



TORRE DE
MONCORVO
câmara municipal

REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE TORRE DE MONCORVO

Aprovado em Reunião de Câmara Municipal: 19 de fevereiro de 2016

Aprovado em Sessão Ordinária de Assembleia Municipal: 26 de fevereiro de 2016

Publicado em Diário da República: 28 de março de 2016

(link publicação DR: <https://dre.pt/application/file/73973699>)

Entrada em vigor: 29 de março de 2016



REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE TORRE DE MONCORVO

Nota Justificativa:

Ao abrigo da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é atribuída competência aos Municípios em matéria de habitação social, particularmente vocacionada para prestar apoio a pessoas em situação de vulnerabilidade, cabendo-lhes a definição, de acordo com a sua realidade, a promoção e respetiva gestão do seu parque habitacional.

No contexto atual das crescentes dificuldades socioeconómicas e concretamente no acesso a uma habitação condigna, a habitação social deverá ser entendida como um bem público escasso, a ser atribuído e usado apenas por quem dele necessita, acarretando a devida responsabilização social e patrimonial.

Considerando a necessidade de implementar uma atribuição igualitária do parque habitacional municipal e da existência de um edifício jurídico de arrendamento social para fins habitacionais coeso, equilibrado e igualitário, de acordo com o previsto na Nota Justificativa da proposta de Lei que deu origem à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, tornou-se premente a reformulação do modelo e critérios de atribuição de habitações sociais.

Tendo por base o previsto na Lei n.º 81/2014, que aprovou o novo Regime do Arrendamento Apoiado, na senda da Reforma dos Regimes do Arrendamento Urbano, tornou-se pertinente harmonizar e unificar conceitos e critérios utilizados, nomeadamente a forma e prazo de comunicações, a aplicação do indexante de apoios sociais, a clarificação da natureza dos contratos de arrendamento apoiado, a utilização do valor patrimonial tributário e o apuramento de rendimentos como os rendimentos mensais brutos e corrigidos de acordo com a Lei da condição de recursos, mas mais relevante, a sistematização de um regime de atribuição de fogos municipais, definindo-se um procedimento de atribuição de habitação social, com a adoção de um concurso, por classificação.

Este Regulamento insere-se na aplicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e precede a Regulação da Gestão do Parque Habitacional de Torre de Moncorvo.

O Regulamento encontrou-se, por um período de 30 dias, sujeito a consulta pública, tendo sido ouvidas as seguintes entidades: Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e os membros do Conselho Local de Ação Social de Torre de Moncorvo (Segurança Social, ACIM, Instituto do Emprego e da Formação Profissional, Juntas de Freguesia e IPSS's).

Do exposto, e no âmbito do poder regulamentar atribuído no artigo 65.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e nos termos da

alínea h) e i) do número 2 do artigo 23.º e das alíneas k) e v) do artigo 33.º do Anexo I Lei n.º 75/2013, elabora-se o presente Regulamento que foi submetido à Assembleia Municipal para aprovação, nos termos da alínea g) do número 1 do artigo 25.º do mencionado artigo, depois de cumpridas as formalidades previstas nos artigos 100 e 101.º do Código do Procedimento Administrativo:

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei Habilitante

1. O presente regulamento enquadra-se no disposto nos artigos 65.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, em conformidade com o disposto na lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, no artigo 23.º, n.º 2, alínea h), i) e m), artigo 25.º, n.º 1, alínea g) e artigo 33.º, n.º 1, alíneas k) e v), todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto

1. O presente regulamento estabelece o regime de atribuição do parque habitacional do Município de Torre de Moncorvo destinado ao arrendamento de cariz social, subordinado ao regime de arrendamento apoiado ou disciplina equivalente, disciplinando o uso e a fruição dos prédios e das frações pelos seus moradores.
2. Ficam excluídos do presente regulamento:
 - a. Os prédios, frações e espaços destinados a fins ou projetos transitórios especiais ou para assegurar alojamentos temporários mas sem raiz social.
 - b. Os prédios, frações e espaços que estejam ou venham a ser ocupados em regime de arrendamento de direito privado, na sequência de processo próprio, transacional, expropriativo ou outro de natureza ou com propósito semelhante.
 - c. Os prédios, frações e espaços que a Câmara Municipal de Torre de Moncorvo desafete do parque habitacional municipal.



