

Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão das Habitações Sociais do Município de Alpiarça

Preâmbulo

O Município de Alpiarça detém importantes atribuições e competências no âmbito da habitação designadamente, ao nível da promoção da habitação social e da gestão do respetivo património municipal, nos termos conjugados da alínea i), do n.º1, do artigo 13º e do artigo 24º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro.

Considerando que a habitação constitui um dos problemas sociais para o concelho de Alpiarça, pretende a Câmara Municipal, através da atribuição de habitações sociais, dignificar as condições de vida das pessoas e famílias com menores recursos.

Ao regulamentar a atribuição e gestão das habitações sociais a Câmara Municipal pretende garantir os princípios de igualdade, de justiça e de legalidade, constitucionalmente consagrados.

Assim, nos termos dos artigos 112º, n.º7, e 241º da Constituição da República Portuguesa, da alínea a) n.º2 do artigo 53º conjugado com a alínea a) do n.º6 do art.º64º, ambos da Lei n.º169/99 de 18 de Setembro, com a redação dada pela Lei n.º5-A/2002, e nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º797/76, de 6 de Novembro, regulamentado pelo Decreto-Regulamentar n.º50/77, de 11 de Agosto, na Portaria n.º288/83, de 17 de Março, no Decreto-Lei n.º166/93, de 7 de Maio, na Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro, na Lei n.º53-B/2006, de 29 de Dezembro, na Lei n.º21/2009, de 20 de Maio e ainda no Decreto-Lei n.º54/2007, de 12 de Março, é elaborado o presente Regulamento, o qual, depois de aprovado pelo órgão executivo será submetido a apreciação pública, nos termos e para efeitos do art.º118º do Código do Procedimento Administrativo e posteriormente submetido a aprovação da Assembleia Municipal de Alpiarça.

Capítulo I Disposições gerais

Artigo 1º Objeto

O presente regulamento tem por objeto o regime de acesso às habitações do parque habitacional municipal, afeto à habitação social, estabelecendo as condições e os critérios de seleção para o arrendamento.

Artigo 2º Normas

As habitações referidas no artigo anterior ficam sujeitas às normas de arrendamento social e regime de renda apoiada estabelecidas no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, pelas normas complementares do Código Civil, do artigo 126º do Decreto-Lei n.º280/2007, de 7 de Agosto, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro que fixa a vigência do regime de renda condicionada e da renda apoiada até à publicação de novos regimes, nos termos do artigo 61º desta Lei e, finalmente, pela Lei n.º 21/2009, de 20 de Maio.

Artigo 3º Conceitos

Consideram-se conceitos base para a aplicação deste regulamento, os seguintes:

a) Agregado familiar – o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos dependentes, pelos ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou da pessoa com quem viva em união de facto há mais de 2 anos, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de Lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos;

- b) Dependentes – para efeitos do disposto da alínea anterior consideram-se dependentes os elementos do agregado familiar menores de 25 anos, desde que não auferam rendimentos e ainda os elementos que, mesmo com idade igual ou superior a 25 anos, possuam comprovadamente qualquer forma de incapacidade permanente ou sejam considerados inaptos para o trabalho ou para angariar meios de subsistência e ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida (RMMG);
- c) Rendimento mensal bruto – valor resultante da divisão por 12 da soma de todos os rendimentos ilíquidos auferidos anualmente (rendimento anual bruto) por todos os elementos do agregado familiar, tais como:
- i. Ordenados, salários ou outras remunerações do trabalho;
 - ii. Pensões de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência e sociais;
 - iii. Quaisquer outros subsídios, com exceção dos abonos de família.
- d) Rendimento mensal per capita – valor resultante da divisão do rendimento mensal bruto pelo número total de elementos do agregado familiar;
- e) Rendimento mensal bruto corrigido – rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos do salário mínimo nacional, pelo primeiro dependente e de um décimo por cada um dos outros dependentes, sendo a dedução acrescida de um décimo por cada dependente que comprovadamente possua qualquer forma de incapacidade permanente;
- f) Habitação social – unidade independente dos fogos que faz parte do parque habitacional do município, destinada ao alojamento de agregados familiares que integrem os requisitos deste regulamento. Estas unidades apresentam-se em várias tipologias no parque habitacional, de T0 a T4, sendo atribuídas em função da dimensão e constituição do agregado familiar, conforme o quadro seguinte, e de forma a que não se verifiquem sub-ocupações ou sobre-ocupações.

Composição do agregado Número de pessoas	Tipos de Habitação (1)	
	Mínimo	Máximo
1	T0/2	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8

(1) O tipo de cada habitação é definido pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento. Ex: T2/3 – dois quartos, três pessoas.

