

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO

MUNICIPIO DE ALMADA

Preâmbulo

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 1.º - Lei habilitante
- Artigo 2.º - Objeto
- Artigo 3.º - Âmbito de aplicação
- Artigo 4.º - Regime aplicável
- Artigo 5.º - Conceitos

CAPÍTULO II REGIME DE ACESSO E DE ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES MUNICIPAIS

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 6.º - Princípios gerais de atribuição
- Artigo 7.º - Regime de atribuição

SECÇÃO II - CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

- Artigo 8.º - Condições de acesso
- Artigo 9.º - Critérios de classificação
- Artigo 10.º - Atribuição de habitação
- Artigo 11.º - Habitação adequada

SECÇÃO III – DO PROCEDIMENTO

- Artigo 12.º - Formalização da candidatura
- Artigo 13.º - Apreciação liminar e saneamento
- Artigo 14.º - Causas de rejeição liminar do pedido
- Artigo 15.º - Renovação do pedido
- Artigo 16.º - Aplicação da matriz de classificação
- Artigo 17.º - Listagem trimestral
- Artigo 18.º - Listagem definitiva
- Artigo 19.º - Formalização da atribuição
- Artigo 20.º - Desistência/ Exclusão

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Artigo 21.º - Pedidos existentes
- Artigo 22.º - Declarações
- Artigo 23.º - Dúvidas e Omissões
- Artigo 24.º - Interpretação e Integração de Lacunas
- Artigo 25.º - Alteração e Revisão
- Artigo 26.º - Entrada em vigor

ANEXOS

ANEXO I – Formulário de Candidatura

ANEXO II – Política de Privacidade

ANEXO III – Documentação

ANEXO IV – Adequação de Tipologia

ANEXO V – Matriz de Classificação

PREÂMBULO

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o Direito a uma habitação com dimensão adequada em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar e exige do Estado a definição e execução de uma política de habitação que garanta o exercício daquele direito, estabelecendo um sistema de renda compatível com o rendimento do agregado familiar.

No âmbito das atribuições e competências dos Municípios ao nível da promoção da habitação social, nos termos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 23º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e para que a atuação pública no domínio da habitação social, seja justa, proporcional e equitativa, respeitando os princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa, torna-se imperioso que o modelo de intervenção municipal, no que respeita a esta matéria seja assistido por um conjunto de regras devidamente estruturado e transparente, que defina nos termos do novo regime do arrendamento apoiado, a atribuição das habitações sociais pelos arrendatários e respetivos agregados familiares.

Constitui um compromisso, prioritário, do Município de Almada o realojamento de famílias em situações de significativa vulnerabilidade socioeconómica inscritas no programa municipal de acesso à habitação.

Nesse sentido, importa proceder à elaboração de instrumento regulador conforme o previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto - Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação, de forma a estabelecer e sistematizar num único documento normas, critérios e procedimentos no âmbito da atribuição de habitações municipais para habitação, no estreito respeito pelos direitos e interesses dos cidadãos, procurando adequar o regime vigente à realidade local, respondendo a necessidades decorrentes de fenómenos de pobreza, exclusão e desigualdades sociais.

Pelo que, o presente regulamento foi sistematizado em três capítulos, o primeiro com as disposições gerais, o segundo dedicado à forma de acesso e de atribuição das habitações municipais em regime de arrendamento apoiado e o terceiro com as disposições finais e transitórias.

Nos termos do artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada de uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência, salienta-se que as medidas propostas decorrem do Regime do Arrendamento Apoiado para Habitação - Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na versão atualizada e conferida pela Lei n.º 32/2016 de 24 de Agosto - pelo que o presente regulamento virá permitir, concretizar e desenvolver o que se encontra previsto no supra citado diploma legal, garantindo, assim, a sua boa e cabal aplicação e, concomitantemente a concretização dos seus objetivos específicos, nomeadamente os da determinação de critérios de igualdade relativa ao acesso a apoios sociais e de uniformização de procedimento, com vista a uma mais justa repartição dos recursos habitacionais do Município.

