



EDITAL N.º 30/DMC/2019

CIDÁLIA MARIA DE OLIVEIRA ROSA FERREIRA

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE

---**TORNA PÚBLICO**, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que na reunião ordinária desta Câmara Municipal realizada no dia catorze de outubro de dois mil e dezanove, foi tomada a seguinte deliberação:-----

---**“54. Habitação social - Rua Adriano Marques Nobre, 30, Camarnal - Abandono do locado - Falta de pagamento das rendas - Ocupação ilícita por desconhecidos - Resolução do contrato de arrendamento - Despejo - Dispensa de audiência prévia.**-----


---**Presentes informações I/3088/2018, I/278/2019 e I/2010/2019, da DDC-Divisão de Desenvolvimento da Cidadania, Área de Intervenção Social, propondo a resolução do contrato de arrendamento celebrado em 29-07-2014, com a arrendatária Dora de Jesus da Silva Marques, por falta de pagamento atempado das rendas da habitação.**-----

---**Presente parecer jurídico I/2018/2019, de 08-10-2019, que aqui se dá, para todos os legais efeitos, como integralmente reproduzido e que fica anexo à ata (**Anexo 1**), que apreciou os factos e as provas produzidas e conclui:**-----

- a) **Estarem preenchidos os requisitos legais e regulamentares para que seja acionada a resolução do contrato de arrendamento celebrado com Dora de Jesus da Silva Marques, da habitação social sita na Rua Adriano Marques Nobre, n.º 30, Camarnal, Marinha Grande, por abandono do locado há um ano e por falta de pagamento das rendas desde setembro de 2018.**-----
- b) **Estarem preenchidos os requisitos legais para a interposição de ação executiva para pagamento de quantia certa, junto do TAF-Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, tendo em vista a cobrança coerciva das rendas vencidas e que não prescritas.**-----
- c) **Estarem preenchidos os requisitos legais e regulamentares previstos no art.º 38.º do Regulamento de Atribuição, de Gestão e Utilização das Habitações Sociais do Município da Marinha Grande, para determinar o despejo dos desconhecidos que desde novembro de 2018 vêm ocupando a habitação abandonada pela arrendatária;**-----
- d) **Existirem fundamentos de facto e de direito para que seja dispensada a realização de audiência prévia da arrendatária, nos termos do previsto no art.º 124.º, n.º 1, alínea a), do CPA-Código do Procedimento Administrativo.**-----

---**A Câmara Municipal apreciou e concordando com os fundamentos de facto e de direito constantes da citada informação I/2018/2019 e considerando que:**-----

- **A arrendatária Dora de Jesus da Silva Marques abandonou o locado em outubro de 2018, sem qualquer comunicação e justificação apresentadas nesta Câmara Municipal;**
- **Desde setembro do mesmo ano de 2018 deixou de pagar a respetiva renda do locado, no valor mensal de 11,14€, encontrando-se em dívida ao Município, 14 meses, no valor total de 155,96€;**-----
- **Com este comportamento censurável, a arrendatária violou os seus deveres impostos pelo art.º 1038.º, alínea a) do Código Civil, e o art.º 29.º, n.º 1, alíneas i) e j) do Regulamento de Atribuição, de Gestão e de Utilização das Habitações Sociais do Município, factos que constituem fundamentos para a resolução do contrato de arrendamento, nos termos do art.º 1083.º, n.º 2, alínea a) e n.º 3.º, do mesmo C.C., do art.º 25.º, n.º 1 do RAAH-Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação e do art.º 32.º, n.º 1, alíneas e) e h), do citado Regulamento;**-----

- 
- *A habitação social em causa foi ocupada, ilicitamente, por desconhecidos, desde novembro de 2018, os quais se recusaram abandoná-la, voluntariamente, quando confrontados com a ilicitude dessa ocupação por falta de título concedido pelo Município, facto que confere à Câmara Municipal o dever de determinar o seu despejo, nos termos do previsto no art.º 38.º do Regulamento;*
 - *A habitação social constitui um bem escasso do Município essencial e imprescindível ao alojamento dos muitos agregados familiares de fracos recursos económicos existentes no concelho, o que torna insustentável e inexigível a manutenção do contrato de arrendamento nas condições atrás mencionadas e a manutenção da ocupação sem título da mesma, por desconhecidos;*

Delibera:

1. *Nos termos e ao abrigo do disposto no art.º 38.º, n.ºs. 1 e 2 do Regulamento Municipal, e da alínea d) do n.º 1 do art.º 112.º do CPA-Código do Procedimento Administrativo, notificar por via edital, todos e quaisquer desconhecidos que atualmente e desde novembro de 2018 vêm ocupando, ilicitamente e sem título municipal, a habitação sita na Rua Adriano Marques Nobre, n.º 30, Camarnal, propriedade do Município, que lhes é fixado o prazo máximo de três dias úteis para desocuparem a mesma e procederem à entrega das respetivas chaves na Câmara Municipal, sob pena de execução do despejo, com requisição das autoridades policiais competentes.*
2. *Nos termos e ao abrigo da competência conferida pelo n.º 2 do art.º 32.º do mesmo Regulamento, resolver o contrato de arrendamento celebrado em 29-07-2014, com Dora de Jesus da Silva Marques, residente em parte incerta, e fixar em 30 dias o prazo para proceder à desocupação da habitação e à entrega voluntária da mesma e das respetivas chaves, nesta Câmara Municipal, com dispensa de audiência prévia, nos termos e ao abrigo do previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 124.º do CPA, com os seguintes fundamentos:*
 - ✓ *A arrendatária ausentou-se da habitação e do país em outubro de 2018, sem informar a Câmara Municipal e sem que se conheça o seu atual paradeiro. Apenas se supõe que se encontre no Reino Unido;*
 - ✓ *Não diligenciou, como era seu dever, pela entrega voluntária da habitação e das respetivas chaves ao Município;*
 - ✓ *Continua ausente da habitação e não se conhece a sua atual morada/residência, pelo que qualquer notificação efetuada na habitação arrendada não chegará à destinatária;*
 - ✓ *Ainda que se realizasse a notificação por edital, não é espectável que venha a ser apresentada qualquer oposição à resolução do contrato;*
 - ✓ *E ainda que houvesse oposição à decisão de resolução do contrato e que a arrendatária pusesse fim às duas causas que a determinaram, tal decisão não caducaria nem seria revertida;*
 - ✓ *A habitação tem vindo, desde novembro de 2018, a ser ocupada, ilicitamente, por desconhecidos, a ser frequentada por outros desconhecidos, quer durante o dia, quer durante a noite, sendo que aqueles que ali foram encontrados nas visitas domiciliárias das técnicas municipais, se recusaram a abandonar a mesma, quando confrontados com a ilicitude dessa ocupação;*
 - ✓ *A habitação já apresenta vários danos visíveis (quebra de vidros) e quanto mais tempo se mantiver nessa situação, maiores serão os danos nela causados por uma utilização imprudente e desadequada dos fins a que se destina, uma vez que também não é servida por água da rede pública;*
 - ✓ *As habitações sociais são um bem escasso do Município e urge, quanto antes, que se retome a posse da mesma para nela possam ser realizadas as obras de reparação necessárias e para que possa ser destinada pela Câmara Municipal aos seus adequados fins.*
3. *Mais delibera notificar a arrendatária, por via edital, dado o desconhecimento do seu paradeiro (ao abrigo da mesma alínea d) do n.º 1 do art.º 112.º do CPA) de que, nos termos do n.º 3 do art.º 30.º, dos n.ºs. 3 a 5 do art.º 32.º e dos n.ºs. 1 e 2 do art.º 35.º, todos do já citado Regulamento:*
 - a) *O valor total das rendas em dívida é, na data desta deliberação, de 155,96€ (cento e cinquenta e cinco euros e noventa e seis cêntimos), correspondente a 14 meses de renda, de setembro de 2018 a outubro de 2019, inclusive, cujo pagamento deve ser*



efetuado no prazo máximo de 10 dias úteis a contar da notificação desta deliberação.-----

- b) A resolução do contrato de arrendamento não caduca mesmo que a arrendatária ponha fim às causas que a determinaram.-----
- c) A falta de pagamento das rendas em dívida, no prazo fixado, tem por consequência a interposição de ação executiva para pagamento de quantia certa, perante o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.-----
- d) O incumprimento voluntário da obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo supra fixado à arrendatária, terá por consequência a tomada de posse da habitação, pelo Município, considerando-se abandonados a favor deste, quaisquer bens móveis deixados na mesma, sem direito da arrendatária a qualquer indemnização.-----
- e) Ao Município assiste o direito de ser ressarcido das despesas efetuadas com a realização de obras necessárias à reposição da habitação nas condições em que se encontrava, à data da celebração do contrato, decorrentes de eventuais danos que se venham a verificar no fogo, após a resolução do contrato.-----
- f) Esta decisão de resolução do contrato de arrendamento é suscetível de impugnação perante o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, nos termos do previsto no art.º 32.º, n.º 5, do Regulamento Municipal.-----

---A presente deliberação foi tomada por unanimidade e aprovada em minuta."-----

---Para que conste, se passa o presente Edital, que irá ser afixado nos lugares de estilo e no sítio da internet do Município.-----

