

# **Projeto de Regulamento de Atribuição de Habitações Propriedade do Município da Moita**

## **Nota Justificativa**

A Constituição da República consagra no seu artigo 65.º o direito à habitação. O Regime Jurídico das Autarquias Locais aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, dispõe no seu artigo 23.º, n.º 2, alínea i), que os municípios detêm atribuições no domínio da habitação.

O Município da Moita é proprietário de um parque habitacional constituído presentemente por 172 fogos.

A sua atribuição tem sido feita até aqui nos termos do Decreto Regulamentar n.º 50/77, de 11 de agosto, diploma que regulamentava o Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de novembro, na parte relativa à atribuição das habitações. A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que aprovou o novo regime de arrendamento apoiado, revogou o Decreto-Lei n.º 797/76 na parte relativa à atribuição pelo que cessou também a vigência do Decreto Regulamentar n.º 50/77.

A atribuição dos fogos passa a ser feita mediante os procedimentos (concursos) indicados no artigo 7.º da Lei n.º 81/2014. Os critérios de acesso, hierarquização e ponderação são estabelecidos, nos termos dos seus artigos 8.º a 10.º, pelas entidades locadoras.

Compete assim ao Município da Moita, relativamente ao seu património habitacional, definir as normas que regerão a atribuição das habitações, o que constitui a razão de ser e o objeto do presente Regulamento.

Reconhecendo a habitação como um direito constitucional fundamental, com reflexo na melhoria da qualidade de vida das populações e que este direito não se encontra plenamente assegurado pelo Estado a habitação social de propriedade municipal deve ser entendida como um bem escasso e a sua atribuição deve constituir-se como uma resposta complementar para aqueles que dela efetivamente necessitam e enquanto necessitam.

Por forma a responder ao crescente aumento dos pedidos de atribuição de habitação social que chegam até junto do Município da Moita fruto do aumento da situação de precariedade socioeconómica, fragilidade e exclusão social que as famílias atravessam, torna-se imperativo criar um instrumento que uniformize e regule os critérios e procedimentos de atribuição de habitação de renda apoiada de propriedade municipal, que seja garante de rigor e assente nos princípios de interesse público, da imparcialidade, legalidade, igualdade, rigor e transparência.

Nesta conformidade procedeu-se ao desenvolvimento do procedimento tendente à elaboração do projeto de regulamento municipal de atribuição de habitações propriedade do Município para estabelecer as normas de atribuição das habitações propriedade do Município da Moita, no regime de arrendamento apoiado.

Assim, deliberou a Câmara Municipal, em reunião ordinária de 08 de março de 2017, desencadear o procedimento de elaboração do regulamento municipal de atribuição de habitações propriedade do Município, com publicitação do início do procedimento na *Internet*, no sítio institucional do Município da Moita, em 10 de março de 2017 e no Edital n.º 04/SL/DAF/2017, datado de 10 de março de 2017, afixado nos lugares públicos do costume em 10 de março de 2017, indicando a forma como se podia processar a constituição como interessados e a apresentação de contributos para a elaboração do projeto de regulamento, nos termos do n.º 1, do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

O prazo para constituição de interessados e apresentação de contributos decorreu de 13-03-2017 a 24-03-2017, sem que tenham sido rececionados neste Município quaisquer contributos ou se tenham constituído interessados.

Em cumprimento da citada deliberação procedeu-se à elaboração do presente projeto de regulamento onde foram definidas as normas que regerão a atribuição das habitações propriedade do Município. As medidas projetadas não são suscetíveis de acarretar um acréscimo da atividade administrativa do Município da Moita, e conseqüentemente dos seus custos, na medida em que se acolhe o procedimento anteriormente vigente no âmbito da legislação revogada.

Com o presente projeto de regulamento pretende-se obter uma efetiva conciliação entre a necessária gestão equilibrada e racional do património municipal e recursos financeiros necessários para garantir a manutenção e conservação do parque habitacional municipal assim como responder aos munícipes que a este recorrem, de forma justa, imparcial e equitativa, permitindo a otimização racional dos recursos autárquicos existentes, na lógica da eficiência e eficácia económica que devem prevalecer na gestão pública.