Os princípios e valores da segurança, da estabilidade, transparência e previsibilidade constituem corolário dos princípios constitucionalmente consagrados, norteadores da organização e funcionamento da Administração Pública, e a positivação das normas do respetivo funcionamento concorre para a concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia, o que igualmente se almeja alcançar com a aprovação deste regulamento.

As vantagens do presente regulamento são, essencialmente, de ordem imaterial, na medida em que não contende diretamente com a receita financeira municipal, constituindo-se como uma mais valia para o Município, na medida em contribui para que este se torne mais eficiente, justo e harmonioso.

Nestes termos e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferido pela alínea i) do n.º 1 do artigo 23º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal de Almada elaborou e aprovou o presente Regulamento Municipal de Atribuição da Habitação Social em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Almada, na sua reunião de __/__/____, deliberação n.º ____, que nos termos do artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo foi submetido a consulta pública.

O presente Regulamento foi aprovado, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pela Assembleia Municipal de Almada na sessão ordinária de __/__/____

PROJECTO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º (Lei habilitante)

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com a alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de

setembro e no disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016 de 24/08.

Artigo 2.º **(Objeto)**

O presente Regulamento estabelece o regime de acesso e de atribuição do direito ao arrendamento de habitações municipais, em regime de renda apoiada, definindo as condições de acesso e critérios de classificação das candidaturas apresentadas pelos munícipes.

Artigo 3.º **(Âmbito de aplicação)**

O presente Regulamento aplica-se às pessoas singulares que reúnam as condições legais e regulamentares definidas para o acesso e atribuição do direito ao arrendamento de habitações municipais, bem como aos serviços municipais responsáveis por assegurar o exercício das competências relacionadas com a Habitação.

Artigo 4.º **(Regime aplicável)**

As habitações municipais referidas no artigo 2.º ficam sujeitos às normas do arrendamento apoiado para habitação estabelecido na Lei n.º 81/2014 de 19/12 na redação conferida pela Lei n.º 32/2016 de 24/08, às normas do Código Civil bem como às normas contidas no novo Código Procedimento e Processo Administrativo.

Artigo 5.º **(Conceitos)**

Para efeitos do presente regulamento entende-se por:

- a) «**Agregado Familiar**», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges ou em economia comum, pelos parentes ou afins em linha reta ou até ao terceiro grau na linha colateral, adotantes ou adotados, bem como as pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos;
- b) «**Dependente**», elemento do agregado familiar que seja menor, ou que tendo idade inferior a 26 anos não aufera rendimento mensal líquido superior ao Indexante dos Apoios Sociais (IAS);
- c) «**Deficiente**»: a pessoa com grau comprovado de incapacidade-igual ou superior a 60%;
- d) «**Família Monoparental**»: agregado familiar constituído por um adulto e um ou mais filhos dependentes, que vivam em economia comum;
- e) «**Rendimento mensal ilíquido**»: salário bruto mensal sem dedução de impostos e de contribuições;
- f) «**Rendimento mensal líquido**»: duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
 - i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira e respeitante ao ano anterior; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
 - ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de

maio, e pelos Decretos-lei n.º 113/2011, de 29 de novembro, e n.º 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

g) «**Rendimento Mensal Corrigido - RMC**»: o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- i) 10% do indexante de apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15% do indexante de apoios sociais pelo segundo dependente;
- iii) 20% do indexante de apoios sociais por cada dependente para além do segundo;
- iv) 10% do indexante de apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber a definição de dependente;
- v) 10% do indexante de apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20% do indexante de apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ao indexante de apoios sociais.

h) «**Indexante de Apoios Sociais - IAS**»: valor que serve de base ao cálculo das prestações sociais fixado anualmente por Portaria;

i) «**Habitação Municipal**»: unidade independente dos imóveis que fazem parte do parque habitacional do Município de Almada, destinadas ao regime de arrendamento apoiado;

j) «**Tipologia Adequada**»: relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos de dormir, conforme anexo IV do presente regulamento.

k) «**Arrendamento Apoiado**»: regime de arrendamento aplicável às habitações municipais, em que a renda é calculada em função dos rendimentos declarados pelos agregados familiares a que se destinam.