---Paços do Município de Marinha Grande, vinte e quatro de outubro de dois mil e dezanove.-----

A Presidente da Câmara,

(Cidália Maria de Oliveira Rosa Ferreira)

Município da Marinha Grande
Câmara Municipal

PRESENTE

EM REUNIÃO DE:

14 OUT. 2019

Exo n.º 1

Acta n.º 24/2019



MARINHA GRANDE
centro da engenharia & design

DIVISÃO JURÍDICA E DE APOIO

Parecer do Dirigente

UISD

Concordo com a análise
e proposta/licitação
existente do presente
parecer

à ass. Superior
a cargo de DJA (exibit)

(Ana Sousa)

24/10/19

Despacho (Presidente ou Vereador)

Concordo com
as propostas apresentadas
pelo DJA. Remete-se
a reunião de Câmara

09
10
2019

Informação n.º I/2018/2019 - FO

Data : 08-10-2019

Assunto: Habitação social - Rua Adriano Marques Nobre, n.º 30, Camarnal -
Arrendatária: Dora de Jesus da Silva Marques - Rendas em atraso - Abandono
do locado - Ocupação não titulada - Recusa de desocupação - Apreciação

Relativamente ao assunto identificado em epígrafe e em cumprimento do despacho da Chefe desta DJA, Dr.ª Ana Sousa, datado de 12-03-2019, exarado na circular da informação I/3088/2018, de 04-12-2018, da DDC-Divisão de Desenvolvimento da Cidadania - Área de Intervenção Social e após receção de informações adicionais e atualizadas solicitadas aos serviços municipais, cumpre emitir parecer à luz do regime legal e regulamentar vigente - Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações operadas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, adiante designado apenas por RAAH (Regime do Arrendamento Apoiado Para Habitação), e Regulamento de Atribuição, de Gestão e de Utilização das Habitações Sociais do Município da Marinha Grande, adiante designado apenas por Regulamento.

I - Dos factos

De toda a documentação produzida pelos serviços municipais no âmbito deste processo, extrai-se a seguinte factualidade:

1. Em 29-07-2014 a Câmara Municipal celebrou com Dora de Jesus da Silva Marques, titular do NIF 224266764, contrato de arrendamento social de duração limitada em regime de renda apoiada, que tinha por objeto a cedência do prédio urbano sito na Rua Adriano Marques Nobre, n.º 30, Camarnal, Marinha Grande, de tipologia T3, do qual o Município é proprietário (cláusula 1.ª do contrato).
2. O contrato foi celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável, automática e sucessivamente, por períodos de 1 (um) ano, até ao máximo de 15 anos, salvo denúncia por qualquer das partes, com a antecedência mínima de 90 ou de 120 dias, seguidos, pela arrendatária ou pelo Município, respetivamente (cláusula 2.ª do contrato).

