**CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA**

# Manual de Gestão e Boas Práticas do Parque Habitacional Municipal

em Regime de Arrendamento Apoiado

# Índice

**Enquadramento Legal e Âmbito de Aplicação** 1
1.ª Regra — Destino das Habitações **4**
2.ª Regra — Dever de Comunicação **4**
3.ª Regra — Coabitação **5**
4.ª Regra — Mudança de Habitação **5**
5.ª Regra — Requisitos para Mudança de Habitação **6**
6.ª Regra — Plano de Acompanhamento **6**
7.ª Regra — Obrigações dos Inquilinos **7**
8.ª Regra — Cuidados a Ter com a Habitação **8**
9.ª Regra — Cuidados a Ter com os Espaços Comuns **9**
10.ª Regra — Relações de Vizinhança **10**
11.ª Regra — Animais de Companhia **11**
12.ª Regra — Gestão de Resíduos **12**
13.ª Regra — Segurança e Emergência **13**
14.ª Regra — Pedidos de Intervenção da Responsabilidade da CMC **15**
15.ª Regra — Dúvidas e Omissões **16**

**Guia de Responsabilidades na Conservação da Habitação** 2
1. Enquadramento Legal **18**
2. Princípio Geral de Distribuição de Responsabilidades **18**
3. Obrigações da Câmara Municipal de Coimbra **19**
4. Obrigações do Inquilino **20**
5. Obras Realizadas sem Autorização — Regime Legal e Consequências **21**
6. Imputação de Custos ao Arrendatário — Procedimento **22**
7. Tabela Detalhada de Responsabilidades **22**
8. Situações Ambíguas — Critérios de Avaliação e Regras de Presunção **26**
9. Protocolo de Vistoria e Avaliação de Responsabilidade **29**

**Contactos Úteis** **32**

Nota: A numeração de páginas é indicativa. A paginação final pode variar em função das definições de impressão utilizadas.

### Enquadramento Legal

Nos termos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o quadro de transferência de atribuições e competências para as autarquias locais, compete à Câmara Municipal de Coimbra fomentar e gerir o parque de habitações municipais em regime de arrendamento apoiado.

O presente Manual de Gestão do Parque Habitacional tem como objetivo sistematizar e estruturar as regras de vivência saudável nas habitações municipais, apelando ao envolvimento dos moradores na conservação da habitação e dos espaços envolventes, fomentando relações de vizinhança saudáveis e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida de todas as famílias residentes.

O arrendamento em regime de renda apoiada rege-se pela legislação em vigor: Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. Acresce ainda a Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro — Lei de Bases da Habitação —, que consagra o direito à habitação como direito fundamental e estabelece os princípios de proteção dos arrendatários em habitações municipais, incluindo o direito à participação nas decisões que lhes digam respeito e a proteção contra realojos não consentidos.

**Âmbito de Aplicação** O presente Manual aplica-se exclusivamente ao parque de habitações municipais e de Gestão Municipal da Câmara Municipal de Coimbra gerido em regime de arrendamento apoiado, ao abrigo da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. Não se aplica a outros regimes habitacionais eventualmente geridos pela CMC, nomeadamente habitações a custos acessíveis promovidas ao abrigo do Programa 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho) ou em regime de renda condicionada (Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro), os quais estão sujeitos a enquadramento legal distinto e poderão ser objeto de regulamentação interna própria.

## Regras de Utilização e Vivência na Habitação

As regras seguintes aplicam-se a todas as habitações municipais geridas pela Câmara Municipal de Coimbra e são de cumprimento obrigatório por todos os arrendatários e subarrendatários.

### 1ª Regra — Fim das Habitações

1. As habitações destinam-se exclusivamente à residência permanente do arrendatário e do respetivo agregado familiar.
2. Atendendo às características das habitações municipais, é expressamente proibido o seu uso para fins não habitacionais
3. À Câmara Municipal de Coimbra compete assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional

### 2ª Regra —Dever de Comunicação

O arrendatário tem o dever de comunicar à Câmara Municipal todas as alterações relevantes, nos termos do art.º 24.º da Lei n.º 81/2014 e do Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado (RMAAHRAA) da CMC e da legislação vigente, nomeadamente:

1. Alterações na composição do agregado familiar: nascimentos, óbitos, casamentos, divórcios, separações de facto e outras situações equiparadas — a comunicar no prazo máximo de 30 dias após a ocorrência;
2. Alterações nos rendimentos do agregado familiar — a comunicar no prazo máximo de 30 dias após a sua verificação, dado que os rendimentos constituem a base de cálculo da renda apoiada (art.º 4.º da Lei n.º 81/2014);
3. Atualização anual obrigatória: independentemente da ocorrência de alterações, o agregado familiar deve atualizar anualmente os seus dados económicos junto do Divisão de Habitação Social da CMC, nos termos da legislação vigente, para efeitos de revisão da renda;
4. Ausência prolongada da habitação por período superior a 6 meses consecutivos, com indicação do motivo justificativo (art.º 24.º, alínea b), Lei n.º 81/2014);
5. Consequências do incumprimento: a omissão de comunicação de alterações de rendimentos pode determinar a revisão retroativa da renda com cobrança de diferencial em dívida; a omissão reiterada constitui fundamento de resolução do contrato, nos termos do art.º 25.º da Lei n.º 81/2014.

## 3ª Regra — Coabitação

1. A coabitação de pessoas externas ao agregado familiar deverá ser previamente solicitada e autorizada pela Câmara Municipal.
2. A autorização de coabitação é excecional e apenas será concedida quando a tipologia da habitação o permitir, e o coabitante seja:
   a) Ascendente ou descendente em 1.º grau ou equiparado;
   b) Outra pessoa, desde que os motivos apresentados o justifiquem devidamente.

## 4ª Regra — Mudança de Habitação

A Câmara Municipal poderá promover a mudança de habitação nas seguintes situações:

1. Mudança para habitação de tipologia idêntica — apenas se justifica em situações de doença grave e/ou crónica e/ou deficiência, devidamente comprovadas por médico.
2. Mudança para habitação de tipologia inferior — quando a composição do agregado familiar o justificar.
3. Mudança para habitação de tipologia superior — segundo a seguinte ordem de prioridades:
   a) 1.º Doença grave e/ou crónica e/ou deficiência, devidamente comprovada por médico;
   b) 2.º Aumento do agregado familiar por nascimento, adoção ou situação equiparada;
   c) 3.º Situações em que existam crianças de sexos diferentes a vivenciar etapas de desenvolvimento distintas.

Outras situações não previstas serão analisadas e decididas pela Câmara Municipal ou por quem disponha de competência delegada para o efeito.

## 5ª Regra — Requisitos para Mudança de Habitação

A mudança do agregado para outra habitação a pedido do arrendatário pode ser concedida, com base em:

1. Motivos de saúde ou mobilidade reduzida, incompatíveis com as condições da habitação;
2. Situação sociofamiliar de extrema gravidade, caso em que o pedido de transferência pode ser efetuado por qualquer interessado, desde que exclusivamente para proteção e salvaguarda da vítima;
3. Desadequação da tipologia atribuída face à evolução do agregado ou degradação da habitação por responsabilidade não imputável ao arrendatário.

