



FREGUESIA DE URZELINA

REGULAMENTO INTERNO

DOS APARTAMENTOS URZELINA

Arrendamento habitacional de longa duração

2026



ÍNDICE SISTEMÁTICO

Capítulo I	Disposições gerais
Capítulo II	Contrato, renda e encargos
Capítulo III	Direitos, deveres e utilização dos apartamentos
Capítulo IV	Conservação, segurança e acesso
Capítulo V	Incumprimento, cessação e disposições finais
Anexo I	Tabela de rendas mensais

Natureza do documento

O presente regulamento complementa os contratos de arrendamento habitacional. Cada contrato deve ser celebrado por escrito e acompanhado deste regulamento e do auto de entrega, assinados pelas partes.



CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

- 1 - O presente Regulamento estabelece as regras de gestão, utilização, conservação e convivência aplicáveis aos Apartamentos Urzelina arrendados pela Freguesia de Urzelina para fins habitacionais de longa duração.
- 2 - O Regulamento define, designadamente, os direitos e deveres das partes, as condições gerais de pagamento da renda e dos encargos, as regras de utilização dos apartamentos e das partes comuns e os procedimentos relativos à conservação, fiscalização e restituição dos imóveis.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

- 1 - O presente Regulamento aplica-se aos arrendatários, aos membros dos respetivos agregados familiares, aos visitantes e a quaisquer outras pessoas que utilizem ou permaneçam nos apartamentos ou nas partes comuns por autorização do arrendatário.
- 2 - As suas disposições integram os contratos de arrendamento por remissão expressa, devendo um exemplar ser entregue e assinado pelas partes no momento da celebração ou renovação do contrato.
- 3 - O presente Regulamento não substitui o contrato de arrendamento nem afasta normas legais imperativas.

Artigo 3.º

Identificação dos apartamentos

- 1 - Os Apartamentos Urzelina localizam-se no Caminho do Porto, n.º 15, 9800-431 Urzelina.
- 2 - O edifício é composto por cinco unidades habitacionais:
 - a) Dois apartamentos de tipologia T2;
 - b) Três apartamentos de tipologia T1.
- 3 - A identificação concreta do apartamento, dos espaços de uso privativo, das partes comuns acessíveis e dos equipamentos incluídos consta do respetivo contrato e do auto de entrega.

Artigo 4.º

Natureza do arrendamento

- 1 - Os apartamentos destinam-se a arrendamento urbano para habitação, em regime de direito privado, mediante o pagamento de renda mensal.
- 2 - A periodicidade mensal da renda não significa que o contrato tenha duração mensal, sendo o respetivo prazo, regime de renovação e formas de cessação definidos no contrato e na lei.
- 3 - Salvo estipulação contratual expressa e legalmente admissível em contrário, os apartamentos destinam-se à habitação permanente do arrendatário e do agregado familiar autorizado.



Artigo 5.º

Definições

1 - Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) “Junta” ou “senhoria”: a Freguesia de Urzelina, representada pela Junta de Freguesia;
- b) “Arrendatário”: a pessoa ou pessoas que figuram como arrendatárias no contrato;
- c) “Agregado autorizado”: as pessoas identificadas no contrato ou posteriormente autorizadas por escrito pela Junta a residir de forma permanente no apartamento;
- d) “Locado”: o apartamento e, quando aplicável, os anexos, equipamentos e espaços de uso privativo descritos no contrato;
- e) “Partes comuns”: os espaços, instalações e equipamentos destinados ao uso partilhado dos residentes;
- f) “Auto de entrega”: o documento que identifica as chaves, leituras, equipamentos, mobiliário, anomalias e estado de conservação do locado no início e no termo do contrato.

Artigo 6.º

Competências de gestão

1 - Compete à Junta, no exercício das atribuições e competências legalmente previstas:

- a) Celebrar e executar os contratos de arrendamento, nos termos das deliberações dos órgãos competentes;
- b) Cobrar as rendas e emitir os correspondentes documentos de quitação;
- c) Promover a conservação e segurança do edifício e das partes comuns;
- d) Receber participações, pedidos de reparação, sugestões e reclamações;
- e) Verificar o cumprimento do contrato e do presente Regulamento, com respeito pela lei e pela privacidade dos residentes;
- f) Praticar os atos necessários à proteção e administração do património da freguesia.