Município da Marinha Grande

Câmara Municipal

PRESENTE
EM REUNIÃO DE:
1 / JUN 2018
CÂMARA M. DE MARINHA GRANDE

Processo n.º / Acta n.º 29/2018
MARINHA GRANDE
centro da engenharia & design

3. O imóvel destinava-se, exclusivamente, a habitação própria e permanente da arrendatária e do seu agregado familiar, que integrava o seu companheiro e duas filhas menores de idade, sendo-lhe vedada a hospedagem, a sublocação, e a cedência a terceiros, a qualquer título (cláusula 3ª do contrato).
4. O valor da renda foi então fixado em 4,85€, a pagar até ao dia 8 do mês a que respeita, na Tesouraria da Câmara Municipal, ficando a arrendatária vinculada ao dever de efetuar o seu pagamento atempado e a informar o Município de quaisquer alterações ocorridas na constituição do seu agregado familiar ou nos rendimentos auferidos, no prazo máximo de 30 dias a contar da sua verificação (cláusulas 4ª e 5ª do contrato).
5. A arrendatária vinculou-se ainda ao dever de comunicar ao Município qualquer alteração da sua residência (cláusula 13ª. do contrato).
6. Por ofício n.º S/491/2018, de 12-02-2018, a Câmara Municipal notificou a arrendatária para efetuar o pagamento de 11 meses de renda em atraso do ano de 2017, no valor de 122,54€ e de janeiro e fevereiro de 2018, no valor de 22,28€, no prazo de 10 dias úteis, sob pena de resolução do contrato de arrendamento e de cobrança coerciva das mesmas.
7. Em 27-02-2018, por ofício S/840/2018, a Câmara Municipal notificou a arrendatária para comparecer nos seus serviços no dia 7 de março, pelas 10H00, munida dos elementos de identificação de todos os elementos do agregado familiar, tendo em vista a atualização bienal do valor da renda.
8. A arrendatária não compareceu e não justificou a sua ausência.
9. Em 20-03-2018, por ofício n.º S/1151/2018, foi novamente notificada para efetuar o pagamento das rendas em atraso, no valor total de 155,96€ (as mencionadas no ofício referido em 6, acrescidas do mês de março de 2018), cominando com as mesmas consequências já comunicadas, no prazo máximo de 10 dias úteis.
10. Em 23-05-2018, por ofício n.º S/1929/2018, a Câmara Municipal enviou nova convocatória à arrendatária para comparências nos serviços municipais, tendo em vista a atualização beanel da renda, sob pena de resolução do contrato de arrendamento.
11. O local de trabalho da arrendatária e do seu companheiro, bem como os estabelecimentos de ensino das duas filhas menores, eram desconhecidos dos serviços municipais, à data da informação I/3088/2018; por falta de comparência da arrendatária e ausência de fornecimento de dados.
12. A arrendatária ter-se-á ausentado do país, por duas vezes, sem que tenha informado, previamente, os serviços municipais desse facto.
13. Em outubro de 2018 a arrendatária contactou, via telefone, a Veterinária Municipal, dando conta de que se ausentou do país, para Ingraterra e que deixou na habitação dois canídeos que pretendia fossem acolhidos no canil municipal, alegando ter deixado uma terceira pessoa (um tal de Sr. Ricardo) responsável por alimentar os mesmos, tendo fornecido o contacto telefónico do mesmo.
14. Por denúncias de distúrbios causados pelos animais em causa, a Veterinária Municipal contactou o Sr. Ricardo o qual afirmou ter-lhe apenas sido pedido verificasse a existência de

cm-mgrande.pt

Município da Marinha Grande

Câmara Municipal

correio na habitação, facto que levou então a Veterinária a diligenciar pela adoção responsável dos dois canídeos.

EM REUNIÃO DE Anexo n.º 1 Acta n.º 29/2019

14 OUT. 2019



MARINHA GRANDE
centro de engenharia & design

CÂMARA M. DE MARINHA GRANDE

15. Em 19-11-2018, uma moradora do Bairro do Camarnal denunciou por telefone, que a habitação n.º 30, da qual a arrendatária é titular, havia sido ocupada por família desconhecida do bairro.
16. Em 22-11-2018 os serviços municipais realizaram uma visita domiciliária à habitação, tendo constatado a existência de uma família de etnia cigana no local.
17. Confrontadaas as pessoas em causa com a ilegalidade da ocupação da habitação, alegaram que Dora Marques terá cedido as chaves do fogo para estas residirem nele, juntamente com os seus agregados familiares, estando a casa ocupada por 4 adultos e 3 crianças.
18. Foram então instados pelas técnicas municipais a abandonarem a habitação municipal, voluntariamente, até ao dia 26-11-2018.
19. Entre os dias 26 e 28 de novembro foram efetuadas tentativas de contacto telefónico para a habitação, sem sucesso.
20. No dia 30-11-2018 a chamada foi atendida na habitação tendo a técnica municipal informado sobre a obrigatoriedade de desocupação do fogo e do despejo do mesmo com acompanhamento das autoridades policiais.
21. A resposta recebida foi de que não tinham as autoridades, que há crianças na habitação, que não têm para onde ir e que a Dora teria dito que a casa é dela e que facultava as chaves a quem quisesse, pelo que não tencionavam sair da mesma.
22. Os serviços da DDC concluíram a informação propondo a resolução do contrato de arrendamento.
23. Em 29-01-2019 aqueles mesmos serviços municipais da DDC receberam uma chamada telefónica de uma moradora do Bairro do Camarnal, que elertava para a presença de estranhos na habitação n.º 30, pelo que as técnicas municipais ali se deslocaram para verificar a situação.
24. Encontraram na habitação uma Srª. Sara e um homem, tendo a primeira referido estar ali temporariamente, com autorização do Bruno (rapaz de etnia cigana que segundo a mesma estará a “tomar conta de tudo”).
25. Foi então informada de que teria de sair da habitação até ao dia 1 de fevereiro de 2019, data em que as técnicas voltaram ao local para aferir do cumprimento da ordem de saída.
26. Foram então informadas pelos vizinhos que há ali um constante “entra e sai” da habitação, várias vezes ao dia, até de madrugada e que não se demoram mais de 20 minutos. Entretanto Bruno chega à habitação e quando abordado, desvaloriza a situação, refere que está a “tomar conta disto” a pedido da Dora e que se há alguma coisa a dizer ou fazer, remeteu a comunicação para a mesma. Mostrou-se indisponível para qualquer diálogo ou mesmo para o abandono da habitação.
27. Em 12-08-2019, na sequência de novas denúncias de ruído, movimento de pessoas estranhas e atos de vandalismo, a técnica e um trabalhador municipais efetuaram nova visita domiciliária à habitação, acompanhadas de um agente da PSP, tendo constatado que a habitação revela

geral@cm-mgrande.pt

Município da Marinha Grande

Câmara Municipal

indícios de estar ocupada, tinha um canídeo no seu interior a ladrar, tem vidros partidos na porta e numa janela, mas apesar das várias insistências, ninguém abriu a porta.