Capítulo II
Atribuição de habitação
Secção I
Acesso geral

Artigo 4º
Regime de atribuição de habitação

A atribuição das habitações é efetuada mediante concurso devidamente publicado pelo Município de Alpiarça, devendo os interessados apresentar candidatura, sendo constituída uma lista de candidatos, nos termos previstos no presente regulamento.

Artigo 5º
Exceções ao regime de atribuição de habitação

São exceções ao regime deste regulamento, as atribuições de habitação a agregados familiares que

integrem as condições especiais que a seguir se discriminam:

- a) Situações de emergência, tais como as que resultem de inundações, incêndios e outras catástrofes naturais;
- b) Situações decorrentes de operações urbanísticas promovidas pelo Município ou de situações impostas por legislação em vigor.

Artigo 6º

Condições de acesso

1. A admissão de candidatos à atribuição de habitação social é possível para agregados familiares que reúnam, cumulativamente, as condições abaixo identificadas:

- a) Residam no concelho de Alpiarça há pelo menos 2 anos;
- b) O agregado familiar tenha um rendimento mensal bruto igual ou inferior ao estipulado no art.º11º do Decreto Regulamentar 50/77, de 11 de Agosto;
- c) Nenhum dos membros do agregado familiar detenha, a qualquer título, habitação no território nacional;

2. Serão excluídos das condições de acesso previstas no número anterior os candidatos que:

- a) Tenham integrado um agregado familiar ex-arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou ex-arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal ou de gestão pública, salvaguardando o caso de menores ou situações de violência doméstica;
- b) Integrem um agregado familiar com algum elemento que esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou tenha beneficiado de uma indemnização por parte de qualquer Município, em alternativa à atribuição de habitação social.

3. Serão excluídos do concurso os candidatos que:

- a) Prestem falsas declarações ou inexatas;
- b) Usem qualquer meio fraudulento para obter habitação social;
- c) Não preencham os requisitos referidos no n.º1.

4. As condições descritas no nº1 deste artigo são confirmadas por documentos e/ou declarações dos requerentes e/ou por diligências internas dos serviços.

5. Os candidatos excluídos serão notificados por ofício no prazo máximo de 30 dias após apresentação da candidatura.

Artigo 7º

Validade do concurso

As candidaturas apresentadas terão a validade de um ano, contado da data de inscrição, pelo que cada requerente, caso esteja interessado em manter a candidatura deverá manifestar essa intenção junto do Município.

Secção II

Do procedimento

Artigo 8º

Pedido de habitação

1. A candidatura à habitação social é apresentada em formulário próprio – em anexo I ao presente Regulamento - disponível no Gabinete de Apoio ao Município, no Gabinete de Ação Social (G.A.S.) e através da página de internet do Município.

2. O processo físico, devidamente instruído, é entregue no G.A.S. da Câmara Municipal de Alpiarça.

Artigo 9º

Instrução do pedido e documentação necessária

1. Para a instrução do pedido o “*Requerimento para Habitação Social*” deve ser devidamente

preenchido e assinado, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Fotocópias dos B.I./Boletins de Nascimento ou passaportes, Cartões de contribuinte, Cartões de beneficiários de Segurança Social e Cartões de eleitor de todos os elementos do agregado familiar, ou dos Cartões de Cidadão;
 - b) Recibos de vencimento, comprovativos dos valores das pensões ou outros documentos comprovativos dos rendimentos dos membros do agregado familiar;
 - c) Atestado da Junta de Freguesia confirmando a composição do agregado familiar e o tempo de residência no concelho;
 - d) Certidão da Repartição de Finanças declarando se o requerente ou qualquer pessoa que integre o agregado familiar é ou não proprietário de prédio urbano;
 - e) Declaração de IRS e respetiva nota de liquidação dos dois últimos anos fiscais aplicáveis e/ou comprovativos de outras fontes de rendimento.
 - f) Recibo de renda ou contrato de arrendamento;
 - g) No caso de requerentes portadores de deficiência ou doença crónica, deverá ser apresentado o respetivo comprovativo.
2. Para prova das declarações prestadas no formulário, o requerente pode ser notificado para proceder à entrega de outros documentos comprovativos das situações declaradas, no prazo de 10 dias úteis.
3. Considera-se regularmente notificado o requerente, cuja notificação não seja reclamada no prazo referido no número anterior.

Artigo 10º

Júri

Para apreciação das candidaturas será constituído um júri composto por três elementos, nos seguintes termos:

- a) O/A Presidente da Câmara Municipal ou Vereador/a em quem for delegada a competência;
- b) Um/a Técnico/a do Gabinete de Ação Social;
- c) Um/a jurista.

