



MUNICÍPIO DE FREIXO DE ESPADA À CINTA CÂMARA MUNICIPAL

REGULAMENTO DO REGIME DE ACESSO À HABITAÇÃO SOCIAL

Capítulo I Disposições Gerais

Artigo 1.º (Lei Habilitante)

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 65.º, 112.º n.º7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea k) do n.º 1 do artigo 29º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, no disposto na Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro regulamentado pelo Decreto Regulamentar nº 50/77, de 11 de Agosto, da Portaria nº 288/83, de 17 de Março, da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto, da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril.

Artigo 2.º (Objetivo)

1-O presente Regulamento define e estabelece o regime de acesso às habitações sociais, propriedade do Município de Freixo de Espada à Cinta, estabelecendo as respetivas condições e os critérios de seleção para o arrendamento em regime de renda apoiada.

2-O arrendamento previsto no número anterior, em regime de renda apoiada, é titulado por um contrato, de acordo com a minuta-tipo aprovada pelo órgão executivo municipal.

Artigo 3.º (Conceitos)

Consideram-se conceitos base para aplicação deste regulamento, de acordo com o Decreto Regulamentar 50/77, 11 Agosto, o Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, a Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro os seguintes:

a) **Agregado familiar** – o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas no n.º 1, do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, designadamente:-

- Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
- Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º

grau;

- Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
- Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;

- Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar.

E, ainda, por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação..

b)**Dependentes** - o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tenha idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais.

c)Deficiente – a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

d) **Indexante de Apoios Sociais (IAS)** – Criado nos termos da lei 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, é um montante pecuniário, fixado anualmente por portaria, que serve de referência à Segurança Social para o cálculo das contribuições dos trabalhadores, o cálculo das pensões e de outras prestações sociais.

e)**Rendimento mensal bruto (RMB)**- o duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3º do Decreto –Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lie n.º 15/2011, de 3 de maio e pelos Decretos-Lei n.º 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar.

f) **Rendimento Mensal Corrigido (RMC)** – o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

i)0,1 pelo primeiro dependente;

ii)0,15 pelo segundo dependente;

iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;

iv) o,1 por cada dependente deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;

v) 0,005 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;

vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

g)Habitação Social-unidade independente dos fogos que fazem parte do parque habitacional do município, destinados ao alojamento de agregados familiares que integram os requisitos deste regulamento. Estas unidades apresentam-se em várias tipologias no parque habitacional de T1 a T4,sendo atribuídas em função da dimensão e constituição do agregado familiar, conforme o quadro seguinte, e de forma que não se verifiquem subocupações ou sobreocupações:

Composição de Agregado Familiar	Tipos de habitação (1)	
	Minimo	Máximo
1	T1/1	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
7	T4/7	T5/9

(1) O tipo de cada habitação é definido pelo mínimo de quartos de dormir e pela capacidade de alojamento ex: T2/3- 2 quartos -3 pessoas.

Capítulo II

Condições de Acesso e atribuição do Direito à Habitação em regime de arrendamento apoiado

Artigo 4.º **(Titularidade)**

Têm direito a aceder às habitações sociais do Município de Freixo de Espada à Cinta os cidadãos nacionais, ou estrangeiros com título de residência válida em território Português, que não residam em habitação adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar e que reúnam as condições de acesso estabelecidas no artigo 7.º do presente Regulamento.

Artigo 5.º **(Regime)**

1 - A atribuição do direito mencionado no artigo anterior será efetuada mediante a apreciação e consequente classificação dos pedidos formulados de atribuição do direito à habitação, nos termos previstos no presente Regulamento.

2 - Será efetuada, anualmente, reapreciação da classificação dos pedidos formulados de atribuição do direito à habitação, em função dos novos pedidos de habitação que entretanto venham a surgir.

3- Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante no presente Regulamento e subsidiariamente a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 6.º **(Exceções ao Regime de Atribuição do Direito à habitação)**

1 – A Câmara Municipal deverá excluir parte das habitações mencionadas no artigo 1.º do regime de atribuição estabelecido por força do artigo anterior, sempre que se constatarem os seguintes casos:

- a) Situações de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica;
- b) Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou outras situações impostas pela legislação em vigor;

Artigo 7.º
(Condições de Acesso)

1 – Os agregados familiares têm de reunir, cumulativamente, as condições prévias abaixo identificadas, para atribuição do direito à habitação municipal:

- a) Residir no Concelho de Freixo de Espada à Cinta há pelo menos 3 anos;
- b) No caso de cidadão estrangeiro, possuir título válido de residência em território Português;
- c) Possuir a idade igual ou superior a 18 anos;
- d) O candidato ou qualquer outro elemento do agregado familiar não pode ser proprietário, comproprietário, usufrutuário, arrendatário, promitente-comprador ou detentor de outro título de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano em território nacional, que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais;
- e) Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que seja proprietário de lote de terreno urbanizado a nível nacional;
- f) Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento ex arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou ex arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal;
- g) Não pode integrar o agregado familiar nenhum elemento que é, ou tenha sido, proprietário de fogo de habitação social;
- h) Nenhum dos elementos do agregado familiar, por opção própria, tenha beneficiado de uma indemnização, em alternativa à atribuição de uma habitação municipal por realojamento.