2 - A gestão corrente pode ser assegurada por trabalhador, prestador de serviços ou representante expressamente designado, sem prejuízo das competências próprias dos órgãos da freguesia.

CAPÍTULO II

CONTRATO, RENDA E ENCARGOS

Artigo 7.º

Celebração do contrato

1 - O arrendamento é obrigatoriamente formalizado por contrato escrito, do qual devem constar os elementos legalmente exigidos e as condições particulares acordadas.

2 - São anexos ao contrato e dele fazem parte integrante:

- a) O presente Regulamento;
- b) O auto de entrega e estado de conservação;
- c) O inventário dos equipamentos, mobiliário e chaves, quando existam;
- d) Outros documentos cuja entrega ou junção seja legal ou contratualmente exigida.



- 3 - O contrato identifica os arrendatários e os membros do agregado autorizado, a tipologia, o prazo, a renda, o regime de encargos, o meio de pagamento e o domicílio convencionado para comunicações.

Artigo 8.º

Prazo, renovação e comunicações

- 1 - O prazo do contrato e o respetivo regime de renovação são definidos no contrato, dentro dos limites legalmente aplicáveis ao arrendamento habitacional.
- 2 - A oposição à renovação, a denúncia, a resolução e as demais formas de cessação obedecem aos fundamentos, formas e prazos previstos na lei e no contrato.
- 3 - As comunicações relevantes para o contrato são efetuadas pelos meios legalmente admitidos, preferencialmente por escrito e de forma que permita comprovar a respetiva receção.
- 4 - O arrendatário deve comunicar à Junta qualquer alteração do seu endereço, telefone ou correio eletrónico indicado para contacto, sem prejuízo do domicílio convencionado no contrato.

Artigo 9.º

Entrega do apartamento

- 1 - A entrega do apartamento é efetuada mediante assinatura do auto de entrega, no qual se registam o estado de conservação, as leituras disponíveis, os equipamentos, o número de chaves e eventuais anomalias.
- 2 - Sempre que possível, o auto é acompanhado por registo fotográfico datado, assinado ou expressamente aceite pelas partes.
- 3 - O arrendatário dispõe de 10 dias úteis após a entrega para comunicar por escrito anomalias preexistentes que não tenham sido registadas e que não fossem imediatamente detetáveis.

Artigo 10.º

Renda mensal

- 1 - Os valores iniciais de referência das rendas constam do Anexo I, sem prejuízo do valor concretamente fixado no contrato e das atualizações legalmente admissíveis.
- 2 - A renda é paga até ao dia 15 do mês a que respeita, por transferência bancária, depósito, pagamento nos serviços da Junta ou outro meio indicado no contrato.
- 3 - Quando o dia de pagamento coincida com sábado, domingo ou feriado, o pagamento pode ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.
- 4 - A Junta emite recibo ou documento de quitação nos termos legalmente exigidos.
- 5 - A alteração dos valores constantes do Anexo I é aprovada pelo órgão competente, não prejudicando as regras aplicáveis aos contratos em vigor.

Artigo 11.º

Atualização da renda

- 1 - A renda pode ser atualizada nos termos da lei e do contrato, mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência e os elementos legalmente exigidos.
- 2 - A atualização não pode produzir efeitos retroativos, salvo nos casos expressamente previstos na lei.



Artigo 12.º

Caução e adiantamento

- 1 - A celebração do contrato pode ficar dependente da prestação de caução, desde que esta conste expressamente do contrato e respeite o limite legal aplicável.
- 2 - A caução destina-se a garantir o cumprimento das obrigações do arrendatário, designadamente rendas, encargos, danos imputáveis e falta de restituição de chaves ou equipamentos.
- 3 - No termo do contrato, a caução é restituída após verificação do estado do locado e acerto das quantias comprovadamente devidas, sem prejuízo do prazo razoavelmente necessário à apuração de consumos ou danos.
- 4 - O eventual pagamento antecipado de rendas só pode ser exigido ou aceite por acordo escrito e dentro dos limites previstos na lei.

