



INSTITUTO DE ACÇÃO SOCIAL DAS FORÇAS ARMADAS

REGULAMENTO

DE USO DOS FOGOS HABITACIONAIS DE RENDA ECONÓMICA

Nota introdutória

O Instituto de Acção Social das Forças Armadas não possuía um documento, de fácil consulta, onde estivessem contidos os normativos para regular o exercício dos direitos e deveres dos inquilinos, na fruição dos fogos de renda económica e respectivas partes comuns.

Para suprir esta carência a Secção de Habitação da Repartição de Infra-Estruturas deste Instituto elaborou um Regulamento, que submetido a Conselho de Direcção mereceu a sua aprovação em 28 de Julho de 2005.

É este Regulamento que se apresenta e para o qual se solicita a melhor atenção, esperando-se que o mesmo contribua para um sempre melhor espírito solidário entre Beneficiários e entre estes e o Vosso IASFA.

ÍNDICE

Capítulo I - Disposições gerais

- Artigo 1.º - Objecto do Regulamento
- Artigo 2.º - Âmbito de aplicação/vinculação
- Artigo 3.º - Uso habitacional dos fogos
- Artigo 4.º - Definição das partes comuns do prédio
- Artigo 5.º - Obras e reparações nas partes comuns do prédio

Capítulo II – Direitos e obrigações dos arrendatários

- Artigo 6.º - Obras nos fogos
- Artigo 7.º - Uso das partes comuns do prédio
- Artigo 8.º - Chaves e precauções de segurança
- Artigo 9.º - Repouso
- Artigo 10.º - Ausências prolongadas
- Artigo 11.º - Inundações, incêndios, explosões ou outros danos
- Artigo 12.º - Utilização do fogo
- Artigo 13.º - Uso dos elevadores
- Artigo 14.º - Uso de arrecadações, garagens e esconsos
- Artigo 15.º - Protecção ambiental, poupança de energia e água
- Artigo 16.º - Restituição do fogo
- Artigo 17.º - Actos contra a segurança

Capítulo III – Disposições finais

- Artigo 18.º - Legislação sobre ruído
- Artigo 19.º - Acesso ao interior dos fogos
- Artigo 20.º - Seguro multiriscos
- Artigo 21.º - Actualização de contactos telefónicos para situações de emergência
- Artigo 22.º - Integração no contrato de arrendamento
- Artigo 23.º - Comunicação aos actuais inquilinos
- Artigo 24.º - Comunicações dos inquilinos ao IASFA.
- Artigo 25.º - Entrada em vigor.

REGULAMENTO DE USO DOS FOGOS HABITACIONAIS DE RENDA ECONÓMICA

CAPITULO I – Disposições gerais

Artigo 1.º

(Objecto do Regulamento)

O presente Regulamento destina-se a regular o exercício dos direitos e deveres dos inquilinos dos fogos de habitação de renda económica do IASFA, no âmbito do Decreto-Lei nº 380/97, de 30 de Dezembro, e demais legislação aplicável e do previsto nos respectivos contratos de arrendamento, dispondo sobre os procedimentos a observar relativamente aos fogos e às partes de utilização comum dos edifícios, visando a sua preservação, manutenção da ordem, conservação, comodidade e tranquilidade dos inquilinos.

Artigo 2.º

(Âmbito de aplicação/vinculação)

O presente Regulamento é aplicável a todos os inquilinos das casas de renda económica do IASFA, inclusivamente aos casos de arrendamentos anteriores a este normativo, não os isentando da responsabilidade do seu cumprimento, a alegação do seu desconhecimento.

Artigo 3.º
(Uso habitacional dos fogos)

Os fogos destinam-se exclusivamente ao uso habitacional do arrendatário e do seu agregado familiar, sendo expressamente proibida:

- A sua cedência a qualquer título para uso de terceiros, estranhos ao agregado familiar, onerosa ou gratuitamente, total ou parcialmente, seja para habitação, ou para qualquer outro uso, nomeadamente, profissional, comercial ou industrial;
- A sua utilização pelo arrendatário e seu agregado familiar para fim diverso do habitacional, designadamente como depósito de qualquer tipo, ou qualquer uso ilícito ou ofensivo dos bons costumes.

