



**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES
DE MASSARELOS**

2004

Regulamento

de

Uso e Habitação

Aprovado em Assembleia-Geral em

19/06/2004

21/04/2011

18/11/2011

Artigo 1º

(Normas Aplicáveis)

1 – O Direito de Uso e Habitação a conceder aos associados, com vista à melhoria das suas condições habitacionais, rege-se pelo presente Regulamento e pelos Estatutos da “Associação de Moradores de Massarelos”, na matéria que lhe respeitar.

2 – Nos casos omissos aplicar-se-ão, subsidiariamente, as normas do Código Civil.

3 – É nula qualquer disposição que não respeite o princípio da propriedade colectiva ou individual, de acordo com o que for permitido pelo direito de superfície e equipamento social, custeado pela “Associação de Moradores de Massarelos” com empréstimos concedidos pelo Instituto Nacional da Habitação.

Artigo 2º

(Direito de Uso e Habitação: sua definição)

O Direito de Uso e Habitação define-se nos termos do preceituado no nº1 do artigo 1484º do Código Civil e é atribuído na medida das necessidades do associado e do seu agregado familiar.

Artigo 3º

(Constituição do Direito de Uso e Habitação)

1 - O Direito de Uso e Habitação constitui-se por contrato celebrado entre a “Associação de Moradores de Massarelos” e o associado, após verificação das concretas necessidades habitacionais deste e do seu agregado familiar.

2 – A atribuição do Direito de Uso e Habitação será feita pela Direcção da “Associação de Moradores de Massarelos”, nos termos por esta definidos, e constará obrigatoriamente de um documento assinado pelos Presidentes da Direcção, da Mesa da Assembleia Geral, do Conselho Fiscal e pelo associado usuário, com reconhecimento presencial das assinaturas, que titulará as respectivas posições jurídicas.

3 – O Direito de Uso e Habitação só poderá ser atribuído aos associados que até à data da outorga do documento pelo qual se constituirá aquele direito, tenham liquidado todas as participações exigidas aos restantes associados titulares do mesmo direito, designadamente, quotas e despesas notariais.

Artigo 4º

(Ocupação da Casa Atribuída)

- 1 – Não será legítima a ocupação de qualquer casa sem prévia constituição do Direito de Uso e Habitação, nos termos descritos no precedente artigo.
- 2 – Após a constituição do Direito de Uso e Habitação a favor do associado, este deve ocupar a casa que lhe foi atribuída no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados sobre a entrega da chave.
- 3 – Decorrido o período referido no número anterior sem se ter verificado a ocupação efectiva da casa, o Direito de Uso e Habitação extingue-se automaticamente, podendo aquela casa ser atribuída a outro associado.

Artigo 5º

(Matérias da Competência Exclusiva da Direcção)

- 1 – Compete exclusivamente à Direcção da “Associação de Massarelos”:
 - a) A definição da prioridade na atribuição das casas construídas ou beneficiadas sob responsabilidade da “Associação de Moradores de Massarelos”;
 - b) A definição da prioridade na atribuição de casas devolutas, por força da extinção do Direito de Uso e Habitação do associado seu titular;
 - c) A distribuição dos encargos por cada casa, atribuída ou a atribuir, com a amortização dos empréstimos contraídos pela “Associação de Moradores de Massarelos” para efeito de construção integrada no âmbito do processo SAAL ou de idêntica natureza definidos nos termos do presente Regulamento;
 - d) A definição da tipologia de casa a que tem direito cada associado e seu agregado familiar;
 - e) A resolução de todas as dúvidas suscitadas pela interpretação e aplicação das alíneas precedentes.
- 2 – Todo e qualquer caso excepcional que não caiba nas resoluções de carácter genérico da Direcção, tomadas no âmbito do presente artigo, só poderá ser resolvido por deliberação da Assembleia Geral, convocada para o efeito, com voto favorável de mais de dois terços dos associados presentes.

