



Normas de
utilização

Complexos Habitacionais da Misericórdia de Gaia



MISERICÓRDIA
DE GAIA

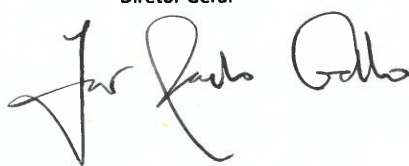


Data de Publicação: 2026.04.09

Data de Aplicação: 2026.04.09

Data:
2026.04.09

Elaborado:
Diretor Geral



Data:
2026.04.09

Aprovado:
Mesa Administrativa
O Provedor



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º	
(Objeto)	4
Artigo 2.º	
(Âmbito de aplicação)	3
Artigo 3.º	
(Uso dos locais)	4
Artigo 4.º	
(Noção de agregado familiar)	4
Artigo 5.º	
(Definição de partes comuns)	5

CAPÍTULO II – DIREITOS E DEVERES DOS INQUILINOS

Artigo 6.º	
(Direitos dos inquilinos)	5
Artigo 7.º	
(Deveres dos Inquilinos)	5
Artigo 8.º	
(Proibições aos inquilinos)	6
Artigo 9.º	
(Ausências prolongadas)	7
Artigo 10.º	
(Acesso às habitações)	7

CAPÍTULO III – MODELO DE GESTÃO

Artigo 11.º	
(Modelo de Gestão)	7
Artigo 12.º	
(Funções do Gestor)	7

CAPÍTULO IV – SANÇÕES

Artigo 13.º	
(Sanções aplicáveis aos inquilinos e demais usuários)	7

CAPÍTULO V – NORMA REVOGATÓRIA

Artigo 14.º	
(Norma Revogatória)	8

Introdução

As presentes disposições inserem-se na política de clarificação e sistematização das Normas Internas da Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova de Gaia, também abreviadamente designada SCMG, e visam estabelecer as condições de utilização das habitações, outros locados e áreas comuns dos vários Complexos Habitacionais da Instituição, definindo o modelo de gestão e os direitos e deveres dos locatários em ordem a garantir o seu uso harmónico e condigno.

Reconhecendo a diversidade das situações abrangidas, pretende-se uniformizar as regras e procedimentos, promovendo junto dos inquilinos hábitos de apropriação e responsabilização pela sua casa e pelas áreas comuns, o cuidado e a preservação dos edifícios e zona envolventes, desenvolvendo o conceito dos bons usos e costumes como fórmula de afirmação social e de reforço da autoestima, do respeito individual e coletivo.

Capítulo I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

(Objeto)

1. As presentes Normas visam disciplinar o relacionamento da SCMG com os seus inquilinos, estabelecendo, em especial, o regime e as condições de exercício dos respetivos direitos e deveres, no âmbito da legislação em vigor e do previsto nos contratos de arrendamento, versando sobre os procedimentos a observar nas habitações, nos restantes locados e nas áreas de utilização comum dos edifícios, com o objetivo da sua preservação, promoção da boa vizinhança, manutenção da ordem, conservação, comodidade e tranquilidade dos moradores e usuários.
2. Nas matérias relativas à gestão dos arrendamentos aplicam-se as disposições do RAGA – Regulamento de Apoio à Gestão de Arrendamentos.

ARTIGO 2.º

(Âmbito de aplicação)

1. Estas normas aplicam-se a todos os inquilinos dos diversos prédios habitacionais da SCMG, independentemente do objeto e da data de início do contrato de arrendamento.
2. Consideram-se inquilinos as pessoas singulares e coletivas que mantenham um contrato de arrendamento com a SCMG.

ARTIGO 3.º

(Uso dos locados)

1. Os locados destinam-se ao uso exclusivo do arrendatário em conformidade com o fim do contrato.
2. No caso de arrendamento para habitação, esse direito estende-se ao agregado familiar do arrendatário, sendo expressamente proibida:
 - a) A sua cedência para utilização de terceiros, estranhos ao agregado familiar, onerosa ou gratuitamente, total ou parcialmente, seja para habitação, ou para qualquer outro uso;
 - b) A utilização pelo arrendatário e seu agregado familiar para finalidade diversa da habitacional, designadamente como depósito de qualquer tipo, ou qualquer uso ilícito, ofensivo dos bons costumes ou da segurança e tranquilidade dos demais habitantes do Complexo.