Artigo 8.º
(Critério de Seleção)

A apreciação de todos os pedidos de atribuição do direito à habitação municipal é feita de acordo com o critério de seleção resultante da aplicação da matriz de classificação constante do Anexo I ao presente Regulamento, para determinação de uma ponderação ao requerente.

Artigo 9.º
(Atribuição de Habitação)

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou subocupação, não podendo ser atribuída mais do que uma habitação por agregado familiar.

2. O fogo arrendado é destinado exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, sendo proibida a hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do arrendado.

3- A atribuição de habitação social é feita pelos serviços municipais competentes, com base nas regras definidas nos artigos 4.º, 7.º e 8.º do presente Regulamento, aos requerentes com maior classificação, nos termos definidos no Anexo I do presente Regulamento.

4- Em caso de empate na classificação ou inexistência de habitações em número suficiente para os requerentes com a mesma classificação, o desempate será decidido de acordo com os seguintes critérios de prioridade, por ordem decrescente:

- a) Condições de alojamento;

- b) Agregado com o rendimento per capita inferior;
- c) Número de elementos no agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- d) Número de deficientes no agregado familiar;
- e) Número de dependentes no agregado familiar;
- f) Data da entrada do requerimento.

Capítulo III

Procedimentos de Atribuição do Direito à Habitação

Artigo 10.º **(Apresentação do Pedido)**

O pedido será apresentado, em formulário próprio, a disponibilizar no serviço competente da Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta.

Artigo 11.º **(Prova de declarações)**

1. Para efeito da apreciação do pedido referido no artigo anterior, os serviços podem, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos requerentes.
2. As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente regulamento.

Artigo 12.º **(Causas de indeferimento liminar do pedido)**

1. Considera-se liminarmente indeferido o pedido mencionado no artigo 10.º do presente Regulamento, quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) O pedido seja ininteligível;
 - b) O requerente seja residente fora do Concelho de Freixo de Espada à Cinta;
 - c) O requerente após notificação, através de carta ou por qualquer outro meio legalmente previsto, não venha entregar os documentos solicitados ou prestar os esclarecimentos devidos, dentro do prazo fixado;
 - d) O requerente e respetivo agregado familiar não reúnam cumulativamente as condições de acesso definidas no artigo 7.º do presente Regulamento.
 - e) O requerente ou qualquer outro elemento do agregado familiar que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;
 - f) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente à qualquer entidade promotora de habitação social.
2. Os requerentes serão notificados dos fundamentos da decisão de indeferimento do pedido, através de carta registada com aviso de receção.

Artigo 13.º
(Atualização do pedido)

Os requerentes são obrigados a atualizar anualmente o pedido apresentado nos termos do artigo 10.º do presente Regulamento, a contar da data de entrada do mesmo nos serviços municipais, através de formulário próprio, sob pena de deserção do procedimento.

Artigo 14.º
(Audiência dos Interessados)

1. Os interessados têm do 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 8.º do presente Regulamento.
2. Após análise das questões levantadas em sede de audiência dos interessados, a proposta de classificação definitiva será enviada ao Presidente da Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta, ou ao Vereador com competência delegada para a respetiva homologação.
3. Consideram-se interessados, para efeitos do presente artigo, todos os requerentes que apresentem um pedido, nos termos do artigo 10.º do presente Regulamento, e não tenha sido considerado liminarmente improcedente, ao abrigo do artigo 12.º do mesmo Regulamento.

Artigo 15.º
(Desistência da atribuição)

1. Serão considerados desistentes da atribuição, os interessados que:
 - a) Após a notificação, efetuada nos termos dos números que antecedem, nada venham a dizer dentro do prazo facultado;
 - b) Venham entretanto manifestar o seu desinteresse na habitação;
 - c) Recusem o fogo com fundamento na sua inadequação ao agregado familiar, por falta de condições de acessibilidade, ou outras, imputáveis à Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta.
2. Em caso de desistência, proceder-se-á à substituição pelo seu sucessor na lista de classificação.
3. Em caso de recusa infundada o interessado será excluído do direito de atribuição de habitação social.
4. A aceitação será formalizada por contrato de arrendamento, escrito e assinado em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.-
5. O contrato fará menção ao valor da renda, sendo as alterações subsequentes formalizadas por adendas ao contrato.