O agregado tem prioridade quando, cumulativamente, o arrendatário cumpra os seguintes requisitos:

a) Não apresente rendas em dívida;
b) A habitação não apresente danos por mau uso ou negligência.

## 6ª Regra — Plano de Acompanhamento

1. O realojamento em habitações municipais obedece à celebração de um plano de acompanhamento individualizado, sempre que se justifique.
2. O plano contempla um conjunto de ações orientadas para a reinserção social da família, podendo incluir áreas como: ação social, educação, emprego e/ou formação profissional, habitação, saúde e outras consideradas pertinentes.
3. O cumprimento do plano é obrigatório para todos os elementos do agregado familiar, de acordo com a especificidade de cada ação. O incumprimento, total ou parcial, poderá ter consequências ao nível da realização de obras, mudança de habitação ou resolução do contrato.
4. O plano é elaborado em articulação com as entidades que já acompanham a família, com vista à construção de um projeto de inserção conjunto.
5. Na ausência de acompanhamento por outras entidades, o plano será negociado diretamente entre a família e a Câmara Municipal de Coimbra.
6. Caso a família já tenha celebrado um plano de inserção com outra entidade, este poderá ser adotado como plano de acompanhamento, desde que:
   a) O plano contemple a área da habitação, incluindo o cumprimento da legislação em vigor;
   b) A Câmara Municipal tenha conhecimento do plano e o acompanhe conjuntamente.

## 7ª Regra — Obrigações dos Inquilinos

1. Pagar a renda no prazo estabelecido;
2. Facultar à Câmara Municipal a realização de vistorias à habitação;
3. Não dar à habitação uso diverso daquele a que se destina;
4. Não fazer uso imprudente ou negligente da habitação;

5. Permitir a realização de reparações urgentes e de obras ordenadas por autoridade pública;
6. Não ceder, total ou parcialmente, o uso da habitação a terceiros sem prévia autorização da Câmara Municipal;
7. Comunicar imediatamente à Câmara Municipal quaisquer defeitos, situações de perigo ou reclamações de direitos de terceiros sobre a habitação, sempre que tal não seja do seu conhecimento;
8. Restituir a habitação no final do contrato nas mesmas condições em que foi entregue.
9. As instalações de gás, quando abastecidas, bem como os aparelhos a elas ligados, devem ser objeto de manutenção por entidade instaladora habilitada, sendo a responsabilidade pelo pedido e pelos respetivos encargos do arrendatário;
10. Qualquer intervenção nas instalações de gás ou nos equipamentos a gás apenas pode ser realizada por entidade instaladora habilitada, nos termos da legislação em vigor;
11. Inspeção periódica da instalação de gás, nos termos da legislação em vigor, por entidade habilitada para o efeito.
12. Cumprir com o *Manual de Conservação da Habitação*, disponibilizado pela Câmara Municipal, zelando pela correta utilização dos equipamentos, infraestruturas e demais elementos integrantes da fração.

## 8ª Regra — Cuidados a Ter com a Habitação

Para preservar as boas condições da habitação, os moradores devem:

1. Nas obras de reparação ou substituição, após consentimento da Câmara Municipal, utilizar materiais semelhantes aos existentes;
2. Evitar perfurar paredes, de forma a não danificar tubagens de água, energia elétrica, gás ou telecomunicações;
3. Não estabelecer qualquer ligação clandestina de água, energia elétrica, gás ou telecomunicações. Se esta regra for violada, a situação será comunicada às empresas fornecedoras;
4. Manter a habitação limpa:
   a) Utilizando produtos de limpeza adequados e evitando os corrosivos ou que provoquem manchas;
   b) Arejando a habitação diariamente para evitar condensação, humidade e fungos (em caso de ocorrência, lavar a zona com água e lixívia);
   c) Lavando o pavimento sem excesso de água (aplicando apenas um pano húmido).
5. Não colocar substâncias não solúveis em água ou produtos corrosivos nos canos e tubos de escoamento;
6. Não instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade ou a saúde dos moradores;
7. Nas ausências prolongadas, fechar as torneiras de segurança para prevenir acidentes.
8. Qualquer intervenção, reparação ou substituição em instalações de gás, respetivos componentes ou equipamentos a gás apenas pode ser realizada por entidade instaladora devidamente habilitada, sendo obrigatória a apresentação de relatório dos trabalhos executados;

## 9ª Regra — Cuidados a Ter com os Espaços Comuns

1. Manter os espaços limpos, colocando o lixo em sacos bem fechados nos respetivos contentores — v. 13.ª Regra para regras detalhadas sobre separação seletiva e gestão de resíduos;
2. Para descarte de objetos de grande dimensão (colchões, mobílias, eletrodomésticos), contactar os serviços competentes da Câmara Municipal — v. 13.ª Regra;
3. Não estacionar veículos, bicicletas, rulotes e atrelados em zonas comuns não autorizadas (pátios, corredores, escadas e zonas exteriores);
4. Não danificar paredes, pavimentos, instalações técnicas, bancos de jardim ou outros equipamentos;
5. Não construir anexos, alpendres ou muros;
6. Não ocupar espaços comuns (escadas, átrios, corredores) com objetos pessoais — é permitido apenas o embelezamento com vasos de plantas, desde que não prejudique a circulação;
7. Em propriedade horizontal, manter a porta do prédio fechada, por segurança;
8. Colaborar na limpeza das áreas comuns e espaços verdes;
9. Zelar pela higiene e sossego nas partes comuns, não permitindo a permanência de animais de estimação — v. 12.ª Regra para as regras detalhadas sobre posse de animais de companhia.
10. Não instalar piscinas e estruturas amovíveis nos espaços exteriores e logradouros dos edifícios.

## 10ª Regra — Relações de Vizinhança

O respeito pelos vizinhos é um valor fundamental e uma obrigação legal. O Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo DL n.º 278/2007) define três períodos com diferentes níveis de proteção sonora. Os moradores devem:

1. Evitar comportamentos que promovam conflitos ou perturbem a tranquilidade da vizinhança;
2. Evitar a degradação e destruição dos espaços comuns;
3. Não importunar os vizinhos ao colocar roupa no estendal ou ao sacudir tapetes;
4. Não colocar objetos fora da habitação ou nas zonas comuns;
5. Respeitar os períodos de proteção sonora definidos pelo Regulamento Geral do Ruído (DL n.º 9/2007):
   a) Período diurno (7h00–20h00): são permitidas atividades que produzam algum nível de ruído, desde que não causem incomodidade excessiva aos vizinhos;
   b) Período de entardecer (20h00–23h00): devem ser evitados ruídos perturbadores; obras ruidosas no interior da habitação são expressamente proibidas neste período e aos fins de semana e feriados (art.º 14.º RGR);
   c) Período noturno (23h00–7h00): proteção reforçada — a polícia pode ordenar a cessação imediata de qualquer ruído de vizinhança neste período (art.º 24.º RGR). Coima entre 200€ e 2.000€ para pessoas singulares em caso de infração;
6. Obras ruidosas no interior da habitação: apenas permitidas em dias úteis entre as 8h00 e as 20h00, sendo obrigatória a afixação de aviso com a duração prevista (art.º 13.º RGR); proibidas aos sábados, domingos e feriados salvo autorização da CMC;
7. Depositar o lixo nos locais apropriados, não lançando para o exterior água, lixo orgânico ou quaisquer líquidos ou objetos;
8. Respeitar e preservar as zonas verdes;
9. Não adotar comportamentos que prejudiquem o bem-estar ou a segurança dos vizinhos. Em caso de conflito de vizinhança, os moradores devem recorrer às autoridades policiais e, assim que possível, informar a Divisão de Habitação Social.