3. Os prédios, frações e espaços identificados no número anterior ficam sujeitos ao regime predisposto para a sua ocupação.

Artigo 3.º

Definições

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

- a. **Agregado Familiar:** o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo Município de Torre de Moncorvo a permanecer na habitação com o titular da ocupação do fogo;
- b. **Agregado familiar em situação de carência habitacional:** Agregado familiar que resida em local que não reúna os requisitos mínimos de segurança e salubridade, de inexistência de condições de habitabilidade ou em condições de sobreocupação do espaço. Integra-se nesta definição, os agregados familiares que disponham de um rendimento mensal corrigido que não lhes permita o acesso a habitações em mercado livre, com tipologia apropriada ao número de elementos que o compõem;
- c. **Cessação do Direito de Utilização** resulta da caducidade, da resolução sancionatória do contrato determinada pelo Município de Torre de Moncorvo ou renúncia pelo arrendatário.
- d. **Dependente:** Elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- e. **Deficiente:** A pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
- f. **Emergência Social:** Situação que consubstancia uma necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades assim como situações de vulnerabilidade e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica.



- g. **Indexante de Apoio Social:** o valor fixado nos termos da Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril.
- h. **Rendimento Mensal Bruto:** o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda, ou caso os rendimentos se reportem a um período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar.
- i. **Rendimento Mensal Corrigido:** Rendimento mensal bruto deduzido de quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores descritos na alínea g) do número 1 do artigo 3.º da Lei 81/2014, de 19 de dezembro.
- j. **Rendimento Mensal per capita:** Rendimento definido entre o Rendimento mensal corrigido dividido pelo número de indivíduos do agregado familiar, considerando-se os escalões do rendimento mensal per capita em função do Indexante de Apoio Social (IAS).
- k. **Retribuição Mínima Mensal Garantida:** valor do salário mínimo nacional atribuído a todos os trabalhadores, fixado anualmente, nos termos da legislação aplicável.
- l. **Ocupação sem título:** corresponde a toda a situação de ocupação, total ou parcial de habitação de que sejam proprietário o Município, por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.
- m. **Taxa de Esforço:** Taxa determinada pela divisão entre o rendimento mensal corrigido pelo Indexante de Apoio Social e multiplicação de um fator de 0,067, de acordo com a fórmula definida no artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, determinante para o apuramento do valor de renda.
- n. **Transferência:** deslocação do agregado familiar para fogo habitacional distinto, no mesmo ou noutro conjunto habitacional.

Artigo 4.º

Princípios Orientadores

1. A Câmara Municipal de Torre de Moncorvo promove, atribui e gere fogos de habitação social dada a existência de uma população com poucos recursos



- económicos, associados muitas vezes a uma precariedade de emprego, que não permite o acesso a habitação em regime de arrendamento em mercado livre.
2. A atribuição dos fogos no âmbito do arrendamento apoiado deverá dar resposta a necessidades da população carenciada, devendo a ocupação do imóvel ser periodicamente avaliada, equilibrando uma correta distribuição das habitações.
 3. A atribuição de habitação social tem como pressuposto o apoio a munícipes que não possuam condições económicas suficientes para, por si, proverem solução habitacional, devendo esse apoio promover condições económicas, sociais e culturais ao arrendatário e ao seu agregado familiar de modo a que, no futuro, o possa dispensar.
 4. Os fogos atribuídos destinam-se a residência permanente do agregado familiar, sendo este o seu fim, quando tal não se verifica, cabe à Câmara Municipal de Torre de Moncorvo, acionar os mecanismos legais adequados que permitam reaver o fogo e integrá-lo novamente no circuito de habitação social.
 5. O agregado familiar realojado em habitação social não poderá possuir alternativa ao alojamento camarário, independentemente da localização da mesma.
 6. As habitações devem ser dotadas de todas as condições de habitabilidade, cabendo ao agregado familiar a manutenção das mesmas, bem como boas condições de higiene.
 7. Os contratos de arrendamento efetuados estão abrangidos pelo regime de arrendamento apoiado, tendo esta uma fórmula de cálculo própria, definida nos termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, em função dos rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar.
 8. A atribuição de uma habitação social concretiza-se num direito de ocupação titulado por um contrato de arrendamento de natureza administrativa, sendo a cessação de utilização antecedida de procedimento administrativo, nos termos do Código do Procedimento Administrativo e legislação especial aplicável.
 9. Os beneficiários de habitação social deverão assumir uma conduta que contribua para a manutenção e preservação do património edificado.
 10. A Câmara Municipal de Torre de Moncorvo garantirá a elaboração, a divulgação e o acesso público aos formulários de candidatura, às instruções de preenchimento, identificando os documentos a apresentar pelos candidatos e organizando uma relação dinâmica e permanentemente atualizada em função das candidaturas apresentadas e dos alojamentos e realojamentos existentes.