Artigo 13.º

Água, eletricidade e outros encargos

- 1 - Salvo estipulação diferente no contrato, o pagamento dos consumos de água e eletricidade dos apartamentos é assegurado pela Junta e encontra-se incluído na renda mensal.
- 2 - A inclusão referida no número anterior pressupõe uma utilização doméstica diligente, eficiente e compatível com a ocupação do apartamento.
- 3 - O arrendatário deve comunicar imediatamente fugas de água, avarias, consumos anormais ou qualquer situação suscetível de provocar desperdício ou risco.
- 4 - Os encargos com gás, telefone, televisão, internet e outros serviços contratados diretamente pelo arrendatário são da sua exclusiva responsabilidade, salvo acordo escrito em contrário.
- 5 - A instalação de equipamentos de elevado consumo ou potência carece de autorização escrita quando possa afetar a segurança ou a capacidade das instalações do edifício.

Artigo 14.º

Mora e falta de pagamento

- 1 - O não pagamento pontual da renda ou de encargos devidos constitui mora e produz os efeitos previstos na lei e no contrato.
- 2 - A Junta deve comunicar ao arrendatário a existência da dívida e os meios de regularização, sem prejuízo do exercício dos direitos que legalmente lhe assistam.
- 3 - Não são aplicáveis multas ou penalizações fixadas unilateralmente fora dos casos previstos na lei ou no contrato.
- 4 - ~~A aceitação de pagamentos parciais ou tardios não implica renúncia aos montantes remanescentes nem alteração permanente da data de vencimento.~~

CAPÍTULO III

DIREITOS, DEVERES E UTILIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS

Artigo 15.º

Direitos do arrendatário

- 1 - Constituem direitos do arrendatário, sem prejuízo dos demais previstos na lei e no contrato:



- a) Usar o apartamento para o fim contratado e usufruir das partes comuns sem impedir o uso dos demais residentes;
- b) Beneficiar do uso pacífico, da privacidade e da segurança do locado;
- c) Solicitar a reparação de anomalias cuja correção incumba à Junta;
- d) Receber informação relevante sobre intervenções, interrupções de serviços e alterações que afetem a utilização do edifício;
- e) Apresentar reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento;
- f) Receber comprovativo das rendas e demais quantias pagas.

Artigo 16.º **Obrigações da Junta**

1 - A Junta obriga-se, nos termos da lei e do contrato, a:

- a) Entregar o apartamento em estado adequado ao uso habitacional contratado;
- b) Assegurar ao arrendatário o gozo do locado para o fim a que se destina;
- c) Executar as obras de conservação que legalmente lhe incumbam, salvo quando a necessidade resulte de atuação imputável ao arrendatário ou a pessoas por quem este responda;
- d) Manter as partes comuns em condições de higiene, segurança e funcionamento;
- e) Respeitar a privacidade e a inviolabilidade do domicílio, apenas acedendo ao apartamento nos termos do presente Regulamento e da lei;
- f) Tratar os dados pessoais apenas para finalidades legítimas relacionadas com a gestão do arrendamento e o cumprimento de obrigações legais.

Artigo 17.º **Deveres gerais do arrendatário**

1 - O arrendatário deve:

- a) Pagar pontualmente a renda e os encargos que lhe sejam imputáveis;
- b) Utilizar o apartamento de forma prudente e exclusivamente para o fim contratado;
- c) Manter o locado limpo, arejado e em condições adequadas de salubridade;
- d) Comunicar prontamente avarias, infiltrações, pragas, riscos elétricos, problemas nas canalizações ou outras situações que possam agravar danos;
- e) Não danificar o apartamento, os equipamentos ou as partes comuns;
- f) Cumprir as normas de segurança, ruído, higiene e boa vizinhança;
- g) Permitir o acesso nos casos e condições previstos no artigo 27.º;
- h) Restituir o locado, as chaves e os equipamentos no termo do contrato, ressalvado o desgaste normal de uma utilização prudente;
- i) Responder pelo comportamento e pelos danos causados pelos membros do agregado, visitantes, prestadores ou animais que introduza no edifício.