Artigo 16.º
(Veracidade ou Falsidade das Declarações)

1. As informações prestadas pelo candidato são aferidas na data da inscrição.
2. As falsas declarações, quer do candidato e demais elementos do agregado familiar, quer de terceiros coniventes, são puníveis nos termos da lei penal, constituindo de igual modo fundamento de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente regulamento.

Artigo 17.º (Exclusão)

1. Sem prejuízo dos casos de improcedência liminar constantes das disposições do artigo 12.º são excluídos da lista dos candidatos selecionados:
 - a) Os que, salvo justo impedimento, não compareçam no ato de atribuição de habitações;
 - b) Os que recusem a ocupação da habitação atribuída ou que não a vão ocupar no prazo que lhes for estipulado;
 - c) Os que não aceitem ocupar nenhuma das habitações disponíveis;
 - d) Os que dolosamente prestem declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para formular a sua candidatura, sendo tal verificado após a homologação da lista.
2. A recusa constante da primeira parte da alínea b) só se considera fundamentada, não constituído causa de exclusão, quando não existam condições de acessibilidade ao fogo, nos termos da Lei nº 80/2014, de 19 de dezembro e algum dos elementos do agregado familiar tenha uma situação de mobilidade condicionada.
3. A confirmação do previsto no número anterior é efetivada através de visita domiciliária ao fogo por parte dos serviços municipais.
4. Os candidatos excluídos nos termos do número um ficam inibidos de participar na próxima atribuição de habitação, quer nessa qualidade, quer na de membro de agregado familiar concorrente, pelo período de cinco anos.
5. Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

Artigo 18.º (Renda)

1. A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estabelecidos na referida Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, nomeadamente, nos artigos 3.º e 21.º.
2. Para atualização do valor da renda os arrendatários devem declarar os respetivos rendimentos à Câmara Municipal anualmente, até 30 de Abril, sem prejuízo de, a todo o tempo, a Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta poder solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização dos respetivos processos, fixando-se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.
3. O incumprimento do referido no número anterior, quer por falta de declaração quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 19.º (Vencimento e local de Pagamento)

1. A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita devendo ser paga até ao dia 8 desse mês.
2. A renda será paga na sede da tesouraria da Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta ou, através de outra forma de pagamento, por esta admitida.
3. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Câmara Municipal tem o direito de exigir:

- a) Se a renda for paga no prazo subsequente de quinze dias, o pagamento da renda acrescida de uma indenização igual a 15%;
- b) Se a renda for paga depois de decorrido o prazo de quinze dias e antes de decorrido o prazo de sessenta dias, todas as rendas devidas acrescidas de uma indenização de 50%;
- c) No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, poderá ser determinada a resolução do contrato e efetuada a correspondente comunicação ao arrendatário, nos termos legais.

Artigo 20.º

(Novo Contrato de Arrendamento)

1. Haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento e ao cálculo de nova renda sempre que, se verifique alteração da composição do agregado familiar, salvo se, esta variação consistir no falecimento de um elemento do agregado familiar que não ocupe a posição de titular.
2. Nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respetivo titular, nas condições e termos previstos nos artigos 21.º e 22.º deste regulamento ou por transferência da titularidade do agregado familiar a favor de um dos seus elementos, quando por motivos devidamente comprovados seja autorizada, será celebrado um novo contrato de arrendamento com o respetivo cálculo de nova renda.

Capítulo IV

Transmissão dos Direitos do Arrendatário

Artigo 21.º

(Transmissão por Divórcio)

1. Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de novo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário por decisão do tribunal nesse sentido.
2. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada à Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta.

Artigo 22.º

(Transmissão por Morte)

1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:
 - a) Cônjuge com residência no locado;
 - b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado;
 - c) Ascendente em 1º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
 - d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
 - e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

2. Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nelas referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

3. O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, no território nacional, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

4. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

5. Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

6. Salvo no caso previsto na alínea e) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

Artigo 23.º
(Dúvidas e Omissões)

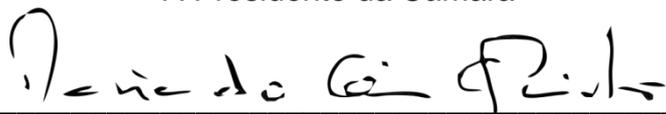
Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, serão submetidas à decisão do órgão executivo Municipal, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Artigo 24.º
(Entrada em vigor)

O presente regulamento entre em vigor 30 dias após a sua publicação.

Freixo de Espada à Cinta, 30 de Setembro de 2015.

A Presidente da Câmara



Maria do Céu Quintas