PRESENTE

EM REUNIÃO DE:

Anexo n.º 1

Acta n.º 29/2019

14 OUT. 2019



MARINHA GRANDE
centro de engenharia & design

28. Na informação da DDC I/2010/2019, de 07-10-2019, informou-se que a arrendatária Dora Marques continua ausente do país, não atende nem devolve quaisquer chamadas telefónicas e continua a acumular rendas em atraso.
29. Por informação interna extraída do sistema de gestão da faturação dos serviços de fornecimento de água, saneamento e resíduos designado por Aquamatrix, constatou-se que desde 26-09-2016 não se encontra ativo qualquer contrato de abastecimento de água para a habitação, tendo o contrato titulado pela arrendatária sido liquidado por falta de pagamento de faturas.
30. Em 07-10-2019 o Fiscal Municipal informou o seguinte:
"Feitas várias deslocações ao local, em nenhuma delas, após bater à porta, fui atendido. Mais se informa, que a habitação se encontra em mau estado de conservação, com os vidros da porta principal e da janela do 1.º andar partidos, aparentando não se encontrar a ser abastecida de água da rede pública, uma vez que não se encontra instalado nem contador, nem qualquer outro meio que permita a passagem de água da rede pública para aquela habitação, conforme fotos anexas."
31. O valor total das rendas em dívida ao Município, no valor mensal de 11,14€, ascende em 07-10-2019, a 155,96€, correspondente a 14 meses, (entre setembro de 2018 e outubro de 2019), sendo montante mensal de 11,14€.

Quid juris?

II - Do direito aplicável

A razão de ser de toda a legislação especial relativa ao arrendamento social de casas económicas ou de casas de renda económica ou apoiada, visa a proteção das famílias de mais fracos rendimentos e que não possam recorrer ao mercado habitacional livre.

Assim acontece com todos os bairros sociais propriedade do município da Marinha Grande, que foram construídos (ou pela Câmara Municipal ou pelo Ex-Fundo de Fomento da Habitação) com essa finalidade social intrínseca e que como tal se mantêm até hoje.

Assumimos como premissa que destinando-se os fogos de habitação social ao alojamento de famílias de fracos recursos económicos, e constituindo um bem escasso do Município, compreende-se e justifica-se que o direito de habitar essas casas e de nelas permanecer, seja retirado àqueles arrendatários que, de forma grave e reiterada, deixem de cumprir os seus mais elementares deveres para com a habitação, designadamente o de pagamento atempado da renda, como é o caso em apreço.

Em reforço desta premissa decidiu-se no Acórdão do TCA Norte de 01-02-2007 (Proc.º 01321/04.9):
"A habitação social trata-se de um bem escasso e que visa acudir à satisfação das necessidades básicas da população mais carenciada, pelo que, a ocupação da mesma deve ser atribuída após uma ponderação concreta das necessidades dos indivíduos e famílias elegíveis para o efeito, de modo a que se possa equilibradamente proceder a uma distribuição correta das habitações existentes."

E no Acórdão do mesmo Tribunal datado de 06-03-2015 (Proc.º 01064/13.2BEPRT), afirmou-se que "...o despacho que determinou a cessação da utilização do fogo atribuído cumpriu a lei

geral@cm-mgrande.pt

Município da Marinha Grande

Câmara Municipal

EM REUNIÃO DE:

14 OUT. 2019

Anexo n.º

Acta n.º 29/2019

MARINHA GRANDE
centro da engenharia & design

aplicável, sendo insuscetível de contender com o direito à habitação da Recorrente que, como acima explicitado, não é um direito absoluto de atribuição de uma habitação sem qualquer contrapartida, mas um direito a, nos termos do regime legal em vigor, candidatar-se à atribuição de habitação social e, quando atribuída, a nela permanecer, mediante o cumprimento das condições exigidas na lei, nomeadamente o pagamento da renda estipulada. Não tendo a Recorrente cumprido essa exigência, cessa esse direito.” (o sublinhado é nosso).