CAPÍTULO II **REGIME DE ACESSO E DE ATRIBUIÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS**

SECÇÃO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 6º **(Princípios gerais de atribuição)**

1- A atribuição do direito ao arrendamento de fogos municipais baseia-se na avaliação das condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos indivíduos e/ ou agregados familiares.

2- A atribuição de habitações municipais depende da existência de fogos devolutos e disponíveis.

Artigo 7º **(Regime de atribuição)**

1 – A atribuição de direito ao arrendamento de fogo municipal será efetuada mediante Concurso por Inscrição, a realizar nos termos previstos na Lei aplicável e no presente Regulamento.

2- A Câmara Municipal, excecionalmente, pode excluir fogos municipais do regime de atribuição previsto no número anterior, quando se verifique um dos seguintes casos:

a) Situações de emergência, nomeadamente inundações, incêndios e outras catástrofes naturais e/ou vulnerabilidade social como pessoas em situação de perigo contra a sua integridade física ou moral, incluindo as de violência doméstica;

b) Necessidades de realojamento decorrentes da gestão do parque municipal, da realização de obras de interesse público ou outras situações impostas por lei.

SECÇÃO II

CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS DE SELECÇÃO E ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES SOCIAIS

Artigo 8.º

(Condições de acesso)

1- Podem candidatar-se à atribuição do direito de arrendamento de um fogo municipal, a todo o tempo, as pessoas singulares, nacionais ou estrangeiras, com idade igual ou superior a 18 anos, que residam ou trabalhem no concelho de Almada e que reúnam, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) residam no concelho de Almada há pelo menos dois anos consecutivos ou exerçam atividade profissional neste concelho há pelo menos três anos, de forma consecutiva;
- b) não detenha, o candidato ou qualquer elemento do agregado familiar, habitação própria no concelho de Almada ou na área metropolitana de Lisboa;
- c) não beneficiem de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- d) não se encontrar, o candidato ou qualquer elemento do agregado familiar, realojado em qualquer habitação pública;
- e) não tenha, o candidato ou qualquer elemento do agregado familiar, por opção própria, beneficiado de uma indemnização por parte de Município, em alternativa à atribuição de uma habitação social;
- f) não ter sido, o candidato ou qualquer elemento do agregado familiar, despejado de uma habitação pública há pelo menos dois anos;
- g) não tenha existido recusa injustificada por parte do candidato, ou de qualquer elemento do agregado familiar, de uma habitação pública há pelo menos dois anos;
- h) o rendimento mensal corrigido do agregado familiar não seja superior a três vezes o IAS, exceto no caso previsto no número seguinte;
- i) no caso dos agregados familiares com mais de 3 elementos, o rendimento mensal corrigido pode ser superior a 3 vezes o IAS, desde que o rendimento mensal corrigido per capita seja igual ou inferior a um IAS.

Artigo 9º

(Critérios de classificação)

1- A apreciação das candidaturas e a respetiva classificação resultam da aplicação da matriz constante do anexo V do presente regulamento.

2- Os candidatos são ordenados por ordem decrescente dos pontos obtidos.

Artigo 10º

(Atribuição de habitação)

1- A atribuição da habitação é feita pelos serviços municipais competentes com base nas regras estabelecidas nos artigos 4º, 8º e 9º do presente Regulamento, aos candidatos com maior pontuação, nos termos do art.º 16º.

2- Em caso de empate na classificação, o desempate é decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Agregado com rendimento *per capita* inferior;
- b) Número de elementos do agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
- c) Número de elementos portadores de deficiência;
- d) Famílias monoparentais;
- e) Data de entrada da candidatura à atribuição de habitação.