Artigo 6º

(Lista de Prioridades para Atribuição das Casas)

1 – A Direcção nomeará uma comissão de inquérito formada pelos Presidentes dos diversos órgãos sociais, os quais, após análise dos inquéritos dos candidatos e das listas de suplentes, elaborarão listas de prioridade para atribuição das casas, tendo em conta, designadamente, as necessidades concretas dos associados candidatos e seu agregado familiar e a tipologia das casas já construídas ou a construir.

2 – Após a aprovação das listas de prioridade por parte da Comissão de Inquérito, estas deverão ser afixadas na sede da “Associação de Moradores de Massarelos”, em local a esse fim destinado, para conhecimento dos interessados.

3 – A deliberação de atribuição das casas poderá ser objecto de recurso para a Assembleia Geral, nos termos prescritos nos Estatutos.

Artigo 7º

(Lista dos Associados Candidatos ao Direito de Uso e Habitação)

1 – As listas de prioridades a que se refere o número anterior servirão de base à discussão e deliberação de atribuição das casas pela Direcção.

2 – A lista de associados candidatos à constituição do Direito de Uso e Habitação, aprovadas pela Direcção, deverá ser afixada, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data da respectiva deliberação, na sede da “Associação de Moradores de Massarelos”.

3 - A lista deverá conter a indicação da identificação do associado, a tipologia de casa atribuída e, bem assim, a composição do seu agregado familiar e morada.

Artigo 8º

(Qualidade de Associado como Requisito de Candidatura)

Só poderão candidatar-se à atribuição de casas os associados admitidos na “Associação de Moradores de Massarelos” há, pelo menos, um ano.

Artigo 9º

(Princípio Geral dos Registos de Prioridade)

Os princípio geral em que se fundamenta o registo de prioridade, a definir pela Direcção e, excepcionalmente pela Assembleia Geral, é o da consideração das necessidades e carências de cada associado e do seu agregado familiar verificadas à data da avaliação.

Artigo 10º

(Agregado Familiar: sua noção)

1 – Constitui agregado familiar do associado titular do Direito de Uso e Habitação, o seu cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de cinco anos, quando aquele não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens, bem como os seus ascendentes ou descendentes que com ele vivam em comunhão de mesa e habitação, até à data de realização e aprovação do último inquérito do agregado familiar.

2 – O inquérito do agregado familiar será anualmente actualizado.

3 – A alteração do agregado familiar do associado titular do Direito de Uso e Habitação tem, obrigatoriamente, de ser comunicada pelo associado usuário, por escrito e no prazo de 30 (trinta) dias, à Direcção da “Associação de Moradores de Massarelos”, acompanhada da respectiva prova.

Artigo 11º

(Obrigações do Associado Usuário e respectivo agregado familiar)

1 – São obrigações do associado usuário e respectivo agregado familiar:

- a) Respeitar e fazer cumprir as disposições do presente Regulamento;
- b) Pagar pontualmente as quotas, fundos e demais encargos a que contratual, estatutária e legalmente estão obrigados;
- c) Cumprir as deliberações da Direcção e dos demais órgãos sociais da “Associação de Moradores de Massarelos”;
- d) Zelar pela manutenção e conservação da casa de que é usuário;
- e) Não realizar quaisquer obras sem prévia autorização escrita da Direcção;
- f) Não ter em casa animais (com excepção daqueles que não perturbem o sossego e bem estar dos vizinhos e limitado à unidade);
- g) Não foguear, nem emitir ruídos que perturbem os vizinhos;
- h) Depositar os lixos domésticos nos locais apropriados e respeitar as condições de limpeza, de salubridade e de higiene.
- i) Utilizar as instalações de uso comunitário nas condições regulamentadas;
- j) Não utilizar as paredes exteriores da casa para secagem de roupas ou qualquer outro fim que altere o aspecto exterior das fachadas dos edifícios;
- k) Não utilizar as zonas comuns das casas como as caixas das escadas e seus patamares para depósito ou colocação de quaisquer objectos, com excepção da colocação de vasos decorativos;

- l) Não danificar nem deitar lixo nos locais ajardinados;
- m) Não jogar futebol ou quaisquer outros jogos idênticos nos arruamentos, jardins, logradouros, caixas de escadas ou patamares.