CAPITULO II
ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO

SECÇÃO I
ACESSO E PROCEDIMENTO CONCURSAL

Artigo 5.º

Disposições Gerais

1. A atribuição de habitações sociais é efetuada mediante concurso por classificação, nos termos previstos na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro e do presente regulamento.
2. O direito de ocupação dos fogos de habitação social será concedido através de contrato de arrendamento social, ficando submetidos ao regime jurídico de arrendamento apoiado.
3. Todos os membros do agregado familiar inscrito serão cotitulares dos direitos e obrigações inerentes ao contrato de arrendamento apoiado, ficando este titulada pelo representante do agregado familiar que, assumirá a posição de arrendatário.

Artigo 6.º

Procedimento do Concurso

1. O anúncio de abertura e concurso é inscrito nos jornais locais/regionais de maior circulação ou outros meios de comunicação locais, através de editais e é publicitado no site da Câmara Municipal de Torre de Moncorvo – www.torredemoncorvo.pt.
2. O procedimento de atribuição de habitação social deverá concluir-se no prazo de 45 dias úteis do anúncio do concurso mencionado no número anterior.
3. Do anúncio deverá constar:
 - a. Tipo de Procedimento;
 - b. Datas do Procedimento;
 - c. Identificação, tipologia e área útil da habitação;



- d. Regime de Arrendamento;
 - e. Documentos exigidos para o acesso a concurso;
 - f. Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
 - g. Local e horário para consulta do programa do concurso e obtenção de esclarecimentos;
 - h. Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
 - i. Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.
4. O período de candidatura, depois de publicado o anúncio, é de 15 dias úteis.
 5. A participação no concurso só pode efetuar-se mediante entrega direta ou por carta registada com aviso de receção, dentro do prazo de abertura, acompanhados da documentação solicitada na abertura de concurso, nomeadamente declaração de vencimentos e rendimentos do agregado familiar, cópia de documentos de identificação civil, fiscal e segurança social de todos os elementos do agregado familiar, documento comprovativo de residência no Município e atestado médico comprovativo em caso de elemento de agregado familiar possuir deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.
 6. Sempre que o Serviço de Ação Social o considere necessário, pode exigir que os concorrentes comprovem, por meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes daqueles documentos, para além das confirmações neles apostas. Poderão também os serviços efetuar outras diligências para obtenção de informação complementar.
 7. Findo o prazo de abertura do concurso, o Serviço de Ação Social elabora, no prazo de 20 dias úteis, as listas de classificação dos candidatos admitidos a concurso e dos candidatos excluídos com indicação sucinta, no caso destes, da razão da exclusão.
 8. As listas são afixadas nos locais onde teve lugar a apresentação do boletim de inscrição e do questionário e noutros julgados convenientes, estando sujeita a Audiência dos Interessados, nos termos do disposto no presente Regulamento.
 9. Os candidatos suplentes com a pontuação mais elevada substituem os candidatos efetivos que recusem a atribuição que lhes foi destinada.