## 11ª Regra — Animais de Companhia

A posse de animais de companhia nas habitações municipais é permitida, desde que sejam cumpridas as seguintes condições, nos termos do Decreto-Lei n.º 314/2003, de 17 de dezembro, e demais legislação aplicável:

1. Atendendo às características das habitações do parque habitacional municipal, é permitida a permanência de até dois animais de companhia, podendo, a título excecional e mediante pedido fundamentado e parecer do médico veterinário municipal, ser autorizada a permanência de um número superior, nos termos da legislação em vigor.
2. Os animais devem estar devidamente identificados por microchip, registados no Sistema de Informação de Animais de Companhia (SIAC) e com vacinação atualizada, em conformidade com a legislação em vigor;
3. Não é permitida a permanência de animais nas partes comuns do edifício (corredores, escadas, átrios, pátios), salvo em trânsito e sob vigilância direta do detentor;
4. Os animais não devem causar perturbações, ruídos excessivos ou situações de insalubridade para os restantes moradores, nomeadamente no período de repouso entre as 22h00 e as 8h00;
5. Os dejetos dos animais nos espaços exteriores devem ser imediatamente recolhidos pelo detentor, nos termos do Regulamento n.º 26/2019, de 7 de janeiro;
6. Animais considerados perigosos ou potencialmente perigosos (Decreto-Lei n.º 315/2009, de 29 de outubro) estão sujeitos a regras adicionais obrigatórias: uso de trela e açaime funcional nos espaços comuns, seguro de responsabilidade civil obrigatório e registo na Junta de Freguesia;
7. O incumprimento dos limites ou condições de alojamento previstas na lei habilita a Câmara Municipal, após vistoria conjunta do delegado de saúde e do médico veterinário municipal, a notificar o morador para encaminhar os animais para o canil ou gatil municipal, no prazo fixado (art.º 3.º, n.º 4, DL n.º 314/2003);
8. O incumprimento das demais regras previstas neste ponto determinará a proibição de manutenção do animal na habitação, sem prejuízo de rescisão do contrato de arrendamento, conforme estabelecido contratualmente.

## 12ª Regra — Gestão de Resíduos

Uma correta gestão de resíduos contribui para a higiene, saúde e bem-estar de toda a comunidade. Os moradores devem:

9. Depositar os resíduos domésticos em sacos bem fechados e colocá-los nos contentores adequados, nos horários estabelecidos pelo município;
10. Efetuar a separação seletiva dos resíduos, utilizando os ecopontos disponíveis na área de residência:
    a) Contentor azul — papel e cartão;
    b) Contentor amarelo — embalagens de plástico e metal;
    c) Contentor verde — vidro;
    d) Contentor preto/cinzento — resíduos indiferenciados;
    e) Contentor castanho – resíduos biológicos.
11. Não depositar lixo fora dos contentores, nem no chão, escadas, corredores ou espaços comuns;
12. Para resíduos de grande dimensão (mobiliário, eletrodomésticos, colchões), contactar previamente os serviços de recolha especial da CMC (tel. 239 857 500), não os abandonando na via pública ou espaços comuns;
13. Resíduos perigosos (pilhas, medicamentos fora de prazo, tintas, óleos) devem ser entregues nos pontos de recolha específicos — nunca depositados no lixo comum;
14. Não é permitido queimar lixo ou resíduos em qualquer área do edificado ou espaços envolventes.

## 13ª Regra — Segurança e Emergência

A segurança de todos os moradores é uma responsabilidade partilhada. Adotar comportamentos preventivos pode salvar vidas.

### Prevenção de Incêndios

1. Não obstruir sistemas de deteção de incêndio, saídas de emergência, corredores, escadas e acessos ao exterior com objetos ou mobiliário;
2. Não armazenar materiais inflamáveis (botijas de gás, combustíveis, tintas) no interior da habitação ou em zonas comuns;
3. Verificar regularmente as instalações de gás — em caso de cheiro a gás, abrir janelas imediatamente, não acionar interruptores e contactar os serviços de emergência (112);
4. Não sobrecarregar as tomadas elétricas com extensões múltiplas ou equipamentos de elevada potência em simultâneo;
5. Desligar todos os equipamentos elétricos e fechar o gás ao abandonar a habitação por períodos prolongados;
6. Não realizar churrasco ou fogueiras em varandas, logradouros ou espaços comuns;
7. Caso o edifício disponha de extintores, não os utilizar para outros fins nem os danificar.

### Procedimentos em Caso de Emergência

8. Em caso de incêndio: alertar os vizinhos, abandonar o edifício pela saída de emergência mais próxima sem usar o elevador quando se aplica e ligar para o 112;
9. Em caso de fuga de gás: não acionar interruptores elétricos, abrir janelas, sair do edifício e contactar a empresa fornecedora e os bombeiros (112);
10. Em caso de inundação ou rutura de canalização: fechar a torneira geral de água e contactar imediatamente a empresa fornecedora, os bombeiros e o DEEM
11. Em caso de emergência médica: ligar imediatamente para o 112;
12. Participar, sempre que convocado, em ações de formação e simulacros de emergência promovidos pela CMC ou pela Proteção Civil.

## 14ª Regra — Pedidos de Intervenção da Responsabilidade da CMC

Sempre que se verifique uma situação que exija intervenção da Câmara Municipal — avarias, degradação estrutural ou outros problemas de responsabilidade municipal — o morador deve seguir o seguinte procedimento:

### Como Apresentar um Pedido

1. Contactar o Departamento de Ação e Habitação Social da CMC pelos seguintes meios:
    a) Presencialmente: Câmara Municipal de Coimbra, nos horários de atendimento ao público, junto do técnico de referência do seu processo;
    b) Por escrito (correio eletrónico: geral@cm-coimbra.pt ou requerimento entregue nos serviços municipais de atendimento).
    c) Por telefone: 239 857 500.
2. O pedido deve incluir, de forma clara:
    d) Identificação completa do morador (nome, número de contrato, morada);

e) Descrição detalhada do problema ou avaria;
f) Data em que a situação foi detetada;
g) Contacto para agendamento de vistoria.