#### **ARTIGO 1.º**

##### **Lei habilitante**

O presente Regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo e nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 23.º, n.º 2, alínea i), 25.º, n.º 1, alínea g), e 33.º, n.º 1, alínea k), do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, dos artigos 98.º a 101.º e 135.º a 142.º do Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015, de 7 de janeiro, e da 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), designadamente dos seus artigos 7.º a 13.º.

#### **ARTIGO 2.º**

##### **Objeto**

O presente Regulamento estabelece as normas de atribuição das habitações propriedade do Município da Moita no regime de arrendamento apoiado.

### ARTIGO 3.º

#### Procedimento de atribuição

1 - A atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado efetua-se por meio de concurso de classificação, sem prejuízo das situações excecionais previstas na lei.

2 - O concurso tem por objeto a oferta de habitações e visa a atribuição das mesmas aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorreram no período fixado para o efeito, obtenham melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos no presente Regulamento.

### ARTIGO 4.º

#### Habitação adequada

1 - A habitação a atribuir a cada candidato nos termos do n.º 1 do artigo anterior, será a adequada às suas necessidades, tendo em conta os critérios que evitem a sobreocupação ou a subocupação dos fogos, nos termos do número seguinte.

2 - A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela seguinte:

#### Adequação da tipologia

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia de habitação	
	Mínimo	Máximo
1 Pessoa .....	T0	T1/2
2 Pessoas .....	T1/2	T2/4
3 Pessoas .....	T2/3	T3/6
4 Pessoas .....	T2/4	T3/6
5 Pessoas .....	T3/5	T4/8
6 Pessoas .....	T3/6	T4/8
7 Pessoas .....	T4/7	T5/9
8 Pessoas .....	T4/8	T5/9
9 ou mais pessoas .....	T5/9	T6

### ARTIGO 5.º

#### Prazo de validade

Os concursos terão a validade de um ano.

### ARTIGO 6.º

#### Publicitação da oferta de habitações

1 - O concurso é aberto durante o prazo a fixar entre 15 a 30 dias.

2 - O anúncio de cada concurso é publicitado no sítio da *Internet* da Câmara Municipal, por edital afixado nos lugares de estilo, no boletim da autarquia, num jornal regional e num jornal nacional.

3 - O anúncio deve conter pelo menos:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Datas do procedimento;
- c) Identificação, tipologia e área útil das habitações;
- d) Regime do arrendamento;
- e) Critérios de acesso ao concurso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
- f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

#### ARTIGO 7.º

##### **Programa do concurso**

As regras a que obedecerá a entrega dos documentos necessários à participação no concurso, bem como os trâmites subsequentes deste até à atribuição dos fogos, constarão de um programa do concurso que será facultado ou distribuído aos interessados a solicitação destes.

#### ARTIGO 8.º

##### **Participação no concurso**

1 - A participação no concurso só pode efetuar-se mediante entrega direta ou por carta registada com aviso de receção, dentro do prazo de abertura, do boletim de inscrição e questionário, devidamente preenchidos e assinados, acompanhados dos documentos comprovativos da composição e rendimentos do agregado familiar.

2 - No caso de entrega direta será passado recibo comprovativo.

3 - Sempre que os serviços competentes o considerarem necessário poderão exigir que os concorrentes comprovem pelos meios legais e no prazo que lhes for fixado, os factos constantes daqueles documentos, para além das confirmações deles constantes.

4 - Os mesmos serviços poderão proceder a inquérito sobre a situação habitacional e social dos concorrentes, em ordem à atribuição dos fogos.

#### ARTIGO 9.º

##### **Acesso**

1 - Podem aceder à atribuição das habitações os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas no regime jurídico do arrendamento apoiado e não estejam nas situações de impedimento previstas no mesmo regime.

2 - Aos concursos de classificação apenas podem concorrer os cidadãos indicados no número anterior cujos rendimentos não ultrapassem o limite máximo indicado no respetivo anúncio de abertura.