Artigo 18.º

Ocupação e agregado autorizado

- 1 - O apartamento só pode ser ocupado permanentemente pelo arrendatário e pelas pessoas identificadas no contrato ou posteriormente autorizadas por escrito.
- 2 - O nascimento, falecimento, casamento, união de facto, separação ou outra alteração relevante na composição do agregado deve ser comunicado à Junta no prazo de 30 dias, sem prejuízo dos direitos legalmente protegidos.
- 3 - A ocupação não pode exceder a capacidade adequada à tipologia, às condições de salubridade e às normas legais aplicáveis.
- 4 - A autorização de novos residentes não equivale à transmissão da posição contratual, a qual depende dos pressupostos previstos na lei.

Artigo 19.º

Visitantes e permanências temporárias

- 1 - O arrendatário pode receber visitantes, devendo assegurar que a respetiva permanência não perturba os demais residentes nem viola as regras do edifício.
- 2 - A permanência habitual ou prolongada de pessoa não incluída no agregado deve ser comunicada à Junta quando, pelas suas características, corresponda materialmente a residência permanente.
- 3 - A receção de visitantes não pode ser utilizada para encobrir subarrendamento, cedência, hospedagem remunerada ou exploração de alojamento local.

Artigo 20.º

Proibição de cedência e de alteração do fim

- 1 - É proibido, sem consentimento escrito da Junta e fora dos casos legalmente permitidos:
 - a) Subarrendar, ceder ou emprestar, total ou parcialmente, o apartamento;
 - b) Transmitir a posição contratual;
 - c) Explorar o apartamento como alojamento local ou hospedagem remunerada;
 - d) Utilizar o locado como estabelecimento comercial, oficina, armazém, sede efetiva de atividade incompatível com a habitação ou para qualquer fim ilícito;
 - e) Afixar publicidade, placas, antenas ou equipamentos no exterior sem autorização.

Artigo 21.º

Partes comuns

- 1 - As entradas, corredores, escadas, passagens, zonas exteriores, lavandaria e demais espaços comuns devem permanecer limpos, desimpedidos e disponíveis para o uso de todos.
- 2 - Não é permitido:
 - a) Depositar móveis, caixas, bicicletas, resíduos ou outros objetos que impeçam ou dificultem a circulação, a limpeza ou a evacuação;
 - b) Ocupar de forma exclusiva um espaço comum;
 - c) Alterar equipamentos, fechaduras, iluminação, antenas, instalações ou sistemas comuns;



d) Secar roupa, instalar estruturas ou realizar atividades fora dos locais e condições destinados a esse fim.

- 3 - Quando existam objetos abandonados ou colocados em situação de risco, a Junta pode notificar o responsável para a sua remoção e, em caso de urgência, proceder à deslocação para local seguro, sem prejuízo da responsabilidade pelos custos ou danos imputáveis.

Artigo 22.º

Ruído e boa vizinhança

- 1 - Os residentes devem evitar ruídos, vibrações, odores ou comportamentos suscetíveis de perturbar o descanso, a segurança e a tranquilidade dos demais ocupantes ou da vizinhança.
- 2 - Entre as 22h00 e as 08h00 deve ser observado especial silêncio, sem prejuízo das normas legais aplicáveis ao ruído de vizinhança em qualquer horário.
- 3 - Devem ser especialmente evitados volumes audíveis nos apartamentos vizinhos, arrastamento de mobiliário, utilização ruidosa de eletrodomésticos, festas e trabalhos domésticos que causem incómodo.
- 4 - As situações graves ou reiteradas podem ser comunicadas às autoridades competentes, sem prejuízo das consequências contratuais legalmente admissíveis.