O novo regime do arrendamento apoiado para habitação (adiante apenas RAAH) é, atualmente, o constante da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação mais atual, que se aplica às habitações detidas pelas autarquias locais, a qualquer título e que sejam por estas arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam – art.º 2.º, n.º 1).

Este regime jurídico entrou em vigor no dia 1 de março de 2015 e aplica-se aos contratos existentes e celebrados ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social – art.º 39.º n.º 2, alínea a) e 40.º do RAAH.

O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto no RAAH, pelos regulamentos nele previstos e pelo Código Civil - art.º 17.º n.º 1 do RAAH.

Constituem obrigações da arrendatária, entre outras, as seguintes:

- Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando nem a própria nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nos casos previstos no art.º 1072.º do C.C., comunicadas e comprovadas, por escrito, junto da Câmara Municipal, no prazo máximo de seis meses a contar do facto que determinou a situação de ausência - art.º 24.º, alínea b) do RAAH;
- Pagar a renda no prazo fixado no contrato - art.º 1038.º, alínea a) do C.C., aplicável, subsidiariamente, por força do art.º 17.º, n.º 1 do RAAH.

Os contratos de arrendamento apoiado, como é o caso em apreço, podem cessar por resolução pelo senhorio, em face de alguma das causas de resolução previstas nos artigos 1083.º e 1084.º, do Código Civil e no art.º 25.º do RAAH.

De acordo com o previsto no art.º 1083.º, n.ºs. 2 e 3 do C.C., constitui fundamento para a resolução do contrato, o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ao município a manutenção do arrendamento, designadamente em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda.

E no n.º 1, alínea a) do art.º 25.º do RAAH, estabelece-se que para além das causas de resolução previstas no mesmo diploma e nos artigos 1083.º e 1084.º do C.C., constitui ainda causa de resolução do contrato de arrendamento pelo Município, o incumprimento de qualquer das obrigações previstas no art.º 24.º.

A resolução do contrato opera por comunicação do Município ao arrendatário, na qual, fundamentadamente, invoque a respetiva causa, após audição da interessada, cabendo sempre direito de recurso desta decisão por aquela - art.º 25.º, n.º 2 do RAAH.

Em caso de incumprimento da ordem de desocupação e de entrega do locado, o município poderá ordenar e mandar executar o despejo, seguindo os procedimentos previstos no art.º 28.º do RAAH.

geral@cm-mgrande.pt

Município da Marinha Grande

Câmara Municipal

PRESENTE

EM REUNIÃO DE:

14 JUL 2019

Anexo n.º 1

Acta n.º

29/2019



MARINHA GRANDE
centro de engenharia & design

Em caso de execução do despejo, os agregados com efetiva e comprovada carência habitacional são, previamente, encaminhados pela Câmara Municipal, para soluções legais de acesso à habitação ou para prestação de apoios habitacionais, nos termos do art.º 28.º do RAAH.

Consideram-se ocupações sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações do Município por quem não detém contrato de arrendamento ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente - art.º 35.º, n.º 1 do RAAH.

O ocupante sem título está obrigado a desocupar a habitação e entregá-la livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado, não inferior a três dias úteis, na comunicação feita para esse efeito.

O incumprimento dessa ordem de desocupação voluntária determina o despejo que segue o regime previsto no citado art.º 28.º - art.º 35.º do RAAH.

A matéria constante no RAAH, foi objeto de regulamentação através do Regulamento de Atribuição, de Gestão e de Utilização das Habitações Sociais do Município da Marinha Grande, que, no seu art.º 29.º, n.º 1 determina que constituem deveres e obrigações dos arrendatários, para além dos previstos no art.º 1038.º, do Código Civil, entre outros e com relevância para este processo, os que abaixo se transcrevem:

- Utilizar a habitação em permanência não se ausentando da mesma por um período seguido superior a seis meses - alínea i);
- Efetuar o pagamento atempado da renda mensal - alínea j);
- Apresentar justificação válida e documentalmente fundamentada, em caso de atraso no pagamento da renda ou acumulação de vários meses em dívida - alínea k).

Do art.º 32.º, n.º 1, do Regulamento, constam como causas de resolução do contrato de arrendamento, designadamente os seguintes comportamentos:

- O não uso do locado, pela arrendatária ou seus agregado familiar, por período seguido, superior a seis meses - alínea e);
- A mora no pagamento das rendas, por período superior a seis meses e o incumprimento dos acordos de regularização de dívida que hajam sido celebrados - alínea h);

O incumprimento, pela arrendatária, dos dois deveres acabados de mencionar constitui, pois, fundamento para a resolução do contrato de arrendamento pelo Município - n.º 4 do mesmo art.º 29.º e alíneas e) e h) do n.º 1 do art.º 32.º, do Regulamento e art.º 25.º, n.ºs. 1 e 2 do RAAH.