Artigo 4.º

(Noção de agregado familiar)

1. Considera-se agregado familiar o conjunto de pessoas formado pelo arrendatário, cônjuge (não separado judicialmente de pessoas e bens), dependentes (filhos e enteados), pessoa

- que com ele viva em união de facto há mais de dois anos e ascendentes que com ele convivam em economia comum, bem como as pessoas legalmente equiparadas.
2. Compete ao inquilino informar, por escrito, o Gabinete de Apoio ao Inquilino da SCMG, aquando da celebração do contrato de arrendamento, sobre a composição, em concreto, do seu agregado familiar, através da identificação de todos os seus membros, bem como de qualquer alteração superveniente, o que deverá ser feito no prazo máximo de quinze dias a contar da data da sua ocorrência.
 3. O Gabinete de Apoio ao Inquilino manterá um registo atualizado que permita identificar, relativamente a cada locado, o inquilino e os membros do seu agregado familiar.

Artigo 5.º

(Definição de partes comuns)

Consideram-se comuns, entre outras, as seguintes áreas:

- a) Elevadores e respetivas caixas;
- b) Sistema de esgotos de águas pluviais e saneamento;
- c) Patamares de acesso aos locados;
- d) Acessos e escadas de segurança;
- e) Sistemas e instalações de intercomunicação, campainhas, antenas coletivas de televisão e rádio;
- f) Jardins e logradouros;
- g) Lugares de estacionamento;
- h) Terraços de cobertura;
- i) Telhado.

CAPÍTULO II – DIREITOS E DEVERES DOS INQUILINOS

Artigo 6.º

(Direitos dos inquilinos)

Para além da utilização do locado nos termos do respetivo contrato de arrendamento, todos os inquilinos e, no caso de arrendamento para fins habitacionais, o seu agregado familiar tem direito a usufruir das áreas comuns do respetivo edifício.

Artigo 7.º

(Deveres dos inquilinos)

Constituem deveres dos inquilinos e, no caso de arrendamento para habitação, do respetivo agregado familiar quanto às partes comuns do edifício:

- a) Manter as escadas e os patamares de escadas em boas condições de higiene, limpeza e conservação;
- b) Guardar o lixo em sacos bem fechados e colocá-lo em contentores próprios, de modo a não colocar em perigo a higiene e saúde pública;
- c) Depositar o lixo exclusivamente em local próprio;
- d) Manter fechada a porta de entrada do prédio;
- e) Não fazer barulho que incomode os vizinhos, sobretudo no período entre as 22 horas e as 7 horas da manhã;
- f) Ter cuidados redobrados em relação à higiene e sossego nas partes comuns quando possuir animais de estimação;
- g) Ser responsáveis pelo uso das chaves que lhes tenham sido confiadas;
- h) Assumir inteira responsabilidade por todos os danos causados no seu locado, noutros locados, nas partes comuns, bem como em prédios vizinhos, resultantes de atos ou omissões;

- i) Comunicar imediatamente à SCMG, particularmente ao Gabinete de Apoio ao Inquilino, todas as ocorrências neste âmbito, dignas de registo;
- j) Prevenir infestação de pragas (ratos, baratas, formigas, pombos, gaivotas, etc), promovendo as boas práticas de higiene, de modo a evitar a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento das pragas;
- k) Limpar o logradouro ou terreno que esteja associado à habitação, nomeadamente ao nível de elementos vegetais, sob pena de obrigação de pagamento de custos associados à ausência de limpeza dos mesmos (coimas da Edilidade, custos com contratação de empresa externa de limpeza e desmatação, etc).

Artigo 8.º

(Proibições aos inquilinos)

É expressamente proibido aos inquilinos e, no caso de arrendamento para fins habitacionais, ao respetivo agregado familiar, quanto às partes comuns do edifício:

- a) Realizar qualquer obra (sejam pinturas de paredes, tetos, azulejos ou caixilharias) sem autorização prévia e escrita por parte da SCMG, comunicada pelo Gabinete de Apoio ao Inquilino;
- b) Dar-lhes usos diferentes dos fins a que se destinam, ou que sejam prejudiciais às boas relações de vizinhança, à segurança e tranquilidade ou aos bons costumes;
- c) Colocar nas zonas de circulação quaisquer bens próprios, nomeadamente utensílios, mobílias, bicicletas e motos;
- d) Cozinhar, realizar queimadas e emitir fumos de qualquer natureza nas partes comuns ou nas varandas dos prédios;
- e) Aceder ao telhado ou ao depósito de água;
- f) Violar, arrancar ou destruir os equipamentos que integram as partes comuns, nomeadamente fechaduras, caixas elétricas, caixas de telefone, de gás, de televisão, interruptores, contadores e caixas de correio;
- g) Lançar pontas de cigarro, lixos, despejar líquidos ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas;
- h) Ter comportamentos que prejudiquem o bem-estar e ponham em risco a segurança dos vizinhos;
- i) Estender roupas, tapetes e outros objetos nas janelas ou sacadas, fora dos locais destinados para esse efeito;
- j) Proceder à lavagem de roupa e sacudir tapetes nas áreas comuns;
- k) Colocar enfeites, vasos e outros objetos nas janelas, peitoris de varandas, que possam causar prejuízos ou alterar a estética do prédio;
- l) Utilizar patins, skates, bicicletas ou praticar quaisquer jogos nos átrios, corredores, ou outras partes comuns do prédio, bem como desenvolver reuniões ou ajuntamentos nestes espaços;
- m) Alterar o sistema de antena da televisão;
- n) Instalar nas coberturas, sacadas e paredes dos edifícios, qualquer tipo de antena;
- o) Instalar motores, máquinas ou aparelhagens que possam perturbar o sossego dos moradores, ou interferir no uso normal dos seus aparelhos domésticos;
- p) Realizar obras ruidosas aos domingos e feriados, bem como entre as 19 horas e as 7 horas de todos os dias;
- q) Acomodar animais domésticos nas varandas e partes comuns do edifício. Todos os moradores que possuam animais em casa são responsáveis por qualquer dano causado, além de se obrigarem ao cumprimento das orientações municipais que regulam esta matéria, responsabilizando-se pela limpeza dos dejetos nas partes comuns do prédio.

- r) Alimentar animais de rua (pombos, gaivotas, cães, gatos, etc.), por uma questão de salubridade e profilaxia de combate de certas doenças transmissíveis e à manutenção do património;
- s) Realizar vazadouros, alteração de cotas naturais dos terrenos (aterros e desaterros), alteração de cursos de água, assoreamento por depósito de terras e detritos) isto, se os locados são possuidores de logradouro próprio ou têm terreno associado;
- t) Fazer puxadas de energia clandestina da via pública ou de outros locados;
- u) Mexer, danificar ou alterar os contadores da luz e da água;
- v) Colocar painéis ou reclames publicitários luminosos ou não luminosos em platibandas ou alçados do edifício, alterando a fisionomia e estética do mesmo.

ARTIGO 9.º

(Ausências prolongadas)

Em caso de ausência, por período superior a 30 dias, deverão os inquilinos comunicar ao GAI o meio de contacto ou indicar pessoa disponível para o efeito, em caso de emergência.

ARTIGO 10.º

(Acesso às habitações)

Os inquilinos têm o dever de facultar o livre acesso ao interior das habitações, a pessoas credenciadas para o efeito pela SCMG, no período compreendido entre as 9 horas e as 17 horas, de segunda a sexta-feira, devendo ser previamente avisados.

CAPÍTULO III – MODELO DE GESTÃO

ARTIGO 11.º

(Modelo de Gestão)

O modelo de gestão de cada prédio é assegurado pelo Gestor do Gabinete de Apoio ao Inquilino, designado pela SCMG, tendo o respetivo mandato a duração que for determinado por aquele Departamento.

ARTIGO 12.º

(Funções do Gestor)

São funções do Gestor:

- a) Representar a SCMG junto dos inquilinos;
- b) Assegurar as relações com os inquilinos;
- c) Tratar de todos os assuntos que digam respeito ao imóvel;
- d) Elaborar um relatório trimestral de ocorrências e atividades;

CAPÍTULO IV - SANÇÕES

ARTIGO 13.º

(Sanções aplicáveis aos inquilinos e demais usuários)

O incumprimento dos deveres previstos nestas normas bem como a prática de atos lesivos dos interesses da Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova de Gaia e dos outros inquilinos e usuários terá consequências legalmente previstas em sede de responsabilidade civil, contratual e extracontratual, e de responsabilidade criminal.

CAPÍTULO V – NORMA REVOGATÓRIA

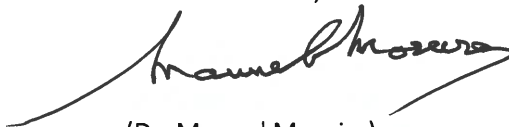
ARTIGO 14.º

(Norma revogatória)

As presentes Normas revogam as disposições internas da SCMG que incidam sobre as matérias nelas contidas.

Aprovado na reunião de Mesa Administrativa de 9 de abril de 2026.

O Provedor,



(Dr. Manuel Moreira)