Artigo 23.º

Animais

- 1 - A permanência de animais domésticos é permitida desde que respeite a legislação aplicável, a lotação adequada, as condições de higiene, o sossego dos demais residentes e a segurança do edifício.
- 2 - O arrendatário é responsável pela limpeza, vacinação, licenciamento, ruído, odores e danos provocados pelo animal.
- 3 - Nas partes comuns, os animais devem circular sob controlo do responsável e com os meios de contenção legalmente exigidos.
- 4 - A Junta pode exigir medidas corretivas quando existam riscos ou incómodos objetivamente comprovados, sem prejuízo do regime legal dos animais de assistência.

Artigo 24.º

Higiene, resíduos e ventilação

- 1 - Os resíduos domésticos devem ser acondicionados e depositados nos locais e horários definidos para recolha, sendo proibido abandoná-los nas partes comuns ou no exterior do edifício.
- 2 - ~~É proibido despejar óleos, químicos, tintas, medicamentos, objetos sólidos ou substâncias perigosas nas canalizações ou redes de saneamento.~~
- 3 - ~~O arrendatário deve assegurar ventilação e aquecimento razoáveis, sempre que necessários,~~ para prevenir condensações, bolores e degradação decorrentes de utilização inadequada.
- 4 - A existência de pragas ou infestação deve ser comunicada de imediato, devendo as partes colaborar na identificação da origem e na execução das medidas adequadas.



CAPÍTULO IV

CONSERVAÇÃO, SEGURANÇA E ACESSO

Artigo 25.º

Conservação e reparações

- 1 - Incumbe à Junta executar as obras de conservação ordinária e extraordinária que, nos termos legais e contratuais, sejam necessárias para manter o apartamento apto ao fim habitacional.
- 2 - São da responsabilidade do arrendatário:
 - a) A limpeza corrente e a utilização diligente dos equipamentos;
 - b) A substituição de consumíveis de uso corrente, salvo estipulação diferente;
 - c) A reparação dos danos causados por si, pelo agregado, por visitantes, prestadores ou animais;
 - d) Os custos agravados pela falta de comunicação atempada de anomalia conhecida.
- 3 - O arrendatário não deve executar por sua iniciativa reparações que afetem instalações comuns, redes de água, esgotos, eletricidade, estrutura, impermeabilização ou segurança do edifício, salvo situação urgente destinada a evitar dano iminente e sem possibilidade de contacto com a Junta.

Artigo 26.º

Obras, alterações e benfeitorias

- 1 - O arrendatário não pode demolir, perfurar, construir, pintar de forma substancial, alterar divisões, revestimentos, portas, janelas, fachadas, redes técnicas ou instalar equipamentos fixos sem autorização escrita da Junta.
- 2 - O pedido de autorização deve indicar a intervenção pretendida, os materiais, o responsável pela execução e, quando aplicável, os projetos ou licenças necessários.
- 3 - A autorização pode definir condições de execução, fiscalização, reposição e destino das benfeitorias no termo do contrato.
- 4 - Na ausência de acordo escrito quanto a compensação ou levantamento, aplicam-se as regras legais sobre benfeitorias, não podendo o arrendatário presumir o direito à indemnização ou retenção.

Artigo 27.º

Acesso ao apartamento

- 1 - A Junta e as pessoas por si designadas só podem aceder ao apartamento com consentimento do arrendatário e aviso prévio razoável, preferencialmente não inferior a 48 horas, para:
 - a) Verificar anomalias, estado de conservação ou cumprimento de obrigações contratuais;
 - b) Executar, orçamentar ou fiscalizar obras e reparações;
 - c) Efetuar leituras ou verificar equipamentos e instalações;
 - d) Mostrar o apartamento a técnicos, avaliadores ou potenciais arrendatários, depois de comunicada a cessação do contrato e em horário previamente acordado.
- 2 - O acesso deve ocorrer em horário razoável e limitar-se ao estritamente necessário.



- 3 - Em situação de emergência, perigo iminente, incêndio, inundação, fuga de gás, risco para pessoas ou bens ou suspeita fundada de dano grave em curso, pode haver acesso imediato, devendo o arrendatário ser informado logo que possível.
- 4 - A recusa injustificada e reiterada de acesso necessário pode constituir incumprimento, sem prejuízo do recurso aos meios legais adequados.