Artigo 7.º

Requisitos para a inscrição a uma habitação social

1. A atribuição de habitação social visa suprir a existência de habitação inadequada à satisfação das necessidades dos agregados familiares.
2. É admitida a inscrição de candidatos que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a. Os agregados familiares, cujos elementos, ainda que estrangeiros comunitários ou extracomunitários, tenham residência legal no concelho de Torre de Moncorvo há mais de 3 anos.
 - b. Os agregados familiares que se enquadrem nos princípios subjacentes ao acesso à habitação social definidos no art.º 4 do presente regulamento, nomeadamente nos números 3, 4, 5 e 9;
 - c. Nenhum elemento do agregado familiar seja proprietário, arrendatário coproprietário, usufrutuário de qualquer imóvel, que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;
 - d. Nenhum dos elementos do agregado familiar ter beneficiado de uma indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação social;
 - e. Preencher o boletim de candidatura e o questionário fornecidos pela Câmara Municipal de Torre de Moncorvo, acompanhados dos documentos solicitados;
 - f. Não ter abdicado da titularidade do arrendamento de outro fogo municipal ou cessado contrato de arrendamento, que tenha sido atribuído a qualquer elemento do agregado familiar, em virtude da violação dos seus deveres, por um período de dois anos;
 - g. Nenhum elemento que compõe o agregado familiar pode ter a qualidade de antigo arrendatário municipal com ação de despejo ou outra movida contra si pelo Município de Torre de Moncorvo, transitada em julgado, por um período de dois anos.
 - h. Não estar o candidato a ocupar ilegalmente uma fração municipal, por um período de dois anos.
3. O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.



Artigo 8.º

CrITÉRIOS de exclusão do processo de candidatura

1. São consideradas condições de exclusão do processo de candidatura:
 - a. A não verificação das condições enumeradas no artigo anterior;
 - b. A não residência no concelho nos termos definidos no artigo anterior ou o não recenseamento numa das Freguesias do mesmo;
 - c. A mudança de residência sem comunicação ao Serviço de Ação Social;
 - d. A rejeição, por parte do candidato à habitação social, de uma habitação adequada ao agregado familiar, que lhe tenha sido atribuída pelo Serviço de Ação Social em resultado de anterior concurso realizado nos termos previstos do presente regulamento;
 - e. A recusa de apresentação ou inexistência de qualquer declaração de rendimentos ou prova de não propriedade de habitação no concelho de Torre de Moncorvo;
 - f. A falta de prova de que o agregado familiar concorrente não tem condições para recorrer ao mercado normal de habitação, ou seja, sempre que depois de verificados os rendimentos do agregado familiar, através de recibos de vencimento, declaração ou nota de liquidação de IRS, se conclua que o valor da renda a aplicar é igual ou superior ao valor do preço técnico para o fogo em questão;
 - g. A apresentação de falsas declarações nos termos definidos no Código Penal.
2. Da exclusão ou inclusão de qualquer concorrente cabe reclamação para a Câmara Municipal a interpor nos termos da Audiência de Interessados a contar da data da afixação da respetiva lista ou da publicação do último anúncio.

Artigo 9.º

Veracidade ou falsidade das declarações

1. As falsas declarações que eventualmente os candidatos ou restantes elementos do agregado familiar prestem, são puníveis nos termos da lei penal.
2. As informações prestadas podem ser confirmadas, em qualquer altura, junto de entidades públicas ou privadas tidas como convenientes aos efeitos pretendidos.



3. O candidato é notificado por carta registada com aviso de receção da necessidade de prestar as referidas informações num prazo de dez dias úteis, sob pena de exclusão do procedimento.

Artigo 10.º

Gestão da lista dos candidatos e resposta aos pedidos

1. Os agregados familiares admitidos serão inscritos em lista de atribuição, nos termos do número 7 do artigo 6.º
2. As candidaturas admitidas poderão ser excluídas a todo o tempo, caso se venha a constatar a existência de algum dos impedimentos previstos no artigo 8.º, sendo suscetível de reclamação nos termos do número 2 do artigo 8.º.
3. A decisão de não admissão ou exclusão de candidatura será publicitada na lista mencionada no artigo 16.º do presente Regulamento, acompanhada da respetiva fundamentação, devendo ser notificada aos candidatos.
4. Sempre que necessário, poderá ser solicitada a revalidação ou atualização dos dados apresentados na candidatura, nos termos do artigo anterior.

Artigo 11.º

Comissão de Apreciação

1. As candidaturas a habitação social serão apreciadas por uma comissão de apreciação, devendo ter a seguinte composição:
 - a. Presidente da Câmara ou Vereador com competência delegada, que preside;
 - b. Elemento nomeado pela Câmara Municipal da área da Ação Social;
 - c. Dois elementos nomeados pelo Conselho Local de Ação Social da Rede Social, pelo prazo de dois anos.
2. A comissão deverá ordenar as candidaturas em função dos critérios de seleção estabelecidos no presente Regulamento, solicitando, se assim o entender, o envio de documentação superveniente necessária para a tomada de decisão.

