



EDITAL N.º 27/DMC/2020

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 sete de outubro de dois mil e vinte foi tomada a seguinte deliberação: -----

----” **59. Habitação social - Praceta da Liberdade, Bloco 4, 3º dto, Casal do Malta - Violação de diversos deveres do arrendatário: rendas em atraso, ausência de higiene, salubridade e segurança da habitação e outros - Resolução do contrato de arrendamento - Audiência prévia**

----725 - Presentes Informações n.º s 1005/2018 da DCD (Divisão de Cidadania e Desenvolvimento), n.º 106/2019 e n.º 191/2020 da DDC (Divisão de Desenvolvimento da Cidadania) e processo administrativo da DDC enviado à DJA, respeitante à gestão do locado, relatando diversos incumprimentos contratuais por parte do arrendatário Hélder Filipe Pereira Marques, os quais vêm ocorrendo há já vários anos, e propondo a resolução do contrato de arrendamento. -----

----Presente I/1476/2020 da Divisão Jurídica e de Apoio, de 25.08.2020, que aqui se dá, para todos os legais efeitos, como integralmente reproduzida e que fica anexa à ata, que apreciou os factos e as provas existentes e conclui: -----

- *Que Hélder Filipe Pereira Marques tem violado, de forma reiterada e grave, vários deveres a que está obrigado, enquanto arrendatário: -----*
 - a) *O dever de pagamento atempado da renda, previsto no artigo 1038.º, alínea a) do Código Civil e na alínea j) do n.º 1 do artigo 29.º do Regulamento de Atribuição, de Gestão e Utilização das Habitações Sociais do Município da Marinha Grande; -----*
 - b) *O dever de apresentar justificação válida e documentalmente fundamentada, em caso de acumulação de vários meses em dívida, previsto na alínea k) do mesmo n.º 1 do art.º 29.º do referido Regulamento Municipal; -----*
 - c) *O dever de garantir o bom estado de conservação do mobiliário existente no fogo e o dever de garantir uma correta utilização das chaves do fogo previstos, respetivamente, nas alíneas g) e t) do mesmo n.º 1 do art.º 29.º do referido Regulamento Municipal; -----*
 - d) *O dever de manter a habitação em bom estado de conservação, de higiene, de salubridade e de segurança e o dever de manter em boas condições de limpeza, de organização e de conservação o espaço interior e exterior da habitação e/ou espaços comuns do prédio, previstos, respetivamente, nas alíneas l) e m) do mesmo n.º 1 do art.º 29.º do referido Regulamento Municipal. -----*
- *O incumprimento destes deveres por parte do arrendatário constituem fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, pelo Município, nos termos do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 81/2014, de 19.12 e do n.º 4 do artigo 29.º e das alíneas a) e h) do n.º 1 do artigo 32.º, do já mencionado Regulamento Municipal. -----*





----A Câmara Municipal apreciou e concordando com os fundamentos de facto e de direito constantes na informação I/1476/2020 e considerando que: -----

---- a) Já foram concedidas ao arrendatário várias oportunidades para regularizar a situação da dívida respeitante às rendas em atraso, designadamente através de várias notificações que lhe foram enviadas, todavia não só o arrendatário não cumpriu nenhuma dessas notificações, como foi aumentando o valor da dívida; -----

---- b) O arrendatário nem paga a renda da habitação ao Município, desde julho de 2016 nem apresenta, para o efeito, qualquer justificação, facto que torna inexigível ao Município a manutenção do contrato de arrendamento, nos termos do n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil; -----

---- c) Apesar das diversas tentativas de contacto com o arrendatário, por parte dos serviços da Divisão de Desenvolvimento da Cidadania, quer por correio postal convocando-o para comparecer nos serviços, quer por telefone, quer ainda em deslocações ao prédio onde habita, este há mais de dois anos que não se encontra contactável e, de acordo com informações recolhidas pela DDC junto de vizinhos, nunca se encontra no locado durante o dia; -----

---- d) O locado não possui instalado o contador de distribuição de água desde 09.05.2019 nem possui fechadura, encontrando-se acessível à entrada e permanência de terceiros, configurando tal circunstância um problema de segurança quer para a habitação quer para o próprio prédio e seus moradores; -----