Artigo 4.º
(Definição das partes comuns do prédio)

São comuns nos prédios de renda económica do IASFA as partes que correspondem à enumeração do artigo 1421º, n.º 1, do Código Civil, bem como:

- Elevadores e respectivas caixas;
- Sistemas de esgotos de águas pluviais e saneamento;
- Patamares de acesso às habitações;
- Sistemas e instalações de intercomunicação, campainhas, antenas colectivas de televisão e rádio;
- Acessos a garagens e arrecadações;
- Jardins e logradouros do edifício;
- Dependências destinadas ao uso e habitação da Porteira.

Artigo 5.º

(Obras e reparações nas partes comuns do prédio)

Nas partes comuns dos prédios é proibida a realização de obras, sem autorização expressa do IASFA, pelos inquilinos, excepto se forem urgentes e visarem prevenir ou evitar danos, ou o agravamento de prejuízos já em ocorrência, devendo dar, de imediato, conhecimento da situação ao IASFA.

CAPITULO II – Direitos e obrigações dos arrendatários

Artigo 6.º

(Obras nos fogos)

1. O inquilino que deseje efectuar obras no fogo que tem locado deverá solicitar, por escrito, autorização ao IASFA, indicando concretamente em que consistem essas obras, os materiais a aplicar e o prazo previsto de duração das mesmas.
2. O IASFA dará resposta, por escrito, ao solicitado, concedendo, ou não, a respectiva autorização, podendo também autorizar as obras parcialmente, ou com alterações ao proposto.
3. Após ter obtido autorização do IASFA, o inquilino terá de informar, por escrito, o senhorio das datas de início e fim das obras, tendo em vista a vistoria que o IASFA entenda fazer.

4. Na realização das obras autorizadas pelo IASFA, cabe ao inquilino a responsabilidade exclusiva pela observância das normas técnicas, regulamentares e administrativas, nomeadamente municipais, não podendo com aquelas prejudicar ou alterar quaisquer partes comuns, nem colocar em causa a segurança, estabilidade, linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício.

5. Em casos excepcionais, os inquilinos estão autorizados a executar obras no interior dos respectivos fogos, quando estas sejam urgentes e se destinem a prevenir ou evitar danos no seu fogo, no doutro inquilino, ou em partes comuns, ou o agravamento de prejuízos já em ocorrência, dando, de imediato, conhecimento da situação ao IASFA.

Artigo 7.º

(Uso das partes comuns do prédio)

1. Em geral, as partes comuns destinam-se a uso de todos os inquilinos.

2. A afectação do uso exclusivo de logradouros e terraços a qualquer fogo deve, sempre, ser referenciado no respectivo contrato de arrendamento.

3. Na utilização, pelos inquilinos, das partes comuns do prédio, devem estes respeitar a sua adequada finalidade, não sendo permitido, nomeadamente:

- deixar abertas as portas principais de acesso ao edifício;
- colocar ou permitir a colocação de anúncios, tabuletas ou placas indicativas, na

parte exterior do prédio e partes comuns internas do mesmo, sem expressa autorização do IASFA;

- colocar sacos, ou outros recipientes de lixo, nas partes comuns do prédio, fora das horas normais da sua remoção e fora dos locais indicados para o efeito;
- utilizá-las para qualquer serviço doméstico, depósito ou guarda de qualquer material, utensílio ou objecto.

Artigo 8.º

(Chaves e precauções de segurança)

1. Todos os inquilinos terão chaves das portas principais do edifício, sendo responsáveis pelo seu uso abusivo, ou extravio.
2. É dever de cada inquilino certificar-se sempre, após utilização das portas principais, de que as deixa convenientemente fechadas.
3. A falta de cumprimento do disposto no número anterior faz incorrer em responsabilidade civil, ficando o inquilino faltoso responsável pelo ressarcimento dos prejuízos que, do seu acto, se vierem a verificar, quer em relação aos inquilinos ou ao próprio edifício.

Artigo 9.º
(Repouso)

Os inquilinos não devem fazer qualquer barulho que possa perturbar o silêncio e o repouso dos outros residentes, especialmente no período de tempo compreendido entre as 22H30 e as 07H00 do dia seguinte.

Artigo 10.º
(Ausências prolongadas)

Em caso de viagem e ausências prolongadas, deverão os inquilinos comunicar ao IASFA onde poderão ser localizados, ou deixar alguém que possa, facilmente, ser contactado, em caso de emergência.

Artigo 11.º
(Inundações, incêndios, explosões ou outros danos)

1. Fora da utilização normal devem manter-se sempre fechadas todas as torneiras de abastecimento de gás e de água existentes no fogo, ou nas partes comuns, em especial nos casos de falta ou interrupção de fornecimento dos serviços, prevenindo, assim, danos nos fogos e partes comuns do edifício.