Artigo 28.º

Segurança e prevenção de riscos

- 1 - É proibido guardar ou utilizar explosivos, combustíveis, botijas, químicos ou outros materiais perigosos em condições contrárias à lei, às instruções de segurança ou à capacidade do edifício.
- 2 - Não é permitido sobrecarregar tomadas, quadros ou extensões, manipular instalações técnicas ou neutralizar dispositivos de segurança.
- 3 - As vias de evacuação, acessos a extintores, quadros elétricos, contadores e equipamentos de emergência devem permanecer desimpedidos.
- 4 - Qualquer incêndio, curto-circuito, fuga, infiltração grave ou situação de risco deve ser imediatamente comunicado aos serviços de emergência e à Junta, conforme a natureza e urgência da ocorrência.

Artigo 29.º

Responsabilidade por danos

- 1 - Cada parte responde pelos danos que lhe sejam imputáveis nos termos gerais da lei e do contrato.
- 2 - O arrendatário deve reparar ou indemnizar os danos provocados por atuação dolosa ou negligente sua, do agregado, de visitantes, prestadores ou animais sob a sua responsabilidade.
- 3 - A Junta não responde por perdas, furtos ou danos em bens particulares, salvo quando a responsabilidade lhe seja legalmente imputável.
- 4 - A contratação de seguro de recheio e responsabilidade civil pelo arrendatário é recomendada, podendo ser exigida apenas quando prevista no contrato e legalmente admissível.

CAPÍTULO V

INCUMPRIMENTO, CESSAÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 30.º

Participação de ocorrências e contraditório

- 1 - As ocorrências relacionadas com o incumprimento deste Regulamento devem ser comunicadas à Junta de forma tão concreta quanto possível, identificando datas, factos e eventuais provas.
- 2 - Antes da adoção de medidas desfavoráveis, o arrendatário é, sempre que a natureza e urgência da situação o permitam, notificado para se pronunciar e corrigir o incumprimento em prazo adequado.



- 3 - O disposto no número anterior não impede a adoção imediata de medidas destinadas a eliminar perigo, impedir dano grave ou cumprir determinação de autoridade competente.

Artigo 31.º

Consequências do incumprimento

- 1 - O incumprimento pode determinar, conforme a gravidade, reiteração e consequências:
- a) Advertência ou recomendação escrita;
 - b) Fixação de prazo para correção, remoção de objetos, reparação de danos ou reposição da situação;
 - c) Exigência de pagamento das quantias comprovadamente devidas;
 - d) Participação às autoridades competentes;
 - e) Exercício dos direitos de resolução, oposição à renovação, denúncia, indemnização ou outros previstos na lei e no contrato.
- 2 - Nenhuma medida pode dispensar os fundamentos, procedimentos, comunicações ou prazos legalmente exigidos.

Artigo 32.º

Restituição do apartamento

- 1 - No termo do contrato, o apartamento deve ser entregue livre de pessoas e bens, limpo, com todos os equipamentos, documentos e chaves, ressalvado o desgaste normal decorrente de uma utilização prudente.
- 2 - As partes realizam vistoria e assinam auto de restituição, comparando o estado final com o auto de entrega inicial e registando leituras, anomalias e trabalhos eventualmente necessários.
- 3 - O arrendatário deve reparar os danos que lhe sejam imputáveis ou suportar o respetivo custo, mediante documentação adequada.
- 4 - A entrega das chaves não prejudica o apuramento posterior de consumos, rendas, encargos ou danos que só possam ser quantificados depois da restituição.

Artigo 33.º

Bens deixados no locado

- 1 - Os bens deixados no apartamento após a restituição ou abandono são tratados nos termos da lei, não podendo a Junta apropriar-se deles nem destruí-los fora dos casos legalmente permitidos.
- 2 - Sempre que possível, o arrendatário é notificado para os levantar dentro de prazo razoável, respondendo pelos custos de remoção, transporte e guarda que lhe sejam imputáveis.
- 3 - Os bens perecíveis, insalubres, perigosos ou sem valor aparente podem ser removidos de imediato quando necessário para proteger pessoas, o edifício ou a saúde pública, com registo da diligência realizada.