---- e) O locado apresenta-se permanentemente desorganizado, “sendo visível lixo, roupas, calçado etc amontoado e espalhado pelo chão”, existindo falta de higiene e cheiro nauseabundo proveniente do seu interior e detetável logo no patamar comum do prédio; -----

---- f) Os comportamentos que o arrendatário tem vindo a adotar na utilização da habitação, violam, de forma grave e reiterada, os seguintes deveres legais e regulamentares: -----

- O dever de pagamento atempado da renda, previsto no artigo 1038.º, alínea a) do Código Civil e na alínea j) do n.º 1 do artigo 29.º do Regulamento de Atribuição, de Gestão e Utilização das Habitações Sociais do Município da Marinha Grande;

- O dever de apresentar justificação válida e documentalmente fundamentada, em caso de acumulação de vários meses em dívida, previsto na alínea k) do mesmo n.º 1 do art.º 29.º do referido Regulamento Municipal;

- O dever de garantir o bom estado de conservação do mobiliário existente no fogo e o dever de garantir uma correta utilização das chaves do fogo previstos, respetivamente, nas alíneas g) e t) do mesmo n.º 1 do art.º 29.º do referido Regulamento Municipal;

- O dever de manter a habitação em bom estado de conservação, de higiene, de salubridade e de segurança e o dever de manter em boas condições de limpeza, de organização e de conservação o espaço interior e exterior da habitação e/ou espaços comuns do prédio, previstos, respetivamente, nas alíneas l) e m) do mesmo n.º 1 do art.º 29.º do referido Regulamento Municipal. -----

---- g) O incumprimento destes deveres por parte do arrendatário, constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, pelo Município, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 81/2014, de 19.12. e do n.º 4 do artigo 29.º e das alíneas a) e h) do n.º 1 do artigo 32.º, todos do já mencionado Regulamento Municipal. -----

----Delibera, ao abrigo da competência conferida pelo n.º 2 do artigo 32.º do Regulamento de Atribuição, de Gestão e de Utilização das Habitações Sociais do Município da Marinha Grande, e nos termos conjugados do n.º 3 do artigo 32.º do referido Regulamento Municipal e alínea d) n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, notificar, por edital, o arrendatário Hélder Filipe Pereira Marques que, pelas razões de facto e de direito atrás invocadas, é sua intenção exercer o direito de resolução do contrato de arrendamento celebrado com este Município, fixando-se em 30 dias o prazo para proceder à desocupação da





habitação e à entrega voluntária da mesma e das respetivas chaves, nesta Câmara Municipal. -

----Notificando-o também de que, nos termos do n.º 3 do artigo 30.º, dos n.ºs. 3 a 5 do artigo 32.º e dos n.ºs. 1 e 2 do artigo 35.º, todos do já citado Regulamento Municipal: -----

---- a) O direito de resolução do contrato de arrendamento não caduca mesmo que o arrendatário ponha fim às causas, acima elencadas, que fundamentam a decisão de resolução contratual. -----

---- b) O incumprimento voluntário da obrigação de desocupação e entrega da habitação no supra prazo fixado, terá por consequência a tomada de posse da habitação, pelo Município, considerando-se abandonados a favor deste, quaisquer bens móveis deixados na mesma e que não sejam reclamados no prazo máximo de 60 dias contados da tomada de posse, sem direito do arrendatário a qualquer indemnização. -----

---- c) 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. -----

---- d) Poderá pronunciar-se, por escrito, sobre o presente projeto de decisão de resolução do contrato de arrendamento, no prazo de 10 dias úteis a contar do dia da afixação dos editais ou da publicitação no sítio institucional de Internet, consoante o que ocorrer em último lugar. -----

---- e) A decisão final de resolução do contrato de arrendamento é suscetível de impugnação perante o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria. -----

----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, doze de novembro de dois mil e vinte. -----

A Presidente da Câmara,

CIDÁLIA MARIA
DE OLIVEIRA
ROSA FERREIRA

Assinado de forma
digital por CIDÁLIA
MARIA DE OLIVEIRA
ROSA FERREIRA
Dados: 2020.11.12
15:04:14 Z

(Cidália Maria de Oliveira Rosa Ferreira)



**PRESENTE NA
REUNIÃO DE CÂMARA
07.10.2020**

Município da Marinha Grande
Câmara Municipal



DIVISÃO JURÍDICA E DE APOIO

Visto,
Concordo,
À Consideração Superior
A Chefe da DJA
(em regime de substituição)

Concordo com a informação, remeta-se a reunião de Câmara.