### Tramitação e Prazos

3. Após receção do pedido, a CMC procederá à análise através dos serviços do DEEM e, se necessário, à realização de uma vistoria técnica;
4. O morador será notificado da decisão e informado do prazo previsto para a intervenção;
5. Em situações de emergência que ponham em risco a segurança ou a saúde, contactar de imediato a CMC ou, fora do horário de atendimento, os serviços de emergência (112);
6. A CMC não se responsabiliza por danos resultantes de avarias não comunicadas atempadamente ou de intervenções realizadas sem autorização prévia;
7. Intervenções motivadas por uso incorreto da habitação são da exclusiva responsabilidade do morador, conforme indicado na tabela de responsabilidades.

## 15ª Regra — Dúvidas e Omissões

1. A tudo o que não estiver previsto nas regras anteriores aplica-se a legislação em vigor.
2. As dúvidas de interpretação serão esclarecidas com recurso a critérios legais e, em última instância, à decisão da Câmara Municipal.

# Guia de Responsabilidades na Conservação da Habitação

## 1. Enquadramento Legal

A definição das responsabilidades de conservação e manutenção das habitações municipais decorre de um conjunto articulado de diplomas legais que importa conhecer:

a) Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto — Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação: diploma específico que regula o arrendamento apoiado para habitações municipais, estabelecendo as obrigações das entidades locadoras (art.º 24.º-A) e dos arrendatários (art.º 24.º);

b) Código Civil, artigos 1031.º a 1111.º — Regime Geral do Arrendamento Urbano: estabelece as obrigações gerais do locador (art.º 1031.º) e do locatário (art.º 1038.º), bem como o regime de obras (art.º 1074.º) e reparações urgentes (art.º 1036.º);

c) Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro — Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU): regula o regime geral de conservação e execução de obras, aplicável subsidiariamente ao arrendamento apoiado;

d) Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro — Regime Jurídico das Autarquias Locais: enquadra a competência da Câmara Municipal de Coimbra na gestão do parque de habitações municipais em regime de arrendamento apoiado;

e) Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro — Lei de Bases da Habitação: diploma fundamental que consagra o direito à habitação como direito fundamental (art.º 1.º), estabelece os princípios de proteção dos arrendatários em habitações municipais e define os direitos de participação dos moradores nas decisões que lhes digam respeito (art.º 14.º), incluindo a proteção contra realojos não consentidos e o direito à informação sobre as condições da habitação;

f) Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), com as alterações introduzidas pelo DL n.º 136/2014, de 9 de setembro — Regime Jurídico da Urbanização e Edificação: regula as licenças e comunicações prévias para obras;

g) Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382/51, de 7 de agosto: define as condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigíveis.

## 2. Princípio Geral de Distribuição de Responsabilidades

O princípio basilar que orienta a distribuição de responsabilidades nesta matéria resulta diretamente do artigo 1074.º, n.º 1, do Código Civil, que estabelece que cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato. Em paralelo, o artigo 1038.º, alínea d), impõe ao arrendatário o dever de não proporcionar a outrem o uso da coisa locada, nem nela fazer obras, sem autorização do senhorio.

No âmbito específico do arrendamento apoiado, o artigo 24.º-A da Lei n.º 81/2014 (aditado pela Lei n.º 32/2016) densifica as obrigações da Câmara Municipal enquanto entidade locadora, enquanto o artigo 24.º define as obrigações específicas do arrendatário. Este quadro legal permite estabelecer uma linha de fronteira clara, que a tabela seguinte desenvolve em detalhe.

Regra fundamental: a responsabilidade do morador incide sobre os danos e deteriorações que resultem de uso incorreto, negligente ou imprudente da habitação. A responsabilidade da CMC incide sobre a conservação estrutural, o desgaste normal resultante do uso adequado e as intervenções que garantam as condições mínimas de habitabilidade.

## 3. Obrigações da Câmara Municipal de Coimbra

Nos termos do artigo 24.º-A da Lei n.º 81/2014 (na redação dada pela Lei n.º 32/2016) e do artigo 1074.º do Código Civil, a Câmara Municipal de Coimbra, enquanto entidade locadora, está obrigada a:

a) Entregar a habitação em boas condições de conservação e habitabilidade no início do contrato;

b) Assegurar a realização de obras de conservação ordinária — reparações periódicas necessárias à manutenção do imóvel em condições normais de uso (art.º 1074.º, n.º 1, CC);

c) Realizar obras de conservação extraordinária — intervenções motivadas por defeitos de construção, degradação estrutural ou situações de força maior (art.º 1074.º, n.º 1, CC);

d) Garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade exigidas pelo RGEU e demais legislação aplicável;

e) Assumir os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns dos edifícios (art.º 24.º-A, alínea c), Lei n.º 81/2014);
f) Promover, de forma sistemática e programada, medidas de conservação do parque habitacional (art.º 17.º, n.º 3, Lei n.º 81/2014);
g) Não há lugar a atualização anual da renda enquanto a habitação se encontrar em mau estado de conservação que exija obras da responsabilidade da CMC. (n.º 9, artigo 23.º, Lei n.º 32/2016), sem prejuízo da Revisão da Renda sempre que se justifique;
h) Garantir o retorno do agregado familiar à habitação após obras que impliquem desocupação temporária;
i) Promover a participação organizada dos arrendatários na gestão das partes comuns, nomeadamente através de comissões de lote;
j) Garantir o direito à participação dos moradores nas decisões que lhes digam respeito, nomeadamente em matéria de obras, realojos e alteração das condições contratuais, nos termos do art.º 53.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (Lei de Bases da Habitação);
k) Garantir o direito à audição dos envolvidos e promovida, sempre que possível, a permanência das pessoas e famílias a realojar na proximidade do lugar onde anteriormente residiam (n.º 2, artigo 11.º, Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro de 2019.

## 4. Obrigações do Inquilino

Nos termos do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014 e dos artigos 1036.º e 1038.º do Código Civil, o arrendatário é obrigado a:

a) Conservar a habitação em bom estado de limpeza e higiene, zelando pelo seu uso adequado (art.º 1036.º, CC);
b) Não realizar obras sem prévia autorização escrita da CMC — o incumprimento pode constituir fundamento de resolução do contrato (art.º 24.º, alínea d), Lei n.º 81/2014);
c) Avisar imediatamente a CMC quando tome conhecimento de defeitos, situações de perigo ou ameaças à habitação (art.º 24.º, alínea c), Lei n.º 81/2014 e art.º 1038.º, alínea h), CC);
d) Permitir vistorias à habitação por parte da CMC, bem como reparações urgentes e obras ordenadas por autoridade pública (art.º 1038.º, alíneas b) e e), CC);
e) Restituir a habitação findo o contrato nas mesmas condições em que foi entregue, sem deteriorações além do desgaste normal resultante de uso prudente (Lei n.º 32/2016, art.º 24.º);
f) Responder pelos danos provocados por si, pelos membros do agregado familiar ou por terceiros por si introduzidos na habitação;
g) Não se ausentar da habitação por período seguido superior a seis meses, sem comunicação prévia e justificada à CMC (art.º 24.º, alínea b), Lei n.º 81/2014);
h) Não ter na habitação, por período superior a um mês, pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia da CMC;
i) Não prestar falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para a manutenção do arrendamento.
j) Assegurar a realização das inspeções periódicas obrigatórias das instalações de gás, nos termos do Decreto-Lei n.º 97/2017, de 10 de agosto, da regulamentação técnica aplicável e das normas emitidas pela Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG), bem como demais legislação aplicável, suportando os respetivos encargos;

Consequências do incumprimento: nos termos do artigo 25.º da Lei n.º 81/2014, o incumprimento de qualquer das obrigações acima referidas pelo arrendatário ou pelos membros do seu agregado familiar constitui causa de resolução do contrato de arrendamento apoiado pela CMC.