Artigo 34.º

Reclamações e contactos

- 1 - Os pedidos, reclamações e sugestões devem ser dirigidos à Junta de Freguesia de Urzelina, preferencialmente por escrito, através dos contactos oficiais divulgados ao arrendatário.



- 2 - As situações urgentes relacionadas com segurança, incêndio, inundações ou risco para pessoas devem ser comunicadas prioritariamente às entidades de emergência competentes, sem prejuízo da comunicação à Junta.
- 3 - A apresentação de reclamação não suspende o pagamento da renda nem outras obrigações, salvo acordo escrito ou disposição legal em contrário.

Artigo 35.º

Proteção de dados pessoais

- 1 - Os dados pessoais recolhidos são tratados pela Freguesia de Urzelina para gestão de candidaturas, contratos, rendas, manutenção, comunicações, cumprimento de obrigações legais e defesa de direitos em processo administrativo ou judicial.
- 2 - Os dados são conservados pelo período necessário às finalidades e prazos legais aplicáveis e apenas são comunicados a terceiros quando exista fundamento legal, contratual ou consentimento válido.
- 3 - Os titulares podem exercer os direitos previstos na legislação de proteção de dados através dos contactos oficiais da Junta, sem prejuízo das limitações legais aplicáveis.

Artigo 36.º

Interpretação e casos omissos

- 1 - As dúvidas de interpretação e os casos omissos são apreciados pela Junta, no âmbito das suas competências, de acordo com a lei, o contrato e os princípios da boa-fé, proporcionalidade, igualdade e proteção dos direitos dos arrendatários.
- 2 - As decisões da Junta não podem alterar unilateralmente elementos essenciais de contratos em vigor nem afastar normas legais imperativas.

Artigo 37.º

Aplicação no tempo

- 1 - O presente Regulamento aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor.
- 2 - A sua aplicação a contratos anteriormente celebrados depende de comunicação e aceitação contratual quando afete direitos ou obrigações já constituídos, sem prejuízo das normas de segurança, higiene, utilização das partes comuns e demais disposições de aplicação imediata legalmente admissível.

Artigo 38.º

Norma revogatória

- ~~1 - É revogado o anterior Regulamento Interno dos Apartamentos Urzelina e todas as normas internas que contrariem o presente Regulamento.~~
- 2 - Mantêm-se os contratos em vigor e as respetivas condições particulares, sem prejuízo das alterações validamente acordadas ou legalmente determinadas.

Artigo 39.º

Aprovação, publicitação e entrada em vigor

- 1 - O presente Regulamento é aprovado pelos órgãos competentes da Freguesia de Urzelina, após o cumprimento das formalidades legalmente aplicáveis.



- 2 - O Regulamento é publicitado por edital e no sítio institucional da Freguesia, quando existente, sem prejuízo de outras formas de publicação legalmente exigidas.
- 3 - Entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicitação definitiva, salvo se a deliberação de aprovação fixar data posterior.

Aprovado pela Junta de Freguesia de Urzelina em 18 / 06 / 2026

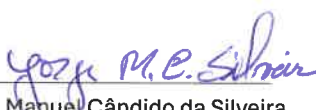
Aprovado pela Assembleia de Freguesia de Urzelina em ____ / ____ / 2026

O Presidente

O Secretário

A Tesoureira


André Filipe dos Santos Silveira


Jorge Manuel Cândido da Silveira


Madalena Freitas Cardoso

ANEXO I

Tabela de rendas mensais
(a que se refere o artigo 10.º)

Tipologia do apartamento	Renda mensal de referência
T1	250,00 €
T2	300,00 €

Observação

Os valores acima correspondem à tabela atualmente considerada. Qualquer alteração deve ser aprovada pelo órgão competente e aplicada aos contratos em vigor apenas nos termos legal e contratualmente admissíveis. Salvo estipulação diferente no contrato, a água e a eletricidade encontram-se incluídas na renda, nos termos do artigo 13.º.