2 – O associado usuário responderá pelas violações das obrigações referidas nas d) a m) quer no caso de as mesmas decorram do seu comportamento, quer do de cada uma das pessoas que fazem parte do seu agregado familiar, incorrendo no pagamento de uma multa cujo limite mínimo e máximo, respectivamente, é de dez euros e de setenta e cinco euros, tendo em conta a gravidade da infracção cometida e a reincidência do infractor.

3 – A aplicação das multas a que se reporta o número anterior será da competência exclusiva da Direcção.

4 – Os limites mínimo e máximo da multa podem ser aumentados, anualmente, em percentagem nunca superior a vinte e cinco por cento (25%), por decisão da Direcção.

Artigo 12º

(Repartição dos Encargos para Melhoria das Condições Habitacionais)

1 – Os empréstimos contraídos e demais encargos assumidos pela “Associação de Moradores de Massarelos” perante terceiros, com vista à melhoria das condições habitacionais dos seus associados, serão repartidos de acordo com os seguintes critérios cumulativos:

- a) Cada associado usuário obriga-se ao pagamento de uma mensalidade de amortização;
- b) O cálculo das mensalidades será efectuado por tipologia de casa;
- c) O cálculo das mensalidades de amortização é encontrado tomando por base a renda mais baixa relativa a cada tipologia de casa, de forma a que cada associado usuário pague, no prazo de trinta anos, a casa que irá ocupar, por força a permitir o respeito pelos compromissos assumidos pela “Associação de Moradores de Massarelos” junto do, então, F.F.H., actual Instituto Nacional de Habitação;
- d) As mensalidades poderão ser aumentadas, no mês de Dezembro de cada ano, por força a acompanhar a correcção monetária.
- e) No caso de a entidade financiadora, durante os trinta anos em que decorrer a amortização da casa, alterar o valor dos juros calculados sobre o capital concedido, serão as respectivas mensalidades de amortização devidamente ajustadas.

Artigo 13º

(Da Amortização das Casas)

1 – Após a constituição do Direito de Uso e Habitação, a “Associação de Moradores de Massarelos” fará todos os registos e averbamentos obrigatórios, cujas despesas serão liquidadas pelo associado que seja seu titular.

2 – O pagamento da amortização será feito mensalmente, de acordo com o prazo estipulado na escritura celebrada com a entidade financiadora, após a entrega da casa, a qual deverá ser paga impreterivelmente entre o dia 1 (um) e o dia 8 (oito), do mês anterior a que respeitar e na secretaria da “Associação de Moradores de Massarelos”.

3 – Quando o dia 8 (oito) acontecer ao Sábado, Domingo ou dia feriado, o último dia de pagamento transferir-se-á para o primeiro dia útil seguinte.

Artigo 14º

(Falsas Declarações)

Todo o associado usuário que preste falsas declarações ou use de qualquer expediente fraudulento, no preenchimento de qualquer questionário, de forma a obter uma situação privilegiada, ficará sujeito a despejo judicial intentado pela “Associação de Moradores de Massarelos”.

Artigo 15º

(Rendimento: noção)

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por rendimento todo o conjunto de vencimentos, salários ou subvenções líquidas do associado usuário e do seu agregado familiar.

Artigo 16º

(Dispensa, Redução ou Aumento da Amortização Mensal)

1 – Nos casos de doença grave, prolongada, desemprego involuntário ou outro motivo atendível, quer do associado usuário, quer dos elementos do respectivo agregado familiar, por força dos quais ocorra uma diminuição do rendimento deste, pode a Direcção decretar a dispensa ou redução do valor da mensalidade de amortização, ficando o associado beneficiário obrigado a repor as importâncias em atraso logo que se encontre em situação para as satisfazer.

2 – Em caso de aumento do agregado familiar, pode a Direcção actualizar a mensalidade de amortização da dívida.

