



Borba
município

**REGULAMENTO MUNICIPAL PARA O ARRENDAMENTO
DE HABITAÇÕES SOCIAIS**

(Publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 12 — 17 de janeiro de 2019)



Regulamento Municipal para o Arrendamento de Habitações Sociais

NOTA JUSTIFICATIVA

O direito a uma habitação condigna tem consagração constitucional no nosso ordenamento jurídico, o qual estabelece também que as autarquias locais devem colaborar na prossecução desse desígnio.

Na realidade consagra o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto”, incumbindo assim ao Estado, em estreita articulação com as Autarquias Locais e demais entidades, a adoção de medidas e políticas de habitação que promovam o bem-estar social dos cidadãos e respetivas famílias, tendo em conta a sua situação económica.

Com a entrada em vigor do novo regime do arrendamento apoiado para habitação, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, torna-se necessário proceder à sua adaptação às realidades física e social existentes nas habitações detidas pelo Município de Borba e destinadas a ser arrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

Atualmente não existe nenhum regulamento que discipline a atribuição do parque habitacional propriedade do Município, pelo que se torna necessário preencher esta omissão.

Face ao exposto, e com o objetivo primordial de garantir o acesso à habitação de forma justa e equitativa, definindo o respetivo procedimento de atribuição e estabelecendo critérios de hierarquização e de ponderação transparentes, objetivos e uniformes, é elaborado o Regulamento Municipal para o Arrendamento de Habitações Sociais.

O projeto de Regulamento foi precedido de consulta pública, pelo prazo 30 dias, nos termos do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.



Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º conjugado com a alínea k) do artigo 33.º ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e considerando que a habitação e a ação social são, ao abrigo das alíneas i) e h) do n.º 2 do artigo 23.º da mesma disposição legal, atribuições do município, bem como o disposto no n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, a Câmara Municipal de Borba, em reunião de 1 de agosto de 2018 e a Assembleia Municipal de Borba, em sessão de 21 de dezembro de 2018, aprovaram o presente Regulamento Municipal para o Arrendamento de Habitações Sociais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

(Objeto)

O presente Regulamento visa definir as condições de acesso e atribuição de fogos municipais em Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação, regulamentando o regime jurídico previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 2.º

(Âmbito de aplicação)

O presente Regulamento aplica-se aos cidadãos que reúnam as condições legais e regulamentares em vigor, para o acesso e atribuição do direito ao arrendamento de fogos que sejam propriedade, ou detidos a qualquer outro título, pelo Município de Borba, que sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares.



CAPÍTULO II

ACESSO E ATRIBUIÇÃO DAS HABITAÇÕES EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

Artigo 3.º

(Fim da Habitação)

1. As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.
3. Nos casos de acolhimento temporário de familiares, deverá o arrendatário formalizar o respetivo pedido de autorização, por escrito, à Câmara Municipal de Borba.
4. Nas situações em que o acolhimento familiar seja autorizado pela Câmara Municipal de Borba, não deverá o prazo exceder 6 meses, salvo nos casos de emergência social e/ou necessidade de assistência a terceira pessoa, desde que devidamente comprovada a situação pelos serviços sociais da autarquia, em articulação com as demais entidades sociais com intervenção na área da residência da família.

Artigo 4.º

(Adequação da habitação)

1. A habitação a atribuir em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.
2. A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do anexo II à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.



Artigo 5.º

(Valor da renda)

O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado nos termos estabelecidos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Artigo 6.º

(Rendas máxima e mínima)

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.
2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 7.º

(Requisitos de acesso)

1. Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que cumpram cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Ter idade igual ou superior a 18 anos ou emancipado;
 - b) Nenhum dos elementos do agregado familiar pode ter desistido ou recusado uma habitação social que lhe tenha sido atribuída por organismo público há pelo menos quatro anos, ou ter beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação, no âmbito de programas de realojamento;
 - c) Não pode integrar o agregado familiar qualquer elemento com ação de despejo, transitada em julgado ou que tenha abandonado um fogo de habitação social municipal sem entregar a respetiva chave, que tenha rendas do anterior arrendamento municipal por regularizar ou que não tenha deixado a habitação nas devidas condições.
2. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município, enquanto entidade locadora, o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados, nos termos regulados na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.



Artigo 8.º

(Impedimentos)

1. Está impedido de tomar o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, quem se encontre numa das seguintes situações:
 - a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor de qualquer outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinados a habitação;
 - b) Usufrua de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja titular, cônjuge, unido de facto ou viva em economia comum com o titular de uma habitação pública já atribuída;
 - c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;
 - d) Tenha sido objeto de ação de despejo por parte do Município de Borba;
 - e) Tenha dívidas referentes a rendas de habitação social para com o Município de Borba;
2. Ficam também impedidos de aceder a habitações do Município de Borba, em regime de renda apoiada, pelo prazo de dois anos:
 - a) O candidato que, para o efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
 - b) O arrendatário ou os elementos do agregado familiar do arrendatário que tenham cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

Artigo 9.º

(Regime excecional)