Artigo 12.º

Regime de Exceção

1. O regime de atribuição de habitação social previsto neste capítulo não se aplica:



- a. Aos realojamentos efetuados no âmbito de programas municipais de realojamento;
 - b. Aos realojamentos necessários, no âmbito de Programas de reabilitação urbanística;
 - c. Às situações de emergência social, como aquelas que resultam de inundações, incêndios ou outras semelhantes, poderão beneficiar de habitação social, mas com dispensa dos requisitos descritos;
 - d. À necessidade de adequar o alojamento devoluto à composição do agregado familiar já arrendatário do Município, à sua condição de acessibilidade ou situação sociocultural, promovendo assim, transferências de arrendatários entre as habitações municipais.
2. A competência para determinar a atribuição de habitação social referida no número anterior é da Câmara Municipal.
 3. Sempre que ocorram movimentos significativos no parque habitacional associados aos motivos referidos nos números anteriores, deverão ser previamente definidos e publicitados critérios de atribuição aprovados pela Câmara Municipal.

SECÇÃO II

CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E ATRIBUIÇÃO

Artigo 13.º

Adequação das Habitações

1. A habitação deverá ser adequada à dimensão do agregado familiar, a fim de evitar situações de sub ou sobreocupação, observando-se o seguinte:

Nº pessoas do agregado	Tipologia de Habitação	
	Mínima	Máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T3/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8	T4/8	T5/9
9 +	T5/9	T6



2. Para efeitos do número anterior, considera-se habitação adequada à dimensão do agregado familiar, quando a composição do respetivo agregado se posicione entre o máximo e o mínimo previsto de modo a evitar situações de sobreocupação e subocupação.
3. Sem prejuízo do referido nos números anteriores, poderá ser atribuída a título excecional, quando se verifique a inexistência da habitação compatível, habitação social de uma outra tipologia ao agregado familiar, desde que apresente condições de habitabilidade para o acolher e se cumpra um dos seguintes requisitos:
 - a. Necessidade de Alojamento Urgente e Prioritário, motivadas por necessidades de emergência social.

Artigo 14.º

Critérios de Seleção

1. A classificação dos concorrentes obedece aos critérios definidos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e conforme matriz de classificação que se descreve em anexo, sendo o número de pontos multiplicado pelo respetivo coeficiente, podendo, no entanto, de acordo com as características de cada habitação devoluta, ser definidos outros critérios e/ou alterado o número de pontos e coeficiente.
2. Sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitirem, haverá preferência de atribuição a famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica.
3. Os agregados familiares são classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
4. No caso de empate entre agregados que tenham obtido a mesma pontuação, tem preferência sucessivamente:
 - a. O que apresentar menor rendimento anual líquido *per capita* do agregado;
 - b. O que tiver maior número de elementos deficientes;
 - c. O que tiver maior número de elementos menores;
 - d. O que tiver maior idade do concorrente.



- e. Agregados familiares com processo judicial, de ação de despejo ou outra natureza tendente à perda de habitação, a decorrer ou com sentença transitada em julgado e com realojamento solicitado pelo tribunal.

Artigo 15.º

Hierarquização Para Atribuição Das Habitações

1. A atribuição das habitações é feita pela ordem constante da lista de candidatos admitidos a concurso e de acordo com a adequação da tipologia da habitação disponível ao número de elementos do agregado familiar., sendo-lhe aplicado a matriz de classificação definida em Anexo.

Artigo 16.º

Lista Definitiva

1. Será criada uma lista definitiva composta pelos pedidos admitidos e excluídos, e respetiva classificação dos pedidos admitidos, sucessivamente, para a afetação das habitações de acordo com o posicionamento existente da hierarquização definida no artigo anterior.
2. A classificação referida no número anterior organizar-se-á por ordem decrescente, conforme aplicação da matriz e a indicação da habitação atribuída ao agregado familiar.
3. A lista será composta pelos pedidos entregues de candidatura e encontra-se sujeita a Audiência de Interessados nos termos do artigo seguinte.
4. O acesso à listagem respeitante à atribuição de habitação social, sem prejuízo da proteção de dados pessoais ao abrigo da lei, é facultado através do portal do município – www.torredemoncorvo.pt.