Artigo 17º

(Seguro de Incêndio Global)

Existe um seguro de incêndio global para todas as casas, cujo custo será pago pelos associados usuários das mesmas.

Artigo 18º

(Fundo de Reparações)

1 – O fundo de reparações destina-se a custear as obras normais de conservação das casas ordenadas pela Direcção.

2 – Este fundo será constituído por uma comparticipação mensal a cargo dos associados usuários, cujo valor será fixado pela Direcção.

Artigo 19º

(Fundo de Cooperação)

1 – O fundo de cooperação destina-se a suprir a falta de recursos financeiros dos associados usuários, que se verifique durante certo período por motivos atendíveis.

2 – Este fundo será constituído por uma comparticipação mensal a cargo dos associados usuários, cujo valor será fixado pela Direcção.

Artigo 20º

(Pagamento da Amortização e Outros Encargos Mensais)

O pagamento da mensalidade de amortização, bem como dos demais encargos mensais (designadamente, o fundo de reparações e o fundo de cooperação) será efectuado em conjunto, mediante a emissão de recibo único que discriminará o valor de cada uma das verbas.

Artigo 21º

(Falta de Pagamento da Amortização e dos Encargos Mensais)

A falta de pagamento da mensalidade de amortização, bem como dos demais encargos mensais, caso não seja motivada por razões atendíveis pela Direcção, terá as seguintes consequências:

- a) Multa igual a 10% (dez por cento) sobre o total das importâncias em falta;
- b) Em caso de falta de pagamento por um período igual ou superior a três, aumento da multa em mais 15% (quinze por cento) por cada mês de atraso;

- c) Sem embargo do disposto nas alíneas precedentes, a falta de pagamento por um período igual ou superior a três meses constitui fundamento para ordem de despejo.

Artigo 22º

(Vistoria das Casas)

- 1 – Incumbe à Direcção mandar vistoriar periodicamente as casas.
- 2 – A vistoria será realizada por dois representantes da Direcção, que elaborarão Parecer.
- 3 – A realização da vistoria deve ser comunicada ao sócio usuário, através de aviso prévio de pelo menos 48 (quarenta e oito) horas, no qual constará o dia e hora em que a mesma terá lugar.
- 4 – Caso o associado usuário discorde do Parecer que foi emitido sobre a sua habitação, poderá do mesmo recorrer para a Direcção e, da decisão desta, para a Assembleia-Geral.

Artigo 23º

(Autorização para Realização de Obras)

- 1 – Caberá à Direcção autorizar e fiscalizar todas as obras que o associado usuário pretendam realizar nas habitações, com excepção daquelas que não alterem a estrutura da casa, nem altere a disposição interna das suas divisões.
- 2 – Todo o associado usuário que realize obras que alterem a estrutura da casa e bem assim das suas divisões, sem autorização da Direcção, para além de constituir-se na obrigação de ter de repor a situação existente antes da realização daquelas, fica ainda sujeito à aplicação de uma multa nos termos dos nº2 a 4 do artigo 11º do presente Regulamento.
- 3 – As obras autorizadas pela Direcção ficam a fazer parte integrante da casa, não tendo o associado usuário direito, extinto o Direito de Uso e habitação, a qualquer indemnização ou retenção.

Artigo 24º

(Salubridade, Limpeza e Conservação de Interiores)

- 1 – Incumbe aos moradores a manutenção das condições interiores das casas, por forma a manter as condições de salubridade, limpeza e arranjo.
- 2 – Os moradores deverão abster-se de potenciar a emissão de fumos e cheiros, bem como o despejo de detritos, águas e lixos domésticos fora das áreas destinadas a esses fins.

3 – Todo o associado usuário, assim como qualquer elemento do seu agregado familiar que violem estes deveres ficam sujeitos à aplicação de uma multa nos termos do disposto nos nº2 a 4 do artigo 11º do presente Regulamento.