RAMOS DE SOUSA
RAMOS DE SOUSA
Data: 2020.09.25
18:20:35 +0100

Serviço: Divisão Jurídica e de Apoio

Informação: I/1476/2020

Data:

2020-08-25

Assunto: Habitação Social - Locado sito no 3º andar direito do bloco 4 da Praceta da Liberdade - Casal do Malta - Arrendatário: Hélder Filipe Pereira Marques - Proposta de resolução do contrato de arrendamento apresentada pela DDC - Apreciação

Relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, foram encaminhadas, via webdoc, para a Divisão Jurídica e de Apoio, a Informação da Divisão de Cidadania e Desenvolvimento (DCD) n.º 1005/2018 e as Informações da Divisão de Desenvolvimento da Cidadania (DDC) n.ºs 106/2019 e 191/2020, todas da Área de Intervenção Social, as quais foram objeto dos seguintes despachos superiores:

Despacho do Dr. Pedro Jerónimo, Chefe da DDC, em regime de substituição, de 15.01.2019: *“Concordo com a proposta de resolução do contrato, propondo que o processo seja remetido à Divisão Jurídica e de Apoio para tramitação processual”* e despacho da Sra. Vereadora Célia Guerra, de 18.01.2019, dirigido à Chefe da Divisão Jurídica e de Apoio, em regime de substituição, Dra. Ana Sousa: *“Dra. Ana, remeto o processo para tramitação com a proposta de resolução do contrato”*.

Em 07.06.2020 o Chefe de Gabinete da Sra. Presidente, Dr. Nelson Araújo, emitiu o seguinte despacho: *“Dra. Joana, face à escuda justificada da Dra. Fernanda Oliveira, remete-se para que possa fazer a apreciação e informação da proposta em anexo.”*

Na sequência da constatação da ausência de elementos instrutórios, na posse da DDC, para apreciação da proposta, foram os mesmos solicitados a esta última em 21.07.2020, que os enviou à DJA em 23 e 24.07.2020, uns via zimbra, outros via webdoc.

Cumpre assim analisar estritamente a proposta apresentada pela DDC para resolução contratual à luz da lei e regulamento em vigor na matéria, ressaltando que se encontram excluídas desta

Andrade
Página 1|6

**PRESENTE NA
REUNIÃO DE CÂMARA
07.10.2020**

Município da Marinha Grande
Câmara Municipal



análise eventuais questões sociais que se venham a suscitar, para as quais estes serviços não dispõem de habilitação.

Dos Factos

Das três Informações e documentação, mencionadas supra, enviadas à DJA, extraem-se os seguintes factos, com relevância, para apreciação da proposta apresentada:

1. Por deliberação camarária de 13.12.2012, foi transmitida a posição do arrendatário para Hélder Filipe Pereira Marques, contribuinte n.º 238 930 734, por óbito em 08.09.2012 de sua mãe Fernanda de Jesus Pereira, até então arrendatária do contrato de arrendamento celebrado com este Município em 21.12.1995 e que tinha por objeto “*uma habitação sita no bloco 4, 3º dto, na Praceta da Liberdade, de tipologia T3*”, da freguesia da Marinha Grande.
2. Não foram pagas ao Município pela primitiva arrendatária do locado, Fernanda Pereira, as rendas do mês de dezembro do ano de 2010 (€17,48), as rendas de fevereiro a outubro do ano de 2011 (€17,48/mês) e as rendas de junho a dezembro do ano de 2012 (€10,01/mês), perfazendo o total de €244,67 (duzentos e quarenta e quatro euros e sessenta e sete cêntimos)
3. O arrendatário Hélder Filipe Pereira Marques terá atualmente 35 anos, é o único ocupante do locado, e de acordo com informação da DDC, que se transcreve “*a situação sócio económica do inquilino revela-se muito instável. Tem tido contratos de trabalho pontuais, por curtos períodos de tempo. Do que nos é dado conhecer, informações dos diversos serviços da comunidade, Segurança Social, Centro de Saúde, IEFP e dos vizinhos, é que subsiste de biscates e ajudas de terceiros. Por diversas vezes beneficiou da prestação de rendimento social de inserção, mas não cumprindo com o plano de inserção social, entra em incumprimento, fica penalizado, sem poder voltar a beneficiar por 1 ou 2 anos.*”
4. Consultando a aplicação Aquamatrix apurou-se que desde 09.05.2019 não existe contador de distribuição de água para o locado, o qual havia sido instalado apenas em 18.01.2019, sendo que entre 13.01.2015 e 18.01.2019 também não havia vigorado qualquer contrato de distribuição de água para o referido local.
5. De julho de 2016 até à atualidade o arrendatário Hélder Marques não procedeu ao pagamento da respetiva renda mensal, no valor de € 4,19 (quatro euros e dezanove cêntimos) nem diligenciou pela apresentação de qualquer justificação válida e documentalmente fundamentada para a acumulação dos vários meses em dívida.
6. Desde, pelo menos, o ano de 2013 até à atualidade (de acordo com os registos internos que foram sendo efetuados pelas três Técnicas da DDC que ao longo dos anos foram efetuando

f. Andrade

**PRESENTE NA
REUNIÃO DE CÂMARA
07.10.2020**

Município da Marinha Grande
Câmara Municipal



visitas domiciliárias ao locado e/ou ao prédio em causa), o locado apresenta-se permanentemente desorganizado, “sendo visível lixo, roupas, calçado etc amontoado e espalhado pelo chão”, existindo falta de higiene e cheiro nauseabundo proveniente do seu interior e detetável logo no patamar comum do prédio, apesar da autarquia ter até demonstrado disponibilidade, em novembro de 2013, para fornecer produtos de limpeza ao arrendatário.

Segundo Informação Técnica da DDC, já em janeiro de 2019 a habitação se encontrava “em estado deplorável quer em termos de organização quer em termos de higiene e salubridade”.

7.Os contactos com este Município são inexistentes pelo menos há mais de dois anos, informando a DDC que “Hélder não atende chamadas telefónicas, altera de número de telemóvel com frequência, aquando das tentativas de visitas domiciliárias não se encontra em casa. Solicitamos informações aos vizinhos, raramente é visto de dia, pedimos para lhe transmitirem recados, para que venha aos serviços, que atenda o telefone, no entanto não dá qualquer importância.”

Em 08.03.2018 foi enviado ao arrendatário Hélder Marques o ofício n.º 1275/2018, subscrito pela Sra. Vereadora Célia Guerra, visando convocá-lo para comparecer nos serviços em 16.04.2018 por ser intenção da Câmara Municipal iniciar o processo de resolução do contrato de arrendamento e a cobrança coerciva das rendas em dívida no valor de € 302,81.

Por último, em 08.01.2019 foi enviado ao arrendatário Hélder Marques o ofício n.º 61/2019, subscrito pelo Chefe da DDC, visando convocá-lo para comparecer nos serviços em 17.01.2019 para tratar das rendas em atraso e da falta de higiene e acumulação de lixo que se verificam na habitação, sob pena de se iniciarem os procedimentos tendentes à resolução do contrato de arrendamento.

8.Pelo menos desde janeiro de 2019 o locado encontra-se acessível à entrada de terceiros porquanto a porta de acesso ao seu interior deixou de possuir fechadura.

Do direito aplicável

O novo regime jurídico do arrendamento apoiado para habitação encontra-se consagrado na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24.08, que procedeu à primeira alteração ao referido regime, aplicando-se 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 (cfr. n.º 1 do artigo 2º).

Nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 39º conjugado com o disposto no artigo 40º, ambos do já mencionado diploma legal, o referido regime jurídico entrou em vigor em 01.03.2015 e aplica-

**PRESENTE NA
REUNIÃO DE CÂMARA
07.10.2020**

Município da Marinha Grande
Câmara Municipal



se aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor e celebrados ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social.