3 - O limite a que se refere o número anterior será fixado em função do rendimento mensal por cabeça do respetivo agregado familiar, não sendo admitidos os concorrentes relativamente aos quais esse rendimento exceda, em função da retribuição mínima mensal garantida, os limites indicados no quadro seguinte:

Número de pessoas do agregado familiar	Coefficiente ( <sup>1</sup> )
1 .....	2,5
2 .....	1,5
3 .....	1,25
4 .....	1
5 .....	0,9
6 .....	0,8
7 .....	0,75
8 .....	0,7
9 ou mais .....	0,65

(<sup>1</sup>) A multiplicar pelo valor da retribuição mínima mensal garantida para determinação do limite máximo do rendimento mensal por cabeça do agregado familiar.

#### ARTIGO 10.º

##### Exclusão

1 - A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informações ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito do concurso, bem como o não preenchimento dos requisitos de participação e de acesso ao concurso, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição.

2 - Da exclusão cabe reclamação para a Câmara Municipal a interpor no prazo de dez dias a contar da data da afixação da respetiva lista.

3 - Sobre a matéria da reclamação será proferida decisão no prazo de dez dias a contar da data da respetiva apresentação.

#### ARTIGO 11.º

##### Admissão ao concurso

1 - Findo o prazo de abertura do concurso os serviços elaborarão, no prazo de 45 dias, as listas de classificação provisória dos candidatos admitidos e dos candidatos excluídos com indicação, no caso destes, das razões da exclusão.

2 - As listas serão afixadas nos locais onde teve lugar a apresentação do boletim de inscrição e do questionário e noutros julgados convenientes, sendo dada publicidade da afixação pelos meios referidos no n.º 2 do artigo 6.º.

## ARTIGO 12.º

### Apuramento dos concorrentes

- 1 - Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quantos os fogos disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso e como suplentes os restantes concorrentes admitidos.
- 2 - Apurados os concorrentes será afixada no prazo máximo de 60 dias a contar da data de encerramento do concurso, nos locais indicados no n.º 2 do artigo 11.º, a respetiva lista de atribuição definida com indicação sucinta da razão da atribuição, do caráter efetivo ou suplente do beneficiário e do local e horas em que pode ser consultado por qualquer concorrente o processo de atribuição.
- 3 - Da afixação da lista será dada publicidade pelos meios referidos no n.º 2 do artigo 6º.
- 4 - À impugnação da lista definitiva é aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 10º.

## ARTIGO 13.º

### CrITÉrios de classificação

- 1 - A classificação dos concorrentes afere-se pelos seguintes fatores de acordo com o mapa de classificação em anexo:
  - a) Habitação e condições de habitabilidade
  - b) Situação do agregado familiar
  - c) Rendimento do agregado familiar
  - d) Localização do emprego
  - e) Situações especiais devidamente justificadas
  - f) Área de influência do núcleo habitacional
- 2 - A classificação dos concorrentes resulta da aplicação da pontuação e coeficientes constantes do mapa anexo ao presente regulamento.
- 3 - Dentro de cada situação, o número de pontos é multiplicado pelo respetivo coeficiente, sendo a classificação do concorrente obtida através da soma total dos pontos obtidos.

## ARTIGO 14.º

### Da classificação

- 1 - Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
- 2 - No caso de empate entre os concorrentes que obtenham a mesma pontuação, atender-se-á, em primeiro lugar, ao menor rendimento por cabeça e, em seguida à maior idade do concorrente.

## ARTIGO 15.º

### Concorrentes suplentes

- 1 - Os concorrentes suplentes serão considerados pela ordem determinada através da classificação para a atribuição dos fogos que, por qualquer razão, fiquem disponíveis antes da abertura de novo concurso e dentro do prazo de validade referido no artigo 5.º.

2 - A desistência ou recusa de qualquer concorrente do fogo que vier a ser-lhe atribuído implica a sua exclusão.

3 - Sempre que, de acordo com o disposto no n.º 1, haja lugar, dentro do prazo de validade do concurso, a nova atribuição de fogos, os concorrentes suplentes eventualmente abrangidos serão notificados pelo serviço para, sob pena de exclusão, atualizarem as suas declarações, com vista a verificar-se se mantêm as condições de atribuição do direito e para efeitos de eventual revisão da sua posição.

#### **ARTIGO 16.º**

##### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal.