1. No âmbito do regime de exceção, ao abrigo do artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, terão acesso à atribuição de habitação social, em regime de arrendamento apoiado, os indivíduos e/ou agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente:
 - a) Desastres naturais e calamidades;



- b) Vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo os casos de violência doméstica;
 - c) Necessidade de obras de construção, remodelação, demolição, reparação, conservação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
 - d) Necessidade de adoção de medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas e todas as que se mostrem indispensáveis para a promoção da coesão social.
2. Ao processo de atribuição de habitação para as situações elencadas neste artigo não é aplicável o procedimento concursal referido no artigo 12.º, carecendo o processo de aprovação por parte da Câmara Municipal, mediante informação social, elaborada pelo Serviço de Ação Social da autarquia, que fundamente e justifique a necessidade de habitação urgente e ou temporária, em estreita articulação com o tecido institucional com intervenção social nas áreas de residência das respetivas famílias.

Artigo 10.º

(Exclusão)

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para o efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

Artigo 11.º

(Procedimento de atribuição)

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante concurso por classificação, sem prejuízo do procedimento excecional de atribuição previsto no artigo 9.º do presente Regulamento.

Artigo 12.º

(Concurso por classificação)

1. O concurso por classificação tem por objeto a atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que,



de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos seguintes critérios:

- a) Famílias com rendimento mensal *per capita* mais baixo;
 - b) Famílias monoparentais;
 - c) Famílias que tenham a habitação em risco de ruína ou perigo de derrocada, a atestar pelos serviços competentes;
 - d) Famílias que tenham a habitação em mau estado de conservação, a atestar pelos serviços competentes;
 - e) Maior número de crianças de menor idade que integrem o agregado familiar;
 - f) Maior número de pessoas portadoras de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
 - g) Mais pessoas com idade igual ou superior a 65 anos de idade;
 - h) Maior número de dependentes do agregado familiar;
 - i) Adequação da habitação a concurso à composição do agregado familiar.
2. Ao candidato que apresente a melhor classificação em cada um dos fatores de ponderação referidos no número anterior é atribuído 1 (um) ponto.
 3. Se houver dois ou mais candidatos que estejam em igualdade no preenchimento dos critérios referidos no número um é atribuído 1 (um) ponto a cada um deles.
 4. A lista de ordenação dos candidatos resultará da soma dos pontos atribuídos por ordem decrescente, preferindo os melhores classificados, sucessivamente, até ao total das habitações a atribuir.
 5. Em caso de empate na lista de classificação final têm preferência na atribuição da habitação, sucessivamente:
 - a) Os residentes no concelho de Borba há pelo menos cinco anos;
 - b) As que integrem menores, pessoas com idade igual ou superior a 65 anos ou portadoras de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
 - c) As famílias monoparentais;
 - d) As vítimas de violência doméstica;



- e) Ao concorrente cujo agregado familiar apresentar um menor rendimento mensal *per capita*, descontados os respetivos encargos com a habitação permanente, saúde e educação.

Artigo 13.º
(Publicitação)

1. O anúncio da abertura do concurso por classificação é publicitado no sítio na internet do Município de Borba e por afixação de edital nos locais de costume e mediante afixação, no prédio em que a habitação se integra, de anúncio do concurso ou de informação de que a habitação está disponível para arrendamento.
2. Sem prejuízo de outros elementos que a Câmara Municipal de Borba entenda incluir, o anúncio a que se refere o número anterior deve conter a seguinte informação:
 - a) Tipo de procedimento;
 - b) Datas do procedimento;
 - c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
 - d) Regime do arrendamento;
 - e) Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, 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 14.º
(Instrução da candidatura)

1. As candidaturas são dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Borba, em formulário próprio disponível no sítio da Internet do Município de Borba ou no Balcão Único.
2. O pedido pode ser apresentado pelo próprio ou pelo seu representante legal.
3. O formulário de candidatura, deve ser instruído com os seguintes documentos:
 - a) No caso de cidadãos estrangeiros, comprovativo de residência legal em território nacional, emitido pela entidade competente;

- b) Documento emitido pela Junta de Freguesia da área da residência em nome do candidato que ateste a composição do agregado familiar, recenseamento, a residência e o tempo de permanência no concelho;
 - c) Certidão emitida pelo Serviço de Finanças relativa aos prédios de que são titulares os elementos do agregado familiar;
 - d) Última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação ou, em caso de inexistência, declaração de dispensa de entrega de declaração de rendimentos emitida pelo Serviço de Finanças, de todos os elementos do agregado familiar;
 - e) Documento emitido pelo Instituto da Segurança Social, I.P. que identifique as prestações sociais de que os elementos do agregado familiar são beneficiários, bem como o seu valor, data de início e fim da prestação, ou que ateste a sua inexistência;
 - f) Documento emitido pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional, I.P. atestando a inscrição como desempregado dos membros do agregado familiar que se encontrem nessa situação;
 - g) Comprovativo do estatuto de vítima de violência doméstica, quando aplicável;
 - h) Comprovativo do grau de deficiência para os candidatos portadores de deficiência;
 - i) Os candidatos podem ainda juntar, a título facultativo, todas as informações e documentos considerados relevantes à apreciação da sua situação real.
4. Pode ser solicitada a apresentação dos documentos originais, bem como de outros comprovativos de situações específicas, quando da análise e avaliação da situação concreta se entender pertinente.
5. Nos casos em que tenha ocorrido ação de despejo ou notificação avulsa ou outro tipo de notificação para cessação do contrato de arrendamento por incumprimento do contrato celebrado, deverá ser entregue fotocópia da sentença transitada em julgado ou da notificação recebida com a indicação da data do despejo ou da data da cessação do contrato.
6. Outra informação que venha a ser determinada por deliberação da Câmara Municipal, aquando da abertura do concurso.