Artigo 17.º

Audiência dos Interessados

1. Os interessados têm o direito de ser ouvidos nos termos do Código do Procedimento Administrativo no sentido de, no prazo de 10 dias úteis, se pronunciarem, por escrito, sobre a classificação obtida em resultado da aplicação da matriz referida no artigo 14.º do presente Regulamento.



2. Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os requerentes que apresentem uma candidatura à atribuição da habitação social nos termos do artigo 8.º do presente Regulamento.
3. Após análise das questões levantadas em audiência dos interessados, a classificação definitiva atribuída pela Comissão de Avaliação definida no artigo 11.º do presente Regulamento, deverá ser comunicada à Câmara Municipal para homologação e decisão.

SECÇÃO III

FORMALIZAÇÃO DA ATRIBUIÇÃO

Artigo 18.º

Decisão e Notificação

1. A decisão de atribuição de habitação pertence à Câmara Municipal, mediante informação prestada pela Comissão de Avaliação, em conformidade com as regras e critérios definidos no presente Regulamento.
2. A notificação de atribuição de habitação em arrendamento será comunicada mediante carta com aviso de receção ou por comunicação efetuada oralmente na presença de arrendatário e registada em auto, devendo constar:
 - a. Identificação do representante do agregado familiar, constituindo-se como arrendatário, bem como todos os elementos que compõem o agregado familiar inscrito.
 - b. A identificação do fogo habitacional, a sua tipologia e localização.
 - c. O estado de conservação do fogo habitacional.
 - d. O montante de renda devida pelo agregado familiar, calculada nos termos do presente regulamento, bem como as condições e a forma como efetuar o seu pagamento.
 - e. O procedimento de formalização da atribuição habitacional e entrega das chaves do fogo habitacional.

Artigo 19.º

Formalização da Atribuição

1. A formalização da atribuição e consequente aceitação do fogo habitacional é efetuada através da celebração de um contrato de arrendamento apoiado.
2. O contrato de arrendamento apoiado terá vigência de dez anos, nos termos da lei n.º 81/2014 e reger-se-á pela regulamentação a aprovar pelo Município de gestão do parque habitacional.
3. O contrato é assinado em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.
4. A recusa infundada pelo arrendatário, do fogo habitacional atribuído determinará a caducidade automática do direito de ocupação de habitações da Câmara Municipal e imediata exclusão do agregado familiar do concurso.
5. O arrendatário deverá ocupar o fogo habitacional no prazo de 30 dias após a entrega das chaves, sob pena de caducidade do direito de ocupação.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 20.º

Encaminhamento para a Rede Social

1. Todas as situações consideradas socialmente graves, que sejam do conhecimento do Município no âmbito do presente Regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, são encaminhadas para a rede social do concelho.

Artigo 21.º

Pedidos de habitação existentes à data de entrada em vigor do presente

Regulamento

1. Os interessados que tenham efetuado pedidos de habitação antes da entrada em vigor do presente regulamento devem ser notificados da data da entrada em vigor do mesmo e de que podem efetuar a sua candidatura para atribuição de fração municipal, sendo os seus anteriores pedidos de habitação arquivados.

Artigo 22.º

Informações e Esclarecimentos

1. Todos os participantes e interessados na atribuição de habitação social poderão obter informações, esclarecimentos e a documentação necessária à compreensão cabal e plena das disposições constantes do presente Regulamento, no Serviço de Ação Social.

Artigo 23.º

Dúvidas e Omissões

1. As dúvidas e ou lacunas suscitadas na interpretação e ou aplicação do presente Regulamento serão dirimidas de acordo com os princípios de direito administrativo e demais legislação em vigor aplicável ao arrendamento habitacional urbano e arrendamento apoiado, nomeadamente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.
2. A Câmara Municipal emitirá posturas, diretivas e instituirá procedimentos e práticas necessárias à densificação e concretização do presente Regulamento.

Artigo 24.º

Notificações

1. As notificações previstas no presente Regulamento, salvo quando diferentemente estabelecido, serão remetidas para o endereço apresentado na candidatura e serão efetuadas pessoalmente ou por via postal com aviso de receção.