2. Em situações de ausência prolongada, os inquilinos devem fechar as torneiras de segurança junto aos contadores do gás e água.

3. Todos os danos causados pelo inquilino, quer no próprio fogo locado, noutros fogos do prédio, nas partes comuns, bem como qualquer dano em prédios vizinhos, resultantes dos seus actos ou omissões, serão da inteira responsabilidade de quem os causou.

4. Todas as ocorrências neste âmbito, dignas de registo, devem ser imediatamente comunicadas ao IASFA, pela via mais rápida.

Artigo 12.º
(Utilização do fogo)

1. O fogo arrendado destina-se a “residência permanente” e “sede da economia familiar” do inquilino.

2. Ao arrendatário é vedado:

- Executar obras ruidosas aos domingos e feriados, bem como entre as 19H00 e as 07H00 de todos os dias;
- Manter animais domésticos nas varandas e partes comuns do edifício. Os inquilinos que tenham animais domésticos no interior da sua residência serão responsáveis por todos os danos que estes possam causar, além de se obrigarem ao cumprimento das posturas municipais que regulam estas matérias, responsabilizando-se pela limpeza de eventuais dejectos nas partes comuns do prédio;
- Possuir animais potencialmente perigosos (tal como definidos no Decreto-Lei nº 312/2003) no interior dos fogos, ou com eles circular nas áreas comuns do prédio;

- Estender roupas, tapetes e outros objectos nas janelas, fora dos locais designados para este efeito;
- Proceder à lavagem de roupas e bater tapetes nas áreas comuns do prédio;
- Lançar quaisquer objectos, sólidos ou líquidos, sobre a via pública, áreas ou pátios internos;
- Lançar papéis, cinzas ou pontas de cigarro, ou qualquer outro resíduo pelas janelas, corredores ou outros locais do prédio;
- Colocar vasos, enfeites ou quaisquer outros objectos nas janelas, peitoris de sacadas ou onde estejam expostos ao risco de cair, ou mesmo alterar a estética do prédio;
- Colocar nos lava-louças, pias, tanques e ralos de pavimento, detritos e objectos que possam causar o seu entupimento;
- Utilizar bicicletas, patins, skates ou praticar jogos de qualquer natureza nos corredores, átrios ou outras partes comuns do prédio, bem como promover reuniões ou aglomerações nestes locais;
- Guardar ou depositar, em qualquer dependência do prédio, explosivos, produtos inflamáveis ou agentes químicos corrosivos, artigos ou objectos que causem maus cheiros e possam pôr em risco a saúde de outras pessoas;
- Alterar o sistema de antena TV;
- Instalar nas coberturas, paredes do prédio, e varandas ou similares, quaisquer tipos de antenas (televisão, parabólica, radio, rádio-amador) sem autorização escrita do IASFA;
- Remover ou danificar os sistemas de segurança existentes no prédio ou, por qualquer forma, dificultar ou estorvar o livre acesso aos equipamentos de combate a incêndio;

- Em geral, abster-se de praticar actos que impeçam ou estorvem o livre acesso às partes comuns do prédio, por parte de todos os inquilinos (residentes);
- Instalar motores, máquinas ou aparelhagens que possam perturbar a tranquilidade dos residentes, ou interferir na utilização normal da sua aparelhagem eléctrica ou doméstica.

Artigo 13.º (Uso dos elevadores)

1. É proibido o uso dos elevadores para transporte de volumes ou de pessoas que exceda o limite de carga fixado na cabine.
2. Os inquilinos devem evitar transportar nos elevadores tudo o que possa, pelas suas características, causar danos nos mesmos, durante o seu transporte.
3. Os inquilinos/residentes devem manter abertas as portas dos elevadores, o tempo estritamente necessário à sua normal utilização.

Artigo 14.º (Uso de arrecadações, garagens e esconsos)

Nas arrecadações, garagens e esconsos de utilização individual, aplicam-se as normas e princípios de utilização dos fogos constantes deste Regulamento, na parte aplicável.

Artigo 15.º

(Protecção ambiental, poupança de energia e água)

1. Os inquilinos do IASFA têm a obrigação de contribuírem para a poupança do consumo de energia (eléctrica ou outra) e de água, utilizadas nas partes comuns dos prédios.
2. Os inquilinos devem comunicar à Porteira (quando esta existir) ou à Secção de Habitação/IASFA em Lisboa, ou ao Centro de Apoio Social da área (CAS) mais próximo, nas restantes localidades, as anomalias que observem e, pela sua gravidade, julguem de interesse levar ao conhecimento do IASFA.