Artigo 11.º
(Habitação adequada)

- 1- A habitação a atribuir ao candidato deve ser adequada à composição do seu agregado familiar, tendo por base o previsto no quadro constante do anexo IV do presente regulamento.
- 2- A tipologia da habitação a atribuir pode ser a imediatamente superior à prevista no quadro referido no número anterior, quando exista, no agregado familiar, indivíduo com deficiência física ou mental acentuada e devidamente comprovada por instituição com competência nesta matéria.

Secção III
DO PROCEDIMENTO

Artigo 12.º
(Formalização da candidatura)

- 1 – A formalização da candidatura é efetuada mediante a apresentação do pedido de atribuição em formulário próprio disponível nos serviços competentes ou na página eletrónica da Câmara Municipal, cujo modelo consta de anexo I.
- 2 - O formulário deve obrigatoriamente ser acompanhado da declaração e dos documentos constantes do anexo II e III.

Artigo 13.º
(Apreciação liminar e saneamento)

- 1- Quando o formulário não esteja devidamente preenchido, assinado ou instruído com os documentos previstos no artigo anterior, o candidato é notificado a suprir as insuficiências existentes.
- 2- A Câmara Municipal para a apreciação do pedido de atribuição pode exigir a apresentação dos documentos comprovativos das declarações prestadas pelos candidatos ou esclarecimentos adicionais, bem como solicitar informações à AT e ao IRN. IP.
- 3- Sem prejuízo de responsabilidade criminal, a prestação de falsas declarações ou falsificação de documentos determina a rejeição liminar do pedido.

Artigo 14.º
(Causas de rejeição liminar do pedido)

- 1- A candidatura é liminarmente rejeitada, quando se verifique que:
 - a) O pedido é ininteligível;
 - b) O candidato não supriu as incorreções ou omissões detetadas no formulário, não entregou os documentos em falta ou os solicitados pelos serviços e não prestou os esclarecimentos necessários para a apreciação do pedido dentro do prazo fixado nos termos do artigo anterior;
 - c) O candidato e respetivo agregado familiar não reúnam, cumulativamente, as condições de acesso previstas no art.º 8.º do presente Regulamento;
- 2- As candidaturas que não sejam rejeitadas liminarmente consideram-se admitidas.

Artigo 15.º
(Renovação do pedido)

- 1 – É obrigatória a renovação anual do pedido de atribuição.
- 2 – A renovação a que se refere o número anterior destina-se não só à reiteração do pedido, mas também à atualização dos dados insertos no formulário.
- 3 - A renovação do pedido implica que os candidatos apresentem um novo formulário um ano após a entrada da candidatura anterior.
- 4 – O pedido de renovação deve ser apresentado nos 30 dias seguintes ao decurso do prazo previsto no número anterior.
- 5 - É aplicável à renovação do pedido, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos anteriores.
- 6 – A não apresentação do pedido de renovação no prazo previsto no n.º 4 implica a exclusão da candidatura do procedimento.

Artigo 16º
(Aplicação da matriz de classificação)

- 1 – Aos pedidos que não sejam rejeitados liminarmente é aplicada a matriz de classificação constante do anexo V do presente Regulamento.
- 2- Os dados resultantes do preenchimento dos formulários e dos respetivos documentos instrutórios são inseridos numa base de dados com a respetiva classificação.

Artigo 17º
(Listagem trimestral)

- 1- Após a aplicação da matriz de classificação é elaborada pelos serviços municipais competentes uma listagem provisória com os candidatos ordenados por classificação obtida.
- 2- A listagem é composta pelo número da candidatura, tipologia adequada e classificação.
- 3- A listagem é atualizada trimestralmente em função das candidaturas formalizadas.
- 4- A listagem pode ser permanentemente consultada nos serviços municipais de habitação ou na página eletrónica da Câmara Municipal.
- 5- Os interessados podem a todo o tempo reclamar sobre a classificação obtida na última atualização da listagem provisória.