A decisão de resolução do contrato é da competência da Câmara Municipal que deve fixar o prazo de 30 dias para o arrendatário proceder à desocupação do fogo e entrega voluntária do mesmo, sendo sujeita a audiência prévia, notificada por carta registada com A/R, por notificação pessoal ou por edital, da qual deve constar a causa ou causas e a informação de que tal direito não caduca mesmo que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou - n.ºs 2 e 3 do art.º 32.º do Regulamento.

A notificação ao arrendatário da decisão final tomada pela Câmara Municipal, realizada nos termos atrás descritos, e contendo as consequências do incumprimento da ordem de desocupação e entrega voluntária da habitação, incluindo quanto aos bens móveis nela existentes, nos 30 dias seguintes à receção da mesma, é suficiente e idónea para fazer operar a resolução do contrato é para operar a tomada de posse do Município - n.ºs. 4 dos artigos 32.º e 34.º do Regulamento.

geral@cm-mgrande.pt

Município da Marinha Grande

Câmara Municipal

PRESENTE	n.º 1	Acta n.º 29/2019
EM REUNIÃO DE:		
14 OUT. 2019		



MARINHA GRANDE
centro da engenharia & design

No que concerne à cobrança coerciva das rendas em atraso, subsistentes à data da resolução do contrato e tomada de posse da habitação, as mesmas são suscetíveis de cobrança em ação executiva para pagamento de quantia certa, a instaurar no Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, instruída com cópias autenticadas do contrato de arrendamento e da notificação assinada pela arrendatária/devedora, na qual foi a mesma informada dos valores em dívida e do prazo concedido para a regularizar - n.ºs. 1 e 2 do art.º 35.º do Regulamento.

Os agregados familiares alvos de despejo com efetiva carência habitacional são previamente encaminhados para solução legais de acesso à habitação ou para a prestação de apoios habitacionais - n.º 5 do art.º 34.º do Regulamento.

O regime regulamentar aplicável às ocupações sem título consta do art.º 38.º do Regulamento, que no essencial, reproduz o preceituado no art.º 35.º do RAAH.

As rendas prescrevem no prazo de cinco anos a contar da data do seu vencimento - alínea b) do art.º 310.º do Código Civil.

III - Aplicação do direito aos factos e conclusões

Refira-se, antes de mais, que muito embora o contrato de arrendamento preveja na sua cláusula segunda, a possibilidade de o Município se opor, fundamentadamente e com a antecedência mínima de 120 dias, à renovação anual do contrato de arrendamento em causa, podendo tê-lo feito até março de 2019, facto é que esse direito não foi acionado nem exercido nem a informação inicial da DDC a ele faz qualquer referência.

A habitação social sita na Rua Adriano Marques Nobre, n.º 30, Camarnal, Marinha Grande, de tipologia T3, é propriedade do Município da Marinha Grande.

A titular do contrato de arrendamento, Dora de Jesus da Silva Marques e o seu agregado familiar ausentaram-se do locado e deixaram de o habitar em permanência, pelo menos há 1 (um) ano - desde outubro de 2018, quando contactou com a Veterinária Municipal - sem que tenha comunicado, por escrito a sua ausência à Câmara Municipal e sem que tenha diligenciado pela entrega das chaves da habitação, livre e desocupada, como era seu dever, violando, dessa forma as obrigações às quais estava vinculada.

Desconhece-se a atual morada da arrendatária que não a forneceu e que, alegadamente, terá emigrado para o Reino Unido, à procura de melhores condições de vida.

A arrendatária deixou de pagar a renda da habitação a partir de setembro de 2018, inclusive, tendo em dívida o montante total de 155,96€, correspondente a 14 meses, as quais são suscetíveis de cobrança coerciva em ação executiva para cobrança de quantia certa, a interpor no TAF-Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.

— O incumprimento de tais obrigações legais da arrendatária - habitar o locado em permanência e efetuar o pagamento atempado da renda - constitui fundamento e causa de resolução do contrato de arrendamento, a qual opera por notificação da decisão final à interessada, devidamente fundamentada e contendo as consequências do incumprimento da ordem de desocupação e entrega voluntária da habitação, conforme previstos nos artigos 32.º, n.º 1, alíneas e) e h) e n.º 4 do Regulamento.

geral@cm-mgrande.pt

Município da Marinha Grande

Câmara Municipal

PRESENTE

EM REUNIÃO DE:

14 OUT. 2019

ANEXO n.º 1 Acl. n.º 29/2019



MARINHA GRANDE
centro de engenharia & design

A decisão de resolução do contrato de arrendamento é da competência da Câmara Municipal, respeitados os procedimentos previstos no art.º 32.º, n.ºs. 2 a 5 do Regulamento, e sujeita a audiência prévia da interessada e não caduca mesmo que a arrendatária ponha fim às causas que a determinaram.