Artigo 15.º

(Análise preliminar)

1. Sempre que o formulário não esteja devidamente preenchido ou assinado, e/ou não tenha sido entregue toda a documentação solicitada, o candidato será convidado a suprir essas faltas, no prazo máximo de 10 dias uteis contados da data da receção da notificação para o efeito.
2. Para apreciação do pedido, o Município de Borba pode exigir a apresentação dos documentos comprovativos das declarações prestadas, ou esclarecimentos adicionais, por escrito ou mediante a realização de entrevista com o candidato.
3. São liminarmente excluídas as candidaturas em que se verifique que:
 - a) O pedido é ininteligível;
 - b) O candidato não supriu as deficiências detetadas no formulário, não entregou os documentos solicitados, não prestou os esclarecimentos solicitados e necessários à apreciação do pedido dentro do prazo fixado, ou utilizou meios fraudulentos para obter os documentos apresentados;
 - c) Foram prestadas falsas declarações ou foi omitida dolosamente informação relevante.
4. São ainda excluídas as candidaturas em que se verifique que:
 - a) O candidato e o seu agregado familiar não reúnem cumulativamente as condições de acesso previstas no presente Regulamento ou estão abrangidos por impedimento;
 - b) O número de pessoas que constitui o agregado familiar não se adequa à tipologia da habitação disponível.
5. Proceder-se-á à audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, dos candidatos cuja candidatura deva ser excluída nos termos do número anterior.
6. Os candidatos são notificados da decisão de rejeição da candidatura e respetivos fundamentos.



Artigo 16.º

(Audiência dos interessados)

1. Antes de ser aprovada a lista de ordenação final das candidaturas, os interessados têm o direito de ser ouvidos no procedimento sobre a classificação da respetiva candidatura.
2. Para o efeito, são notificados, por carta registada, para, no prazo de dez dias úteis, se pronunciarem, por escrito, sobre o resultado da sua candidatura e a classificação obtida, podendo apresentar novos documentos.

Artigo 17.º

(Lista de classificação final)

1. Após análise e ponderação das questões suscitadas em sede de audiência de interessados, é elaborada a proposta de lista definitiva contendo a classificação final das candidaturas e a respetiva ordenação por ordem decrescente e a indicação das tipologias de habitações adequadas a cada agregado familiar, que será remetida para deliberação em reunião de câmara.
2. A lista de classificação final após aprovação em reunião de câmara é notificada aos candidatos e publicitada na página de internet do Município de Borba e nos locais de estilo habituais.

Artigo 18.º

(Atribuição das habitações)

1. A atribuição de habitação é efetuada ao candidato com a classificação mais elevada, nos termos definidos no presente Regulamento, em função da tipologia habitacional aplicável e dos fogos disponíveis.
2. Os candidatos serão notificados através de carta registada para, no prazo de 10 dias, apresentarem a documentação que for considerada necessária para a celebração do contrato de arrendamento, bem como da minuta do contrato a celebrar e da data para a sua formalização.
3. Não haverá lugar a atribuição de habitações quando se verificar a violação das condições de acesso previstas no artigo 7.º ou os impedimentos previstos no artigo 8.º
4. Serão considerados desistentes do procedimento e excluídos da listagem, os candidatos que recusem a habitação atribuída pela Câmara Municipal ou que



não compareçam na data estipulada para o ato de formalização do contrato, salvo situações devidamente justificadas por escrito.

5. Em caso de exclusão, os candidatos são substituídos pelos candidatos ordenados em lugar imediatamente subsequente.

Artigo 19.º

(Regime do contrato de arrendamento apoiado)

1. O contrato de arrendamento apoiado e suas vicissitudes rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, pelo presente regulamento e pelo Código Civil.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.
3. Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado, sem prejuízo do estabelecido no artigo 28.º-A da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 20.º

(Utilização de meios eletrónicos)

Na aplicação do presente Regulamento são, sempre que possível, privilegiadas as comunicações eletrónicas entre as partes, nomeadamente, o correio eletrónico.

Artigo 21.º

(Dúvidas e omissões)

Sem prejuízo da legislação aplicável, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada.



Artigo 22.º

(Norma revogatória)

Com a entrada em vigor do presente regulamento são revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município em data anterior à entrada em vigor do presente regulamento e que com o mesmo estejam em contradição

Artigo 23.º

(Entrada em vigor)

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil após a sua publicação no Diário da República.