Artigo 11º

Critério de Classificação

1. Os candidatos serão classificados de acordo com a tabela de classificação em anexo II ao presente regulamento.
2. A apreciação dos pedidos será realizada com base na classificação atribuída, nos termos do número anterior, e nas visitas domiciliárias realizadas.
3. O Júri poderá solicitar a apresentação de outros documentos que considere necessários para apreciação do processo.
4. No caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os candidatos com a mesma classificação, será tido como critério de desempate, sucessivamente, os candidatos que:
 - a) Residirem há mais tempo no concelho de Alpiarça;
 - b) Possuírem condições de habitabilidade mais precárias;
 - c) Possuam agregado familiar com maior número de crianças;
 - d) Apresentem menor rendimento *per capita* mensal.

Artigo 12º

Divulgação da Classificação

1. O júri elabora uma lista provisória da classificação dos candidatos.
2. Aos interessados assiste o direito de se pronunciarem por escrito e no prazo de 10 dias úteis, a contar da data de afixação da respetiva lista, para reclamar, caso o pretendam, para o Júri do concurso.

3. A lista definitiva será objeto de deliberação camarária, com base na proposta elaborada pelo Júri.
4. As listas provisórias e finais serão afixadas na Câmara Municipal e nos Gabinetes de Apoio ao Município, publicitando-se a afixação das mesmas nos locais habituais e notificados, por ofício, todos os candidatos.

Secção III

Atribuição de habitação

Artigo 13º

Aceitação da habitação

1. A aceitação da atribuição da habitação deve ser comunicada à Câmara Municipal, no prazo de cinco dias úteis após receção da comunicação de atribuição da habitação, decorridos os quais, a habitação será atribuída ao candidato seguinte.
2. A formalização da aceitação do fogo é efetuada mediante celebração de contrato de arrendamento.
3. À data de celebração do contrato, o interessado deve cumprir com todas as condições de acesso referidas no artigo 6º.

Artigo 14º

Desistência do pedido de atribuição

São considerados desistentes, os interessados que:

- a) Após notificação efetuada nos termos dos artigos anteriores, nada digam dentro dos prazos estipulados;
- b) Recusem a habitação atribuída;
- c) Não compareçam injustificadamente, no dia e hora marcados para a celebração do contrato de arrendamento.

Secção IV

Renda

Artigo 15º

Disposições Gerais

1. O regime de renda a aplicar às habitações propriedade do Município de Alpiarça será o regime de renda apoiada, conforme estabelecido nos artigos seguintes.
2. A renda vence-se no 1º dia do mês e deve ser paga até ao 8º dia do mês a que respeita.

Artigo 16º

Valor da Renda e atualizações

1. O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal corrigido (Rc) do agregado familiar, sendo a taxa de esforço, o valor que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = \frac{0,08 \text{ Rc}}{\text{RMMG (Retribuição Mínima Mensal Garantida)}}$$

2. O valor da renda não pode exceder o valor do preço técnico, nem ser inferior a 1% da retribuição mínima mensal garantida.
3. O preço técnico corresponde ao que foi considerado para o cálculo do montante do respetivo financiamento.
4. Não sendo possível determinar o valor da habitação, nos termos do número anterior, ou quando esse valor for manifestamente inadequado, é considerado o seu valor atualizado, estabelecido nos termos do regime de renda condicionada, tendo em conta o respetivo nível de conforto, estado de conservação, coeficiente de vetustez e área útil e o preço da habitação por metro quadrado.
5. O preço técnico atualiza-se anual e automaticamente pela aplicação do coeficiente de atualização

dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

6. O montante da renda será atualizado anual e automaticamente, em função da variação do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, que deverá ser declarado anualmente à Câmara Municipal de Alpiarça.

7. O valor da renda poderá ser alterado sempre que exista alteração da situação socioeconómica do agregado familiar.

8. Em qualquer das situações referidas nos números anteriores, a atualização da renda deve ser comunicada por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, relativamente à data em que é devida a renda atualizada.

9. Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou variável, ou que se declare um rendimento inferior ao rendimento mensal mínimo garantido, nomeadamente nas situações dos trabalhadores domésticos ou vendedores ambulantes, deverá aplicar-se os valores do RMMG em vigor.

10. A presunção de rendimentos estabelecida no número anterior é ilidível pelo interessado, mediante apresentação de prova em contrário.

11. Nos casos em que haja manifesta discrepância entre os rendimentos apresentados e o “*modos vivendi*” dos arrendatários, reserva-se a Câmara Municipal, o direito de se socorrer de métodos indiciários ou indiretos, nomeadamente por presunção, para o cálculo das rendas.

12. A Câmara Municipal de Alpiarça pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a atualização dos respetivos processos, fixando-lhes para o efeito um prazo de resposta não inferior a 30 dias.

13. O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no número anterior dá lugar ao pagamento por inteiro do respetivo preço técnico, sem prejuízo de constituir fundamento para resolução do contrato de arrendamento, e eventual responsabilidade penal do declarante.