## 5. Obras Realizadas sem Autorização — Regime Legal e Consequências

A realização de obras na habitação sem prévia autorização escrita da CMC é expressamente proibida pelo artigo 24.º, alínea d), da Lei n.º 81/2014 e pelo artigo 1074.º, n.º 2, do Código Civil. O incumprimento desta proibição tem as seguintes consequências:

a) Obrigação de repor a habitação no estado anterior, a expensas do arrendatário;
b) Responsabilidade pelos danos causados por obras mal executadas, incluindo danos a terceiros e às partes comuns;

c) Constituição de causa de resolução do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 25.º da Lei n.º 81/2014;
d) Imputação ao arrendatário das despesas suportadas pela CMC na reposição da habitação nas condições iniciais, com acréscimo de eventuais custos administrativos;
e) Impossibilidade de reclamar qualquer compensação pelas obras realizadas sem autorização, ao contrário do que sucederia com obras licitamente executadas (art.º 1074.º, n.º 5, CC).

Exceção — reparações urgentes: quando a CMC se encontre em mora relativamente à sua obrigação de realizar reparações e estas sejam urgentes, o arrendatário pode realizá-las a título excecional, nos termos do artigo 1036.º do Código Civil, com direito a reembolso. Neste caso, deve comunicar previamente a intenção À CMC e guardar todos os comprovativos das despesas.

## 6. Imputação de Custos ao Arrendatário – Procedimento

Quando a CMC intervenha numa situação que seja da responsabilidade do arrendatário, os custos serão imputados a este nos termos previstos na Lei n.º 81/2014 e no contrato de arrendamento. O procedimento é o seguinte:

a) A CMC promove a realização de uma vistoria técnica para determinação da causa e extensão dos danos;
b) O DEEM identifica os danos da responsabilidade do arrendatário, decorrentes do uso negligente e danoso, sendo as situações detetadas objeto de completa identificação;
c) Será elaborado um relatório técnico que identifique a causa dos danos e apure a responsabilidade;
d) O arrendatário será notificado da imputação dos custos, com indicação do montante apurado e do prazo para pagamento ou para apresentação de contestação;

Em caso de discordância, o arrendatário pode solicitar contraditório no prazo de 10 dias úteis após a notificação;

e) O montante em dívida pode ser pago em prestações mensais, mediante acordo de pagamento, ou liquidado em separado. Para esse efeito, pode ser emitida uma guia de pagamento na mesma data da renda;
f) A recusa de pagamento pode constituir fundamento de resolução do contrato, conforme estabelecido contratualmente.

## 7. Tabela Detalhada de Responsabilidades

A tabela seguinte discrimina, de forma exaustiva, as responsabilidades de cada parte para cada situação específica da habitação e dos espaços comuns. A coluna «Base Legal» indica o fundamento jurídico aplicável.

| Situação / Elemento | Morador | CMC | Base Legal / Observações |
|---|---|---|---|
| **ESTRUTURA E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS** | | | |
| Fundações, estrutura resistente e paredes exteriores | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; Art.º 24.º-A Lei 81/2014* |
| Telhado, cobertura e impermeabilização | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC — obra de conservação ordinária/extraordinária* |
| Infiltrações provenientes da cobertura ou estrutura | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Infiltrações causadas por negligência do morador (ex: janela aberta) | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; Art.º 24.º Lei 81/2014* |
| Fissuras e degradação estrutural de paredes | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC — defeito de construção ou desgaste* |
| Claraboias e elementos comuns de cobertura | — | ✓ | *Art.º 24.º-A, al. c), Lei 81/2014* |
| **REVESTIMENTOS INTERIORES** | | | |
| Pintura de conservação por desgaste normal do uso | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC — conservação ordinária* |

| Situação / Elemento | Morador | CMC | Base Legal / Observações |
|---|---|---|---|
| Pintura após danos causados pelo morador (riscos, humidade por falta de arejamento) | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Revestimento de pavimento por desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Revestimento de pavimento danificado por uso incorreto | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Azulejos e revestimentos de paredes — degradação normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Azulejos partidos ou danificados pelo morador | ✓ | — | *Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Rodapés — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Rodapés danificados por uso incorreto ou obras não autorizadas | ✓ | — | *Art.º 24.º, al. d), Lei 81/2014* |
| **INSTALAÇÕES DE CANALIZAÇÃO E SANEAMENTO** | | | |
| Rutura de canalização por defeito estrutural ou desgaste | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Rutura de canalização por uso incorreto (ex: objetos introduzidos) | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Desentupimento de canalização — uso normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC — conservação ordinária* |
| Desentupimento causado por deposição indevida de resíduos | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Substituição de torneiras — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Substituição de torneiras danificadas por uso incorreto | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Loiças sanitárias (sanita, lavatório, banheira/duche) — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Loiças sanitárias danificadas pelo morador | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Autoclismo — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Autoclismo danificado por uso incorreto | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Ligações e fixações de loiças sanitárias | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Contador de água e ramais de ligação | — | ✓ | *Art.º 24.º-A Lei 81/2014; regulamento concessionária* |
| **INSTALAÇÃO ELÉTRICA** | | | |
| Instalação elétrica geral (fiação, quadro elétrico, disjuntores) — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; RGEU* |
| Interruptores e tomadas — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Interruptores e tomadas danificados pelo morador | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |

| Situação / Elemento | Morador | CMC | Base Legal / Observações |
|---|---|---|---|
| Danos elétricos por sobrecarga imputável ao morador | ✓ | — | *Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Lâmpadas e elementos substituíveis de uso quotidiano | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC — conservação corrente pelo arrendatário* |
| **INSTALAÇÃO DE TELECOMUNICAÇÕES** | | | |
| Instalação de telecomunicações em geral (fiação, armários de telecomunicações, acessórios) — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; RGEU* |
| Tomadas terminais — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Tomadas terminais danificadas pelo morador | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Danos imputáveis ao morador | ✓ | — | *Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Elementos substituíveis de uso quotidiano | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC — conservação corrente pelo arrendatário* |
| **SISTEMAS DE SEGURANÇA (INCÊNDIO E INTRUSÃO)** | | | |
| Instalação de segurança em geral (fiação, armários, acessórios) — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; RGEU* |
| Equipamentos de deteção — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Equipamentos de deteção danificados pelo morador | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Danos imputáveis ao morador | ✓ | — | *Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Elementos substituíveis de uso quotidiano | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; RGEU* |
| **UNIDADES DE PRODUÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PARA AUTOCONSUMO** | | | |
| Instalação em geral (fiação, quadros técnicos, acessórios) — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; RGEU* |
| Equipamentos produção — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Equipamentos de produção danificados pelo morador | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Danos imputáveis ao morador | ✓ | — | *Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Elementos substituíveis de uso quotidiano | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; RGEU* |
| **CAIXILHARIA, PORTAS E JANELAS** | | | |
| Portas e janelas interiores e exteriores — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Portas e janelas danificadas por uso incorreto ou violência | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Fechaduras e fechos — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |

| Situação / Elemento | Morador | CMC | Base Legal / Observações |
|---|---|---|---|
| Fechaduras danificadas ou substituídas sem autorização | ✓ | — | *Art.º 24.º, al. d), Lei 81/2014* |
| Vidros partidos por causas externas (vandalismo, intempérie) | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Vidros partidos pelo morador ou por negligência | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Persianas e estores — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Persianas e estores danificados por uso incorreto | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| **INSTALAÇÃO DE GÁS** | | | |
| Ramal de gás | — | ✓ | *Art.º 24.º-A Lei 81/2014; regulamento concessionária* |
| Rede interna de gás até às válvulas de corte (Liras e ligações articuladas não incluídas) — desgaste e conservação | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; normas de segurança aplicáveis* |
| Danos na instalação de gás por intervenção não autorizada do morador | ✓ | — | *Art.º 24.º, al. d), Lei 81/2014; art.º 1038.º CC* |
| Inspeção periódica da instalação de gás | ✓ | — | *DL 97/2017 Regulamentação técnica- DGEG* |
| **EQUIPAMENTOS DA HABITAÇÃO** | | | |
| Armários embutidos/de cozinha — desgaste normal | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC — equipamento integrante da habitação* |
| Armários danificados por uso incorreto | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC* |
| Equipamentos fornecidos pela CMC (ex: esquentador, fogão, bomba de calor,etc) — avaria por desgaste | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Equipamentos fornecidos pela CMC — avaria por uso incorreto/negligência ou falta de manutenção corrente | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; Art.º 1038.º, al. d), CC* |
| Equipamentos adquiridos pelo morador | ✓ | — | *Responsabilidade exclusiva do morador* |
| **ESPAÇOS EXTERIORES E PARTES COMUNS** | | | |
| Paredes exteriores do edifício | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC; Art.º 24.º-A, al. c), Lei 81/2014* |
| Escadas, corredores e átrios comuns — conservação | — | ✓ | *Art.º 24.º-A, al. c), Lei 81/2014* |
| Limpeza das escadas, corredores e patamares | ✓ | ✓ | *Responsabilidade partilhada — dever de colaboração (art.º 9.ª Regra)* |
| Caixas de correio, campainhas e intercomunicadores comuns | — | ✓ | *Art.º 24.º-A, al. c), Lei 81/2014* |
| Iluminação das partes comuns | — | ✓ | *Art.º 24.º-A, al. c), Lei 81/2014* |
| Antenas TV e sistemas de telecomunicações comuns | — | ✓ | *Art.º 24.º-A, al. c), Lei 81/2014* |

| Situação / Elemento | Morador | CMC | Base Legal / Observações |
|---|---|---|---|
| Danos em partes comuns causados pelo morador ou familiares | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; Art.º 25.º Lei 81/2014* |
| Espaços verdes — manutenção | — | ✓ | *Art.º 24.º-A Lei 81/2014* |
| Espaços verdes — colaboração na manutenção quotidiana | ✓ | — | *Art.º 9.ª e 10.ª Regras deste Manual* |
| Construção não autorizada de anexos, alpendres ou muros | ✓ | — | *Art.º 24.º, al. d), Lei 81/2014; RJUE* |
| **OBRAS E INTERVENÇÕES** | | | |
| Obras de conservação ordinária (reparações periódicas) | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Obras de conservação extraordinária (defeito estrutural ou força maior) | — | ✓ | *Art.º 1074.º, n.º 1, CC* |
| Obras exigidas por autoridade pública (IMAHAL, Proteção Civil, etc.) | — | ✓ | *Art.º 1038.º, al. e), CC; RGEU* |
| Obras de melhoria ou embelezamento solicitadas pelo morador | ✓ | — | *Depende de autorização prévia — art.º 1074.º, n.º 2, CC* |
| Reparações urgentes em caso de mora da CMC (com comunicação prévia) | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC — direito a reembolso posterior* |
| Reposição da habitação após danos causados pelo morador | ✓ | — | *Art.º 25.º Lei 81/2014 — CMC pode executar e imputar custos* |
| Obras que impliquem desocupação temporária — realojar morador | — | ✓ | *Lei n.º 32/2016 — CMC garante retorno à habitação* |
| **SITUAÇÕES ESPECIAIS** | | | |
| Danos causados por fenómenos naturais (tempestade, inundação exterior) | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC — força maior* |
| Danos causados por terceiros (vandalismo identificado) | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC — dever de conservação do senhorio* |
| Danos causados por terceiros introduzidos pelo morador | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; responsabilidade do arrendatário* |
| Humidade por condensação resultante de falta de arejamento | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC — dever de uso prudente* |
| Humidade por infiltração estrutural ou deficiência construtiva | — | ✓ | *Art.º 1074.º CC* |
| Pragas resultantes de falta de higiene imputável ao morador | ✓ | — | *Art.º 1036.º CC; dever de conservação pelo arrendatário* |
| Pragas de origem estrutural ou comuns ao edifício | — | ✓ | *Art.º 24.º-A Lei 81/2014* |

Legenda: ✓ = Responsabilidade desta parte | — = Não aplicável | ✓/✓ = Responsabilidade partilhada

## 8. Situações Ambíguas — Critérios de Avaliação e Regras de Presunção

Determinadas situações não permitem apurar imediatamente a responsabilidade no momento da comunicação. Para estas situações, aplica-se o seguinte quadro de princípios e critérios técnicos de avaliação.

## 8.1 Princípios Gerais Aplicáveis

a) Princípio da presunção de desgaste normal: na ausência de evidência contrária, e quando o elemento em causa tenha mais de 5 anos de uso, presume-se que a deterioração resulta de desgaste normal, sendo a responsabilidade da CMC. Cabe à CMC ilidir esta presunção através de vistoria técnica fundamentada.

b) Princípio da intervenção prévia à determinação: nas situações em que a responsabilidade só possa ser apurada após intervenção (ex: desentupimento, abertura de paredes), a CMC procede à intervenção e, após confirmação da causa, notifica o morador da imputação dos custos, se aplicável.

c) Ónus da prova: quando a CMC impute custos ao morador, cabe-lhe fundamentar tecnicamente a causa dos danos através de relatório de vistoria. O morador tem direito a contraditório no prazo de 10 dias.

d) Registo fotográfico obrigatório: em todas as vistorias a situações ambíguas, o técnico da CMC deve registar fotograficamente o estado do elemento antes e depois da intervenção, para suporte da decisão de imputação.

e) Repartição de custos em caso de dúvida fundada: quando, após vistoria, persistir dúvida razoável sobre a origem dos danos, os custos poderão ser repartidos proporcionalmente, mediante decisão fundamentada da CMC.