Artigo 16.º

(Restituição do fogo)

Os inquilinos obrigam-se a manter e a restituir o fogo em bom estado de conservação, tal como discriminado no auto de recepção e entrega, assinado com o respectivo título contratual, nomeadamente quanto às instalações e canalizações de água, luz, gás, telefone, esgotos e pavimentos, tectos, paredes, pinturas, portas, janelas e vidros, bem como o demais equipamento do fogo, como louças sanitárias e móveis e equipamento de cozinha, ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização.

Artigo 17.º

(Actos contra a segurança)

Sempre que o inquilino presencie ou tenha conhecimento de qualquer acto danoso contra as pessoas e bens dos outros inquilinos, ou contra qualquer fogo ou parte comum, tem o dever de o comunicar de imediato às autoridades competentes, nomeadamente Polícia, Bombeiros, quando a situação o justifique, ou, nos outros casos, de o comunicar ao IASFA, nos termos previstos no artigo 15º, nº 2.

CAPITULO III – Disposições finais

Artigo 18.º

(Legislação sobre ruído)

Sempre que a legislação em vigor sobre o “Ruído” for mais restritiva do que o referido nos artigos 9º e 12º deste Regulamento será aquela a aplicável.

Artigo 19.º

(Acesso ao interior dos fogos)

No sentido de poder ser observado o rigoroso cumprimento deste Regulamento, e sempre que as circunstâncias o exigirem, os residentes/inquilinos têm o dever de facilitar ao pessoal credenciado deste Instituto o livre acesso ao interior dos fogos.

Artigo 20.º
(Seguro multiriscos)

Recomenda-se a todos os inquilinos a obtenção de cobertura de riscos por inundações, explosões, incêndios e arrombamentos, por forma a que em caso de sinistro, o inquilino possa suportar sem dificuldades todos os encargos das reparações/substituições ou reconstruções necessários à reabilitação do fogo, das partes comuns, ou fogos e prédios limítrofes.

Artigo 21.º
(Actualização de contactos telefónicos para situações de emergência)

1. Os inquilinos devem informar o IASFA por Fax ou carta, sempre que os seus números de telefone para contacto forem alterados.
2. Em caso de incumprimento da cláusula atrás referida, e depois de verificada a ausência do inquilino, conjugada com a impossibilidade de o contactar, poderá o pessoal do IASFA, em situações de emergência (nomeadamente inundações, explosões, incêndios, fugas de gás, acesso urgente para reparação / beneficiação no fogo ou nas fachadas), proceder ao arrombamento de portas ou janelas, de forma a poder entrar na habitação, arrecadações ou garagens.
3. Nestas situações será substituída a fechadura (se necessário) e será elaborado o respectivo auto de notícia que será assinado, no mínimo, por dois elementos do IASFA. O auto de notícia do arrombamento será enviado, por carta registada, ao inquilino, no dia útil seguinte ao da ocorrência.

Artigo 22.º

(Integração no contrato de arrendamento)

Nos contratos de arrendamento dos fogos de renda económica do IASFA, celebrados depois da entrada em vigor deste Regulamento, mencionar-se-á sempre, no seu clausulado, a obrigação do inquilino observar o previsto neste Regulamento, entregando-se aos inquilinos uma cópia do mesmo, no acto da sua assinatura, que constitui um anexo integrante do contrato de arrendamento.

Artigo 23.º

(Comunicação aos actuais inquilinos)

O presente Regulamento é dado a conhecer aos inquilinos dos fogos de renda económica do IASFA, com contratos de arrendamento anteriores à sua entrada em vigor, através de carta registada com aviso de recepção.

Artigo 24.º

(Comunicações dos inquilinos ao IASFA)

Sempre que os inquilinos necessitem de comunicar com o IASFA, deverão fazê-lo através da Secção de Habitação/RIE, no caso dos prédios em Lisboa, ou através do CAS que apoia a respectiva área de residência, nos outros casos.

Artigo 25.º
(Entrada em vigor)

O presente Regulamento entra em vigor em 1 de Janeiro de 2006.



Repartição de Infra-Estruturas

Rua de S. José, 22 / 24 1100 - 023 LISBOA

Telefone 213 478 198 / 9 - Fax 213 429 141

rie.habitacao@iasfa.pt