Artigo 25.º

Contagem dos Prazos

1. A contagem dos prazos previstos no presente Regulamento, salvo quando diferentemente estabelecido, será de acordo com as regras previstas do Código do Procedimento Administrativo, em dias úteis.

Artigo 26.º

Norma Revogatória

1. São revogadas todas as normas regulamentares que disponham em contrário sobre o objeto do presente regulamento e todas as normas e práticas que contrariem a sua disciplina.

Artigo 27.º

Publicação

1. O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação.



ANEXO I
QUADRO A

Matriz para cálculo da taxa de priorização pedidos de habitação Social
(cfr. Artigo 15.º)

VARIÁVEIS	CRITÉRIOS	PONTOS	PONDERAÇÃO COEFICIENTE	PONTUAÇÃO
Tipo de Pedido	Situações Consideradas prioritárias apresentadas por entidades externas	(0 ou 10)	0,10	
Condições de Habitabilidade	Condições Estruturais	(0 a 5)	0,30	
	Equipamentos Básicos	(0 a 3)		
	Dimensões de Habitações	(0 a 2)		
Situação Económica	Despesas com Habitação	(0 a 3)	0,20	
	Rendimento per capita	(0 a 4)		
	Situação face ao Emprego	(0 a 3)		
Agregado Familiar	Existência de menores a cargo	(0 a 6)	0,20	
	Existência de dependentes a cargo	(0 a 2)		
	Monoparentalidade	(0 a 2)		
Grupos Vulneráveis	Pessoas com deficiência	(0 a 3)	0,20	
	Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	(0 a 3)		
	Vítimas de Violência doméstica	(0 a 4)		

Nota Explicativa:

1. A cada uma dos critérios é atribuída uma pontuação.
2. Os critérios estão organizadas por variáveis, cada variável tem uma ponderação específica.
3. A pontuação máxima em valores absolutos é de 10 pontos.
4. A pontuação máxima desta matriz, em valores absolutos, é de 50 pontos.
5. Ponderando com o respetivo coeficiente e somados todos os valores, é calculada a taxa de priorização e atribuída a hierarquização de cada pedido de habitação social.
6. A um grau de carência mais elevado, corresponde a uma taxa de priorização mais alta.
7. As habitações são atribuídas, por tipologia adequada ao agregado familiar, aos pedidos com pontuação mais elevada.



VARIÁVEIS	CRITÉRIOS	INDICADORES	PONTOS
Tipo de Pedido (TP)	Situações consideradas prioritárias apresentadas por entidades externas	Não	0
		Sim	10
Condições de Habitabilidade (CH)	Condições Estruturais	Condições Normais	0
		Humidade	1
		Ausência de luz natural e sem ventilação	2
		Paredes e chão seriamente danificados	3
		Telhado/Coberturas com ruturas	4
		Casa em Ruínas/risco de ruir/Indivíduo sem alojamento	5
	Equipamentos básicos/ Bens Essenciais	Condições normais	0
		WC exterior/incompleto	1
		Ausência de instalações sanitárias	2
		Sem água/electricidade/saneamento	3
	Dimensões da Habitação	Dimensões Adequadas ao agregado	0
Dimensão muito reduzida/sem ter pé direito normalizado.		1	
Sobreocupação/Indivíduo sem Alojamento		2	
Situação Económica (SE)	Despesas com Habitação	Sem Despesas	0
		Inferior ou igual a 250 €	1
		Superior a 250€ mas inferior a 500 €	2
		Superior a 500 €	3
	Rendimento per Capita, indexado ao IAS	Superior a 100%	0
		Superior a 75% e inferior ou igual a 100%	1
		Superior a 50% e inferior ou igual a 75%	2
		Inferior a 50%	4
	Situação Face ao Emprego	Ativos/Reformados/Pensionistas	0
		Um membro do casal em situação de trabalho precário	1
		Dois membros do casal em situação de trabalho precário	2
		Um membro do casal desempregado	1
		Dois membros do casal em situação de desemprego	3
Agregado Familiar (AF)	Menores	1 filho	2
		2 filhos	4
		3 filhos ou mais	6
	Dependentes (não menores)	Não	0
		Sim	1
	Monoparentalidade	Não	0
Sim		2	
Grupos Vulneráveis (GV)	Pessoas com Deficiência Crónica, Grau ou incapacidade igual ou superior a 60% Pessoas em idade ativa com incapacidade para o trabalho	Não	0
		Sim	3
	Pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	Não	0
		Sim	3
	Vítimas de Violência Doméstica	Não	0
		Sim	4