#### **ARTIGO 17.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor decorridos 15 dias após da sua publicação em *Diário da República*.

## ANEXO

### Mapa de classificação

	Pontos	Coeficiente
<b>1 – Falta de habitação e condições de habitabilidade da residência atual</b>		
<b>1.1- Tipo de alojamento:</b>		
Falta de habitação ou alojamento em construção abarracada (a) .....	20	2
Em prédio ou moradia .....	1	2
Se vive em prédio ou moradia:		
<b>1.2- Títulos de ocupação:</b>		
Locação .....	0	-
Locação e com hóspedes .....	2	2
Habitação de função, alojamento de porteira ou similar .....	10	2
Ocupação precária .....	15	2
Sublocação .....	15	2
Coabitação com a família .....	15	2
<b>1.3- Índice de ocupação:</b>		
$i. o. = \frac{\text{número de pessoas}}{\text{número de quartos}}$		
<b>1.4- Condições higiénicas da habitação</b>		
Sem esgoto .....	2	2
Sem água .....	2	2
Sem retrete .....	2	2
Sem banheira ou chuveiro .....	1	2
Sem eletricidade .....	1	2
<b>1.5- Localização da habitação atual:</b>		
Sem equipamento de transporte .....	3	1
Sem equipamento escolar 1º ciclo .....	3	1
Sem equipamento escolar secundário .....	3	1
Sem equipamento comercial .....	3	1
Sem equipamento médico-sanitário .....	3	1
<b>2 – Situação do agregado familiar</b>		
<b>2.1- Grupos etários do concorrente:</b>		
Menos de 36 anos .....	5	3
De 36 a 45 anos .....	1	3
Mais de 45 anos .....	3	3
<b>2.2- Filhos residentes:</b>		
Por cada filho .....	1	2
<b>2.3- Ascendentes residentes:</b>		
Ascendentes residentes a cargo do concorrente .....	1	2
<b>3 – Rendimento do agregado familiar</b>		



3.1-	Rendimento mensal (b), por cabeça, do agregado familiar em percentagem da retribuição mínima mensal garantida:		
	Menos de 12,5% .....	10	3
	De 12,5% a 20% .....	9	3
	De 20% a 30% .....	8	3
	De 30% a 40% .....	6	3
	De 40% a 55% .....	4	3
	De 55% a 75% .....	2	3
	De 75% a 100% .....	1	3
	Mais de 100% .....	0	-
3.2-	Relação renda-rendimento do alojamento atual:		
	Menos de 14% .....	0	-
	De 14% a 20% .....	1	2
	De 20% a 30% .....	2	2
	Mais de 30% .....	5	2
<b>4 - Localização do emprego</b>			
4.1-	Do concorrente:		
	Sem transporte público direto para o trabalho .....	3	1
	Com residência fora do concelho de trabalho .....	3	1
	Duração de transporte para o trabalho superior a quarenta e cinco minutos (um percurso) .....	3	1
4.2-	Do cônjuge (c):		
	Sem transporte público direto para o trabalho .....	3	1
	Com residência fora do concelho de trabalho .....	3	1
	Duração de transporte para o trabalho superior a quarenta e cinco minutos (um percurso) .....	3	1
<b>5 - Situações especiais devidamente justificadas</b>			
5.1-	Problemas de saúde com caráter permanente:		
	Situações de deficiência física ou mental .....	5	1
<b>6 - Área de influência</b>			
6.1-	Área de influência do núcleo habitacional		
	No concelho .....	25	1
	Outro concelho fora da área .....	0	1
6.2-	Tempo de residência no concelho da área de influência		
	Menos de um ano .....	0	-
	De um a cinco anos .....	6	1
	Mais de cinco anos .....	15	1

(a) Considera-se falta de habitação:

- Ações de despejo comprovado
- Barraca ou simular

Considera-se construção abarracada:

- Construção mesmo em alvenaria, desde que em simultâneo não tenha pelo menos três das condições de higiene da habitação: Esgoto; água; retrete; banheira ou chuveiro; eletricidade

(b) De valor igual a 1/12 do rendimento anual do agregado familiar.

(c) Sem prejuízo das situações especiais a considerar nos termos da definição de «agregado familiar».