## 8.2 Critérios Técnicos por Situação Específica

A tabela seguinte discrimina, para cada situação frequentemente ambígua, os indicadores técnicos e visuais que permitem distinguir desgaste normal de má utilização, e o procedimento a adotar.

| Situação | Indicadores de Desgaste Normal (CMC) | Indicadores de Má Utilização (Morador) | Procedimento de Avaliação |
|---|---|---|---|
| **Entupimento de canalização** | Raízes de vegetação nas tubagens; acumulação de calcário ou depósitos minerais; degradação do tubo por idade; entupimento em coluna comum a vários fogos. | Presença de gordura solidificada em quantidade excessiva; objetos sólidos (fraldas, toalhetes, brinquedos, trapos); resíduos de construção; cabelo/resíduos em volume anormal. | CMC intervém primeiro. Técnico regista material extraído com fotografia. Se causa for má utilização, notifica morador com relatório e imputação de custos. |
| **Fechos e dobradiças de portas e janelas** | Oxidação superficial uniforme; desgaste progressivo das superfícies de contacto; folga lenta por dilatação/contração térmica repetida; parafusos que cedem gradualmente. | Deformação por força excessiva (dobradiça entortada, fecho arrancado); marcas de impacto ou arrombamento; parafusos arrancados com dano no caixilho; desgaste assimétrico concentrado num único ponto. | Vistoria no local. Técnico examina padrão de desgaste e presença de marcas de impacto. Elemento com menos de 5 anos e deformação por força: responsabilidade do morador. Oxidação generalizada e uniforme: responsabilidade CMC. |
| **Persianas (lamelas, caixa e corda/fita)** | Lamelas partidas de forma difusa e progressiva por exposição UV; corda/fita desgastada por uso continuado ao longo do tempo; mecanismo de enrolamento que perde tensão gradualmente; lamelas quebradiças por temperatura. | Corda partida por tração brusca (nó de quebra único, bordo limpo); lamelas dobradas ou partidas em ângulo por força; mecanismo bloqueado por objeto introduzido; caixa de persiana danificada por pancada. | Vistoria com análise do padrão de rotura. Corda com bordo limpo e nó único: força brusca (morador). Corda desgastada em vários pontos: uso continuado (CMC). Registo fotográfico obrigatório do ponto de rotura. |
| **Humidade nas paredes** | Humidade ascendente (manchas na base das paredes, uniformes); infiltração pela cobertura (teto ou topo da parede); condensação por insuficiência do isolamento | Manchas de condensação em paredes interiores por falta de arejamento (janelas nunca abertas); humidade concentrada junto a equipamentos de vapor (cozinha, casa de | Técnico avalia localização, padrão e sazonalidade. Entrevista morador sobre hábitos de arejamento. Se humidade em paredes exteriores ou teto: CMC. Se manchas em paredes |

| Situação | Indicadores de Desgaste Normal (CMC) | Indicadores de Má Utilização (Morador) | Procedimento de Avaliação |
|---|---|---|---|
| | estrutural; manchas em paredes exteriores. | banho sem extração); fungos em paredes interiores sem causa estrutural. | interiores com boa estrutura e morador não areia: morador. |
| **Vidros partidos** | Fratura em estrela de origem térmica (diferencial de temperatura); fissuração em zona de caixilho por deformação estrutural; crack progressivo sem ponto de impacto visível. | Ponto de impacto central visível (pedra, murro, objeto); fragmentos no interior indicando impacto exterior; fragmentos no exterior indicando impacto interior; padrão radial com centro de impacto identificável. | Vistoria com análise do padrão de fratura e localização dos fragmentos. Ponto de impacto identificável: responsabilidade do morador (salvo vandalismo comprovado por terceiros — comunicação à PSP obrigatória). |
| **Infiltrações — origem a determinar** | Entrada de água pela cobertura, fachada ou juntas de dilatação; ruptura de canalização embutida; infiltração pela caixilharia por deterioração da borracha de vedação estrutural. | Fuga de torneira ou autoclismo não reportada; extravasamento repetido de banheira/duche; mangueira de eletrodoméstico (máquina de lavar) solta ou mal ligada; rega de vasos em varanda sem proteção. | CMC intervém para estancar a situação. Técnico localiza origem através de inspeção de tubagens e cobertura. Se causa for fuga de equipamento do morador: notificação com relatório técnico e imputação. |
| **Danos em pavimento** | Desgaste superficial uniforme em zonas de passagem; riscagem progressiva consistente com uso de calçado; juntas que cedem por movimentação térmica; laminado que incha por humidade ascendente. | Marcas de queimadura (cigarros, objetos quentes); riscagem profunda concentrada (arrastamento de mobiliário pesado sem proteção); perfurações ou lascas por objetos pesados derrubados; derrames não limpos que mancham definitivamente. | Vistoria com avaliação da localização e tipo de dano. Desgaste uniforme em área de circulação: CMC. Marcas pontuais de queimadura ou riscos profundos: morador. Registo fotográfico e medição da área afetada. |
| **Conservação do extrator e do fogão** | | | |
| **Danos provocados nas paredes/esquinas, portas e pintura com cor diferente da existente** | | | |
| **Danos em Instalações Elétricas** | Degradação da instalação por idade ou desgaste normal. | Evidências de adulteração da instalação, nomeadamente ao nível de quadros elétricos, interruptores e tomadas; Evidências de utilização indevida (quebra); Evidências de sobrecarga da instalação. | CMC intervém primeiro. Técnico regista material extraído com fotografia. Se causa for má utilização, notifica morador com relatório e imputação de custos. |
| **Danos em Instalações de Telecomunicações** | Degradação da instalação por idade ou desgaste normal. | Evidências de adulteração da instalação, nomeadamente ao nível de armário de telecomunicações e tomadas terminais; Evidências de utilização indevida (quebra); | CMC intervém primeiro. Técnico regista material extraído com fotografia. Se causa for má utilização, notifica morador com relatório e imputação de custos. |

| Situação | Indicadores de Desgaste Normal (CMC) | Indicadores de Má Utilização (Morador) | Procedimento de Avaliação |
|---|---|---|---|
| **Danos em Sistemas de Segurança** | Degradação da instalação por idade ou desgaste normal. | Evidências de adulteração da instalação, nomeadamente ao nível de centrais de deteção e equipamentos de deteção; Evidências de utilização indevida (quebra); | CMC intervém primeiro. Técnico regista material extraído com fotografia. Se causa for má utilização, notifica morador com relatório e imputação de custos. |
| **Danos em Unidades de Produção de Energia Elétrica para Autoconsumo** | Degradação da instalação por idade ou desgaste normal. | Evidências de adulteração da instalação, nomeadamente ao nível de painéis fotovoltaicos, inversores e outros equipamentos de produção de energia elétrica para autoconsumo existentes; Evidências de utilização indevida (quebra). | CMC intervém primeiro. Técnico regista material extraído com fotografia. Se causa for má utilização, notifica morador com relatório e imputação de custos. |
| **Danos em Instalações e Redes internas de Gás até às válvulas de corte (Liras e ligações articuladas não incluídas)** | Degradação da instalação por idade ou desgaste normal. | Evidências de adulteração da instalação. Evidências de utilização indevida (quebra ou dano); | CMC intervém primeiro. Técnico regista com fotografia. Se causa for má utilização, notifica morador com relatório e imputação de custos. |
| **Danos em equipamentos de produção de água quente sanitária, tipo esquentadores e/ou Bombas de Calor AQS** | Degradação da instalação por idade ou desgaste normal. | Evidências de adulteração da instalação. Evidências de utilização indevida (desparametrização, quebra, dano, falta de manutenção corrente, obstrução indevida, falta de boas regras de utilização); | CMC intervém primeiro. Técnico regista com fotografia. Se causa for má utilização, notifica morador com relatório e imputação de custos. |

9. Protocolo de Vistoria e Avaliação de Responsabilidade

O presente protocolo define o procedimento interno a seguir pela CMC em todas as situações em que seja necessário determinar a responsabilidade pela origem de um dano ou avaria antes ou após intervenção.