Artigo 17º

Incumprimento

1. Se a renda não for paga no prazo estabelecido, disporá o arrendatário de quinze dias para efetuar o devido pagamento, aumentando o valor em 15%. Se o incumprimento se mantiver após os 15 dias, acrescerão mais 50% de juros de mora.

2. No caso de incumprimento do pagamento da renda, durante três meses consecutivos a Câmara Municipal de Alpiarça abrirá processo de averiguações.

3. No caso de se considerarem justificados os atrasos no pagamento da renda poderá ser acordado com o arrendatário a melhor forma para regularização do mesmo, assim como o prazo.

4. Em situações excecionais, sendo comprovada a insuficiência económica do agregado familiar, pode ser concedida a isenção parcial ou total dos juros de mora devidos.

5. Findo o processo de averiguações, não se justificando os atrasos no pagamento e mantendo-se a situação de incumprimento pode a Câmara Municipal de Alpiarça requerer a resolução do contrato e consequente despejo judicial, sem prejuízo do direito à cobrança das rendas vencidas e respetivos agravamentos.

Capítulo III

Gestão das habitações

Artigo 18º

Uso das habitações

1. A habitação destina-se exclusivamente a habitação própria permanente do seu arrendatário e respetivo agregado familiar constante na ficha do processo familiar, não podendo ser exercidas quaisquer atividades comerciais e/ou industriais.

2. É proibida a hospedagem, sublocação, ou a cedência a qualquer título, da habitação a outrem.

3. O pedido de instalação de contadores de água, eletricidade e gás, assim como os respetivos consumos são da responsabilidade dos arrendatários.

4. O arrendatário deve solicitar autorização prévia à Câmara Municipal para execução de obras ou instalações que modifiquem as condições das habitações;
5. O arrendatário tem a responsabilidade de assumir os encargos com as pequenas obras que queira realizar, nomeadamente torneiras, loiças, chão entre outras;
6. Ficam a cargo da Câmara Municipal as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, excluindo-se todas as reparações ou intervenções resultantes de falta de cuidados ou atuação danosa dos arrendatários.

Artigo 19º

Conservação das habitações

1. O agregado familiar obriga-se a conservar a habitação que lhe foi atribuída, tal como a encontrou à data da ocupação.
2. No caso de serem causados danos na habitação arrendada, decorrentes de negligência por parte do agregado familiar, será da inteira responsabilidade do arrendatário a sua reparação, devendo os dados ser comunicados à Câmara Municipal.
3. Reserva-se à Câmara Municipal o dever de efetuar as reparações necessárias antes da atribuição das habitações a novos ocupantes.

Artigo 20º

Desocupação das habitações

1. Quando o arrendatário pretender desocupar a habitação deverá comunicá-lo à Câmara Municipal com antecedência mínima de 30 dias úteis.
2. Sempre que as habitações não estejam a ser efetivamente ocupadas ou sejam abandonadas, sem que tenha sido efetuada a entrega das chaves, reserva-se a Câmara Municipal o direito de dispor das mesmas.
3. Considera-se que a habitação não está a ser efetivamente ocupada pelo agregado familiar quando este esteja ausente durante um período igual ou superior a três meses, ainda que esteja a ser paga a respetiva renda.

Artigo 21º

Transferência de habitações

Caso se verifique sub ou sobre ocupação da habitação arrendada, a Câmara Municipal de Alpiarça pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro do mesmo concelho.

Artigo 22º

Transmissão por morte ou divórcio

1. Em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, incidindo o arrendamento sobre a casa de família, o seu destino é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela renúncia ou pela manutenção a favor de um deles. Na falta de acordo cabe ao Tribunal decidir.
2. O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:
 - a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto e há mais de dois anos;
 - b) Pessoa que com ele residisse em economia comum, há mais de dois anos e com mais de 65 anos.
3. Por morte do arrendatário a manutenção do arrendamento no cônjuge sobrevivente, deve ser comunicada ao Município, anexando cópia dos documentos comprovativos, no prazo de três meses a contar da ocorrência.
4. A inobservância do disposto no número anterior obriga o transmissário faltoso a indemnizar o Município pelos danos derivados dessa omissão.

Artigo 23º

Visitas às habitações

Reserva-se à Câmara Municipal o direito de poder proceder a visitas às habitações durante o período em que estejam arrendadas, sem que este procedimento implique aviso prévio aos ocupantes.

Capítulo IV

Disposições Finais

Artigo 24º

Dúvidas e Omissões

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e os casos omissos ao presente Regulamento são resolvidos mediante despacho do(a) Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 25º

Norma Revogatória

São automaticamente revogados todos os despachos ou disposições normativas e regulamentares vigentes, que sejam contrários ao presente Regulamento.

Artigo 26º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor nos 15 dias seguintes à sua publicação.