Definição de Conceitos para aplicação de Matriz

Fórmula:

$$\text{CLASSIFICAÇÃO} = (\text{TP} \times 0,10) + (\text{CH} \times 0,30) + (\text{SE} \times 0,20) + (\text{AF} \times 0,20) + (\text{GV} \times 0,20)$$

Legenda:

TP – Tipo de Pedido

CH – Condições de Habitabilidade

SE – Situação Económica

AF – Agregado familiar

GV – Grupos Vulneráveis

Variável: Tipo de Pedido

1. Situações consideradas prioritárias, apresentadas por entidades exteriores (incluem-se nesta categoria situações que se considerem prioritárias por outros serviços: Segurança Social, no âmbito do RSI; CPCJ; Centro de Saúde, entre outros, desde que devidamente justificadas e enquadradas nos critérios definidos pela autarquia; a habitação seja considerada uma necessidade a suprir no âmbito de um programa de inserção social definido para a família, com posterior enquadramento e apoio das entidades envolvidas, no processo de realojamento e adaptação ao novo meio. Nestas situações, desde que apresentadas de modo formal, por outras entidades/serviços.

Variável Condições de Habitabilidade

1. Sem Alojamento – consideram-se as situações em que o agregado familiar não tem qualquer tipo de habitação por perda de alojamento por derrocada, decisão judicial decorrente de ação de despejo ou execução, por separação ou divórcio, ou por cessação do período de tempo estabelecido para a sua permanência em estabelecimento coletivo, casa emprestada ou casa de função.



Variável Situação Económica

1. Escalão de Rendimento per capita em função do Indexante de Apoios Sociais

- Na análise da situação económica do agregado familiar considera-se como base o rendimento per capita. Este define-se entre o Rendimento Mensal Corrigido dividido pelo número de elementos do agregado familiar, nos termos da alínea g do número 3 da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

$$\text{Rendimento Mensal Per Capita} = \frac{\text{Rend. Mensal corrigido}}{N^{\circ} \text{ Elementos Agregado Familiar}}$$

Consideram-se os escalões de rendimento mensal per capita em função do IAS, através da seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Rendimento Per capita} \times 100\%}{\text{IAS}}$$

Rendimento Mensal Corrigido (RMC) = Rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao Indexante dos Apoios Sociais de cada um dos fatores (deduções em função dos fatores de composição do agregado familiar):

RMC = Rendimento Mensal Bruto – (aplicação dos fatores da tabela x IAS)

$$\text{Rendimento Mensal Bruto} = \frac{\text{Rendimento Anual Bruto}}{12}$$

COMPOSIÇÃO AGREGADO FAMILIAR		FACTORES IAS
1º dependente		0,1
2º dependente		0,15
Por cada dependente seguinte		0,20
Por cada deficiente		0,1 (que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente.
Por cada elemento com idade igual ou superior a 65 anos		0,05
% valor de capitação (em função do número de pessoas do agregado)	1	0%
	2	5%
	3	9%
	4	12%
	5	14%
	6 ou mais	15%



2. Trabalho Precário – Indivíduos sem vínculo de trabalho permanente, associado a atividades sazonais.

Variável: Agregado Familiar

1. Dependente - Elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

Variável: Grupos Vulneráveis

1. Pessoas com Deficiência: A pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
2. Pessoas com Doença Crónica Grave: As pessoas que apresentem comprovativo médico de especialidade.
3. Incapacidade para a o trabalho: Consideram-se as pessoas em idade ativa que, por motivo de doença ou deficiência sua ou de terceiros, se encontram em situação de incapacidade de forma permanente para o trabalho. Incluem-se nesta variável as pessoas que auferem pensões de invalidez ou pensão social de invalidez, bem como as que apresentem comprovativo médico da sua incapacidade ou necessidade de prestação de assistência permanente a terceira pessoa.
4. Vítimas de Violência Doméstica: Vítimas que tenham apresentado queixa-crime contra o seu agressor pelo crime de violência doméstica no âmbito da tipologia do Código Penal. É requisito o Estatuto Especial de Vítima.