Artigo 18º
(Listagem Definitiva)

- 1- Sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta, com condições de habitabilidade e pronta a ser atribuída, a listagem publicada com a última atualização é a utilizada para a atribuição das habitações de acordo com o posicionamento existente.
- 2- Esta listagem é publicitada por edital afixado nos lugares de estilo e publicada na página eletrónica da Câmara Municipal.
- 3- Decorrido o prazo referido no número anterior, os candidatos interessados dispõem do prazo de 10 dias úteis para se pronunciarem por escrito sobre a classificação obtida.
- 4- Após a análise das questões suscitadas em sede de audiência de interessados, a proposta de classificação definitiva é homologada pelo Presidente da Câmara.
- 5- A listagem definitiva é publicada nos termos do n.º 2 do presente artigo.
- 6 - A lista a que se refere o número um do presente artigo englobará todos os pedidos classificados e inseridos na Base de Dados até ao 30.º dia (útil) que antecede a data da afetação das habitações e será considerado durante o período de um ano, data em que o pedido de

atribuição deverá ser renovado pelo interessado, sob pena de caducidade, conforme disposto a art.º 15º.

Artigo 19.º

(Formalização da atribuição)

- 1- As habitações disponíveis serão atribuídas após a publicação da listagem definitiva de classificação das candidaturas de acordo com os resultados do concurso e nos termos do disposto na legislação e demais regulamentos em vigor, aplicáveis.
- 2- A atribuição do direito ao arrendamento da habitação em regime de renda apoiada é formalizada por contrato reduzido a escrito, datado e assinado em duplicado, ficando um exemplar para o Município e outro para o arrendatário.

Artigo 20º

(Desistência / Exclusão)

- 1- Considera-se que desistiram do pedido de atribuição, os candidatos que:
 - a) não se pronunciem dentro do prazo facultado para o efeito;
 - b) manifestem o seu desinteresse na habitação;
 - c) recusem, infundadamente, o fogo atribuído.
 - d) não compareçam, após notificação para assinatura do Contrato de Arrendamento.
 - e) não tenham apresentado documentação solicitada.
 - f) tenham utilizado meios fraudulentos, prestado falsas declarações ou omitido informação.
- 2- Para efeitos da alínea c) do número anterior considera-se fundamentada a recusa se a mesma for decorrente da inadequação do fogo ao agregado (por motivos de acessibilidade ou saúde, devidamente comprovados).
- 3- A recusa infundada do fogo atribuído determina a exclusão do candidato do procedimento, só podendo candidatar-se a nova atribuição decorridos dois anos sobre a recusa.

CAPITULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 21º

(Pedidos existentes)

- 1-Os pedidos de habitação que, à data da aprovação do presente regulamento, se encontrem formalizados ficarão submetidos às normas, critérios e procedimentos decorrentes do mesmo.
- 2-Para efeitos do número anterior, devem os serviços competentes promover, oficiosamente, junto do candidato, a atualização do pedido formulado, nomeadamente mediante o preenchimento do formulário e entrega de documentos, constantes dos anexos I e III.
- 3-Na eventualidade da atualização da candidatura não vir a ficar concluída nos prazos e condições determinadas pelo Município e em obediência ao presente regulamento e à Lei, por causa imputável ao candidato, a mesma considerar-se-á caducada.

Artigo 22º

Declarações

- 1- A prestação de falsas declarações pelos candidatos é punível nos termos da lei penal.

2- Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos candidatos às habitações municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

Artigo 23º
Dúvidas e Omissões

Em tudo o que não estiver regulado no presente Regulamento, aplicar-se-á as disposições previstas da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016 de 24 agosto, e demais legislação aplicável.

Artigo 24º
Interpretação e Integração de lacunas

1. Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se a lei em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objeto.
2. Sem prejuízo da legislação aplicável, as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidas pela Câmara Municipal de Almada, sem prejuízo da competência legal dos tribunais

Artigo 25º
Alteração e revisão

O presente regulamento poderá ser objeto de revisão ou alteração sempre que as condições assim o exigirem ou Câmara Municipal assim entender como necessário.

Artigo 26º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor cinco dias após a sua publicação no Diário da República, sem prejuízo da sua publicação na internet e nos locais de estilo habituais do Município.