### Fase 1 — Receção e Triagem da Comunicação

a) O morador comunica a situação à Divisão de Habitação Social (presencialmente, por telefone ou por escrito), descrevendo o problema com o máximo de detalhe possível. O técnico rececionista regista a comunicação na plataforma interna de registo de pedidos de intervenção em habitações.

b) O técnico rececionista classifica a situação numa de três categorias: (A) Responsabilidade claramente do morador; (B) Responsabilidade claramente da CMC; (C) Situação ambígua — requer vistoria prévia.

c) Nas situações de categoria A: o morador é informado de que a situação é da sua responsabilidade, com indicação da base legal, e orientado sobre como proceder.

d) Nas situações de categoria B: a CMC agenda a intervenção e comunica a data prevista ao morador.

e) Nas situações de categoria C — ou sempre que exista dúvida — avança-se para a Fase 2.

### Fase 2 — Vistoria Técnica Prévia

f) É agendada uma vistoria técnica ao local, com antecedência mínima de 48 horas (exceto em emergências).

g) O técnico visita a habitação na presença do morador sempre que possível, de forma a garantir o contraditório imediato.

h) Durante a vistoria, o técnico: (i) regista fotograficamente o estado do elemento antes de qualquer intervenção; (ii) avalia os indicadores técnicos e visuais descritos na Secção 8.2; (iii) consulta o

histórico de intervenções anteriores na habitação; (iv) recolhe declaração do morador sobre as circunstâncias.

i) Se a vistoria permitir determinar a responsabilidade sem intervenção: é elaborado relatório técnico e segue-se para a Fase 4.

j) Se a responsabilidade só puder ser determinada após intervenção (ex: entupimento, infiltração): avança-se para a Fase 3.

### Fase 3 — Intervenção com Registo

k) A CMC realiza a intervenção necessária para resolver a situação e determinar a sua causa, independentemente de quem venha a ser responsabilizado pelos custos.

l) O técnico responsável pela intervenção: (i) regista fotograficamente os elementos extraídos ou observados (ex: material de entupimento, estado da tubagem, origem de infiltração); (ii) documenta a causa provável com base nos critérios da Secção 8.2; (iii) anota o tempo de trabalho e os materiais utilizados para apuramento de custos.

m) Sempre que possível, o morador é informado da causa identificada durante ou imediatamente após a intervenção.

### Fase 4 — Elaboração de Relatório Técnico

n) O técnico elabora um relatório de vistoria que inclui obrigatoriamente: (i) identificação da habitação e do morador; (ii) descrição da situação comunicada; (iii) data e hora da vistoria/intervenção; (iv) evidências recolhidas (fotografias, material extraído, medições); (v) critérios técnicos aplicados para determinação da causa; (vi) conclusão fundamentada sobre a responsabilidade; (vii) custo da intervenção discriminado por mão de obra e materiais.

o) O relatório é arquivado no processo da habitação e constitui suporte documental para qualquer decisão de imputação de custos ou eventual litígio.

### Fase 5 — Notificação e Contraditório

p) Se a responsabilidade for imputada ao morador: este é notificado por escrito, com cópia do relatório técnico, do montante a suportar e do prazo de pagamento (mínimo 30 dias).

q) O morador tem direito a apresentar contraditório escrito no prazo de 10 dias úteis após a notificação, podendo contestar a conclusão técnica ou requerer uma segunda vistoria.

r) Em caso de segunda vistoria requerida, esta é realizada com técnico diferente do da primeira avaliação, sempre que possível.

s) Se o contraditório for procedente: os custos são assumidos pela CMC e o relatório é corrigido.

t) Se o contraditório não for procedente: mantém-se a imputação, com notificação fundamentada ao morador, e acorda-se a forma de pagamento — de preferência em prestações mensais a efetuar aquando do pagamento da renda, mediante a emissão de guia autónoma.

### Fase 6 — Situações de Recusa de Pagamento ou Acesso

u) Recusa de acesso à habitação para vistoria: constitui violação do artigo 1038.º, alínea b), do Código Civil e do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, podendo fundamentar resolução do contrato. A CMC notifica formalmente o morador e fixa novo prazo.

v) Recusa de pagamento dos custos imputados: o montante é acrescentado à dívida de renda, podendo constituir fundamento de resolução do contrato nos termos do artigo 1083.º do Código Civil.

w) Situações de reincidência: o histórico de imputações de custos ao morador é registado no processo da habitação e ponderado nas avaliações de renovação de contrato e de mudança de habitação.

## Contactos Úteis

Para situações de emergência, manutenção ou apoio social, utilize os contactos indicados. Preencha os campos em branco com os contactos específicos da sua área de residência.

| Entidade | Contacto |
|---|---|
| Águas de Coimbra | 239 096 000 |
| Associação de Moradores do Bairro | — |
| Bombeiros Voluntários de Coimbra | 239 222 323 |

| Entidade | Contacto |
|---|---|
| CMC – Câmara Municipal de Coimbra | 239 857 500 |
| CMC – Departamento de Ação e Habitação Social | 239 857 500 |
| CMC – Departamento de Edifícios e Equipamentos Municipais | 239 857 500 |
| CMC – Centro Municipal de Proteção Civil | 239 792 800 |
| Centro de Saúde da área de residência | — |
| Comissão de Proteção de Crianças e Jovens | 239 827 710 |
| CHUC – Hospital Universitário | 239 400 400 |
| CHUC – Hospital Geral (Covões) | 239 800 100 |
| CHUC – Hospital Pediátrico | 239 488 700 |
| CHUC – Maternidade Bissaya Barreto | 239 480 400 |
| CHUC – Maternidade Daniel de Matos | 239 403 060 |
| Emergência Médica Nacional | **112** |
| Escola da área de residência | — |
| Farmácia da área de residência | — |
| Guarda Nacional Republicana | 239 794 300 |
| IEFP – Centro de Emprego de Coimbra | 239 860 800 |
| Instituto de Segurança Social – Centro Distrital de Coimbra | 239 410 700 |
| Junta de Freguesia da área de residência | — |
| Polícia de Segurança Pública | 239 792 640 |
| Serviço de Polícia Municipal | 239 854 410 |

Nota: Os campos indicados com «—» deverão ser preenchidos pelo morador com os contactos da sua área de residência.