplo 2

$$(50.000€ * 0,067) / 12 = 279,17€$$

Exemplo 3

$$(37.500€ * 0,067) / 12 = 209,36€$$



Renda (artº.25, 26 e 27)



vendas novas

era uma vez uma princesa...

Não renovação do contrato

2 condições:

1ª - renda superior à renda máxima nos últimos três anos

2ª - renda máxima corresponder a taxa de esforço igual ou inferior a 15% do RMC

Exemplo

Renda paga nos últimos 3 anos – 280,00€

Renda máxima – 250,00€

15% do RMC – 262,50€ (para um RMC de 1.750,00€)



- ✓ Efetuar as comunicações e prestar as informações ao Município de Vendas Novas relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;
- ✓ **Utilizar a habitação em permanência**, não se ausentando, nem o próprio, nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no Código Civil comunicadas e comprovadas, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;
- ✓ **Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita** do Município de Vendas Novas;
- ✓ **Pagar atempadamente a renda**, nos termos do artigo 25º;
- ✓ **Conservar o fogo em bom estado**, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;
- ✓ **Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar**, tendo em conta o nº 2 do artigo 5º;
- ✓ Em caso de desocupação, **restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação**, com portas, armários, roupeiros, chaves, janelas, vidros, estores, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização;
- ✓ **Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção da habitação**



vendas novas

era uma vez uma princesa...

- ✓ São obras de conservação ou reparação da **responsabilidade e a cargo do arrendatário**, excluídas da autorização municipal referida na alínea d) do número anterior:
 - a) Manutenção ou substituição do revestimento dos **pavimentos**, igual ao existente;
 - b) Reparação de **rodapés, portas interiores e estores e janelas**;
 - c) Substituição ou reparação de **torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas, lâmpadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha e outros equipamentos**;
 - d) Substituição de **vidros partidos**;
 - e) **Pinturas interiores**.
- ✓ O arrendatário não se pode opor à realização das obras de conservação ou reparação por parte do Município de Vendas Novas que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel, designadamente ao nível da estrutura e paredes, a substituição da cobertura, canalizações e portas exteriores.



Partes Uso Comum – Deveres dos Arrendatários (Artº. 36)



vendas novas
era uma vez uma princesa...

2 - Quanto às partes de uso comum, é especificamente **interdito**:

a) **Efetuar quaisquer obras;**

b) **Destiná-las a usos diferentes dos fins a que se destinam** ou ofensivos dos bons costumes;

c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como **bicicletas, motorizadas, carrinhos de bebé, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;**

d) Deixar **deambular animais domésticos** pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum, incluindo zonas exteriores de uso comum, sendo que estes, quando saíam da habitação, devem ser sempre acompanhados por pessoa responsável;

e) O **acesso à cobertura ou ao telhado**, excepto nas situações devidamente autorizadas pelo Município de Vendas Novas;

f) **A execução de ações que produzam emissão de fumos**, nomeadamente, assados com carvão ou queimadas de lixo.



Partes Uso Comum – Deveres dos Arrendatários (Artº. 36)



vendas novas
era uma vez uma princesa...

Quanto às partes de uso comum, **devem os moradores:**

- a) **Assegurar a sua limpeza e as condições de conservação adequadas;**
- b) **Não depositar lixo** nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas de uso comum, 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 elétricas**, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente, água, gás, telefone e cabo;
- f) **Não ocupar os espaços de uso comum** — escadas, átrio, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais;



Além de outras causas de resolução previstas no NRAU e na lei nº81/2014 de 19 de dezembro, constituem causas de **resolução do contrato pelo senhorio**:

- a) O **incumprimento de qualquer das obrigações previstas nas alíneas a) a d) do artigo 30º** pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;
- b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das **situações de impedimento** previstas situações no art. 3º do presente regulamento;
- c) A **prestação de falsas declarações** por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) A **permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar**, sem autorização prévia do Município de Vendas Novas.



vendas novas

era uma vez uma princesa...

Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por **período seguido superior a seis meses.**





vendas novas

era uma vez uma princesa...

Se, aquando do acesso à habitação pelo Município de Vendas Novas, subsequente a qualquer caso de cessação do contrato, houver evidência de **danos na habitação**, de **realização de obras não autorizadas** ou de **não realização das obras exigidas ao arrendatário** nos termos da lei ou do contrato, o Município de Vendas Novas tem o direito de exigir o **pagamento das despesas** por ele efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, **acrescidas de 25%**, conforme alínea q) do nº 1 do artigo 30º.





vendas novas

era uma vez uma princesa...

Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, cabe ao Município de Vendas Novas **ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.**





vendas novas

era uma vez uma princesa...

Constituem contraordenações leves, graves ou muito graves as violações aos artigos 30º, 32º, 33º e 36º descritas na tabela de contra-ordenações e coimas apresentada no anexo III do regulamento, sendo que:

- Às contraordenações **leves** é aplicada uma coima de 50% a 100% do valor da renda;
- ✓ Às contraordenações **graves** é aplicada uma coima de 100% a 125% do valor da renda;
- ✓ Às contraordenações **muito graves** é aplicável uma coima de 125% a 150% do valor da renda.





vendas novas
era uma vez uma princesa...

Serviço de Desenvolvimento Social (Jardim Público) – 265 809 390

Gabinete Jurídico – 265 807 700

social@cm-vendasnovas.pt