Artigo 25º

(Troca de Tipologia de Casa)

1 – Por alteração do agregado familiar, podem os associados titulares do Direito de Uso e Habitação solicitar à Direcção autorização para procederem entre si à troca de tipologia de casa, não sendo, porém, a “Associação de Moradores de Massarelos” responsável por quaisquer encargos decorrentes da troca.

2 – O pedido de troca de tipologia de casa deverá ser comunicado à Direcção, a qual emitirá o seu Parecer vinculativo no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

3 – Efectivada a troca, deverão os associados usuários beneficiários comunicar tal facto à Direcção a fim de esta proceder à realização das diligências administrativas necessárias.

Artigo 26º

(Restituição da Casa)

O associado usuário que esteja obrigado, por qualquer motivo, a restituir a casa, deverá restituí-la no estado em que a recebeu, com excepção das pequenas deteriorações inerentes a uma utilização lícita, normal e prudente de acordo com os fins habitacionais do contrato.

Artigo 27º

(Transmissão do Direito de Uso e Habitação “mortis causa”)

1 – O Direito de Uso e Habitação não caduca por morte do associado seu titular, sendo transmissível, pelo período máximo fixado no direito de superfície concedido à “Associação de Moradores de Massarelos” se lhe sobreviver:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou pessoa vivesse em união de facto há pelo menos cinco anos;
- b) Descendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c);

2 – Nos casos no número anterior, a titularidade do direito transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nelas referidas, preferindo, em igualdade de condições,

sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso, desde que o transmissário seja também ele associado há pelo menos seis meses.

3 – A transmissão do Direito de Uso e Habitação será formalizada através de acordo escrito outorgado ente a Direcção e o transmissário.

4 – Na falta de acordo, por decisão judicial.

(Aprovado o artigo na Totalidade na Assembleia-Geral de: 18/11/2011)

Artigo 28º

(Renúncia)

O direito à transmissão é renunciável mediante comunicação escrita dirigida à Direcção, nos trinta dias subseqüentes à morte do associado usuário.

Artigo 29º

(Comunicação à Direcção)

1 – O transmissário não renunciante deve comunicar à Direcção, por carta registada com aviso de recepção e no prazo de sessenta dias contados da ocorrência, a morte do primitivo associado usuário.

2 – A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos autênticos ou autenticados que comprovem os direitos do transmissário.

3 – A inobservância do disposto nos números anteriores não prejudica a transmissão do Direito de Uso e Habitação, mas obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.

Artigo 30º

(Falta de Transmissão do Direito de Uso e Habitação “*mortis causa*”)

Não existindo pessoas nas condições nas alíneas a) a d) do número 1 do artigo 27º deste Regulamento, a Direcção poderá atribuir a casa a outro associado.

Artigo 31º

(Transmissão Gratuita ou Onerosa, Sublocação e Hospedagem)

1 – É expressamente proibido, locar, trespassar, ou onerar o Direito de Uso e Habitação, nomeadamente:

a) Sublocar a casa ou suas dependências;

b) Ceder hospedagem ou actos de idêntica natureza com carácter oneroso;

2 – A violação da proibição estabelecida no número precedente, constitui fundamento para despejo.

Artigo 32º

(Instalação de Indústria ou Comércio)

1 – É expressamente proibido a utilização da casa para instalação de indústria ou comércio.

2 – Exceptuam-se no número anterior as actividades de indústria caseira, nos precisos termos definidos no artigo seguinte, desde que o exercício das mesmas não cause prejuízos na casa, nem para as famílias que residam nas imediações.

Artigo 33º

(Noção de Indústria Caseira e seu Exercício)

1 – Por indústria caseira entende-se a actividade industrial de baixa produção exercida por uma ou duas pessoas do mesmo agregado familiar, através da utilização de meios artesanais não ruidosos e poluentes, sem terem quaisquer funcionários contratados ao seu serviço.

2 – O Exercício destas actividades fica dependente de prévia autorização escrita, devendo para tanto o associado usuário dirigir requerimento à Direcção.

3 – A Direcção tem o dever de zelar pelo normal e regular exercício destas actividades, podendo fiscalizar as mesmas sempre que o considere oportuno.