A cobrança coerciva das rendas que subsistam em dívida na data da resolução do contrato, devem ser cobradas em ação executiva para pagamento de quantia certa instaurada no Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, conforme previsto no art.º 35.º, n.ºs. 1 e 2, do Regulamento.

2a) Contudo, sendo desconhecido o paradeiro da devedora e sendo desconhecida a existência de bens titulados pela mesma, caberá à Câmara Municipal ponderar o custo/benefício da instauração da ação judicial e determinar aos serviços competentes os trâmites legais a adotar, caso conclua pela não instauração da mesma.

Das visitas domiciliárias efetuadas pelos serviços municipais à habitação, constatou-se que a mesma vem sendo ocupada, ilicitamente, por desconhecidos, desde novembro de 2018 (pelo menos) e que estes, quando confrontados com a ilicitude dessa ocupação, por não titulada nem autorizada pelo Município, recusaram desocupar, voluntariamente, a mesma.

Esses desconhecidos vêm ocupando, sem título válido emitido para o efeito, a habitação em causa, propriedade do Município, facto que afronta a Lei e os fins das habitações sociais do Município, as quais, nos termos do n.º 1 do art.º 4.º do RAAH, se destinam, exclusivamente, a residência permanente dos agregados familiares mais vulneráveis que dela, comprovadamente necessitam e detentores de título válido de ocupação, emitido nos termos do Regulamento, após cumprimento de todos os requisitos regulamentares aplicáveis, o que não foi, de todo, o caso.

3 - Impõe-se, pelas razões de facto e de direito expostas, que a Câmara Municipal determine também o despejo de todos e quaisquer cidadãos que ocupam a habitação sita na Rua Adriano Marques Nobre, n.º 30, Camarnal, Marinha Grande, em prazo não inferior a três dias úteis nem superior a 5 dias úteis, por ocupação ilegítima e não titulada, nos termos do previsto no n.º 2 do art.º 38.º do Regulamento.

4) Finalmente e no que à realização de audiência prévia da arrendatária respeita, importa referir que existem fundamentos que, neste caso concreto, justificam a sua dispensa, pela urgência da decisão e pela urgência da reversão da posse da habitação para o Município, nos termos do previsto no art.º 124.º, n.º 1, alínea a) do CPA-Código do Procedimento Administrativo. Vejamos:

- ✓ A arrendatária ausentou-se do país em outubro de 2018, sem informar a Câmara Municipal e sem que se conheça o seu atual paradeiro. Apenas se supõe que se encontre no Reino Unido;
- ✓ Não diligenciou, como era seu dever, pela entrega voluntária da habitação e das respetivas chaves ao Município;
- ✓ Continua ausente da habitação e não se conhece a sua atual morada/residência, pelo que qualquer notificação efetuada na habitação arrendada não chegará à destinatária;
- ✓ Ainda que se realizasse a notificação por edital, não é espectável que venha a ser apresentada qualquer oposição à resolução do contrato;
- ✓ E ainda que houvesse oposição à decisão de resolução do contrato e que a arrendatária pusesse fim às duas causas que a determinaram, tal decisão não caducaria nem seria revertida;
- ✓ A habitação tem vindo, desde novembro de 2018, a ser ocupada, ilicitamente, por desconhecidos, a ser frequentada por outros desconhecidos, quer durante o dia, quer durante a noite, sendo que aqueles que ali foram encontrados nas visitas domiciliárias das técnicas municipais, se recusaram a abandonar a mesma, quando confrontados com a ilicitude dessa ocupação;

geral@cm-mgrande.pt

Município da Marinha Grande

Câmara Municipal

Anexo n.º 1 Acta n.º 29/2019



- ✓ A habitação já apresenta vários danos visíveis (quebra de vidros) e quanto mais tempo se mantiver nessa situação, maiores serão os danos nela causados por uma utilização imprudente e desadequada dos fins a que se destina, uma vez que também não é servida por água da rede pública;
- ✓ As habitações sociais são um bem escasso do Município e urge, quanto antes, que se retome a posse da mesma para que possa ser destinada pela Câmara Municipal aos seus adequados fins.

É este, salvo melhor, o nosso parecer.

A Técnica Superior, Jurista

(Fernanda Morais Oliveira)



garcia@cm-mgrande.pt