Para além da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, há que atender ao Regulamento de Atribuição, de Gestão e Utilização das habitações sociais do Município da Marinha Grande, aplicável, aliás, em primeira linha, e que entrou em vigor no dia 07.01.2018, nos termos do seu artigo 44º, sendo aplicável *“a todos os contratos vigentes ou a celebrar, abrangendo os arrendatários e todos os membros dos respetivos agregados familiares”*, nos termos do artigo 3º.

Compulsando o Regulamento Municipal, acabado de referir, e atentos os factos elencados na presente informação, verificamos que se encontram a ser violados pelo arrendatário Hélder Marques os seguintes deveres regularmente previstos, todos no n.º 1 do artigo 29º:

1º Violação das alíneas g) e alínea t) respeitantes, respetivamente, ao dever de garantir o bom estado de conservação do mobiliário existente no fogo e ao dever de garantir uma correta utilização das chaves do fogo, porquanto a porta de acesso à habitação já não possui fechadura - Cfr. ponto 8 dos factos;

2º Violação das alíneas j) e k) respeitantes, respetivamente, ao dever de efetuar o pagamento atempado da renda mensal da habitação e ao dever de apresentar justificação válida e documentalmente fundamentada em caso de acumulação de vários meses em dívida, porquanto a renda mensal não é paga desde julho de 2016 nem diligenciou para a apresentação de qualquer justificação válida e documentalmente fundamentada para a acumulação dos vários meses de renda em dívida. - Cfr. ponto 5 dos factos;

3º Violação das alíneas l) e m) respeitantes, respetivamente, ao dever de manter a habitação em bom estado de conservação, de higiene, de salubridade e de segurança e ao dever de manter em boas condições de limpeza, de organização e de conservação o espaço interior e exterior da habitação e/ou espaços comuns do prédio, porquanto não só a habitação não se encontra segura por não possuir fechadura, como a higiene e salubridade da habitação não existem há muitos anos - Cfr. ponto 6 dos factos.

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 29º do referido Regulamento Municipal, a violação dos deveres referidos no n.º 1 do mesmo artigo, constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento apoiado.

**PRESENTE NA
REUNIÃO DE CÂMARA
07.10.2020**

Município da Marinha Grande
Câmara Municipal



Por sua vez, o n.º 1 do artigo 32º do Regulamento Municipal consagra igualmente que constituem causas de resolução do contrato de arrendamento, com a conseqüente desocupação do fogo:

“a) *A violação reiterada e grave das regras de higiene (...)*” - a qual se verifica no presente caso, atentos os factos mencionados no ponto 6 dos factos;

“h) *A mora no pagamento das rendas por período superior a seis meses (...)*” - a qual se verifica, atentos os factos mencionados no ponto 5 dos factos.

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 32º do Regulamento Municipal, a decisão de resolução do contrato de arrendamento apoiado é da competência da Câmara Municipal e 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 do interessado, notificada por carta registada com aviso de receção, pessoalmente ou por edital, da qual deve constar a(s) causa(s) e a informação de que tal direito não caduca mesmo que o arrendatário cesse a(s) causa(s) que a fundamentou (cfr. n.º 3 do citado artigo 32º)

Nos termos do disposto no n.º 4 daquele artigo 32º a resolução do contrato de arrendamento apoiado opera por mera notificação da decisão final do Município ao arrendatário, a realizar nos termos acima descritos, a qual deve conter as conseqüências do eventual incumprimento da ordem de desocupação e entrega voluntária da habitação, nos 30 dias úteis seguintes à receção da notificação.

Por último, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 28º da Lei n.º 81/2014, na redação dada pela Lei n.º 32/2016, de 24.08, salvo acordo em contrário, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, podendo o senhorio deles dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

Salvo melhor opinião.

Marinha Grande, 26 de agosto de 2020

Página 5 | 6

**PRESENTE NA
REUNIÃO DE CÂMARA
07.10.2020**

Município da Marinha Grande
Câmara Municipal



A Técnica Superior

Joana Andrade
(Joana Andrade)

Anexo: Minuta da proposta de deliberação para o início do procedimento de resolução do contrato de arrendamento.