4 – Fica vedada a possibilidade de instalação de qualquer tipo de meios publicitários ou de propaganda para sinalizar ou divulgar a indústria instalada na casa.

5 – A realização de obras para instalação da indústria não pode alterar a estrutura da casa ou das divisões interiores.

Artigo 34º

(Causas de Extinção do Direito de Uso e Habitação)

1 – O Direito de Uso e habitação extinguir-se-á, para além dos casos especialmente previsto no presente Regulamento, se o associado usuário ou os elementos do seu agregado familiar:

- a) Praticar reiteradamente actos ilícitos na zona da área dos blocos habitacionais;
- b) Destinar a casa, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas, imorais, desonestas ou ofensivas dos bons costumes;
- c) Abandonar a casa por período superior a noventa dias, acompanhado de factos que com toda a probabilidade revelem intenção de não regressar;

- d) Deixar de residir permanentemente, por tempo superior a cento e oitenta dias, salvo nos casos justificados e devidamente comprovados à Direcção;
- e) Possuir outra habitação capaz de satisfazer as necessidades do seu agregado familiar no Porto ou em zonas limítrofes, num raio de trinta quilómetros de distância;
- f) For excluído como associado, de acordo com o disposto no nº2 do artigo 14º dos Estatutos da “Associação de Moradores de Massarelos”;
- g) Fizer na casa, sem autorização escrita da Direcção, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões ou praticar actos que nela causem deteriorações consideráveis;
- h) Subarrendar, trespassar, emprestar, parcial ou totalmente, a casa ou dar hospedagem;
- i) Renunciar ao direito de uso e habitação, nos termos do disposto no artigo 35º do presente Regulamento.

2 – A extinção do Direito de Uso e Habitação, nos termos das alíneas precedentes, não confere ao associado qualquer direito de indemnização.

3 - Fica por conta dos associados usuários, - e sem prejuízo dos demais pagamentos, multas e/ou indemnizações já previstas neste Regulamento - , todas e quaisquer despesas e encargos, judiciais e extrajudiciais que a Associação de Moradores de Massarelos venha a incorrer para garantia e/ou cobrança dos seus créditos, incluindo honorários de advogados, solicitadores e agentes de execução.

(O Ponto 3 foi Aprovado em Assembleia-Geral em 21/04/2011).

Artigo 35º

(Renúncia ao Direito de Uso e Habitação)

1 – O associado usuário que pretenda renunciar ao seu direito deve comunicar, no prazo mínimo de sessenta dias, através de carta registada com aviso de recepção, tal facto à Direcção.

2 – A inobservância da forma e prazo referidos no número anterior, determina a não devolução de 10% (dez por cento) do valor das amortizações pagas, nos termos do disposto no artigo seguinte.

3 – A renúncia ao Direito de Uso e Habitação implica a perda a favor da “Associação de Moradores de Massarelos” de um terço do valor das amortizações já pagas pelo associado usuário.

4 – O prescrito no número anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, aos associados usuários que forem sancionados com a pena de expulsão.

Artigo 36º

(Direitos do Associado Usuário em caso de Renúncia)

1 – A renúncia ao Direito de Uso e Habitação, bem como a expulsão do um associado usuário, obriga à devolução por parte da “Associação de Moradores de Massarelos” de dois terços do valor das amortizações já pagas até à data da renúncia ou da expulsão.

2 – Cabe à Direcção decidir em que termos e prazos será liquidado o valor a restituir.

Artigo 37º

(Interpretação e Integração)

Todas as dúvidas na aplicação do presente Regulamento, casos omissos, bem como todas aquelas situações em que se apela a uma conformação concreta da situação, deverão ser objecto da solução mais justa e solidária, dentro do melhor espírito associativo, tendo em conta os fins que a “Associação de Moradores de Massarelos” visa prosseguir.

Artigo 38º

(Entrada em Vigor)

O presente Regulamento foi discutido, votado e aprovado em Assembleia-Geral realizada em **19/06/2004**, entrando em vigor a partir desta data.