



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA

Regulamento n.º 678/2021

Sumário: Regulamento de Alienação de Habitações Municipais em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Grândola.

Regulamento de Alienação de Habitações Municipais em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Grândola

Nota Justificativa

O direito à habitação é um dos princípios constitucionais fundamentais do cidadão, cabendo à Administração Pública a promoção e condução de políticas que garantam o acesso das famílias carenciadas a habitações compatíveis com o seu rendimento.

Os municípios, enquanto entidades mais próximas dos cidadãos, assumem uma função preponderante neste domínio, dispendo de relevantes atribuições e competências no que diz respeito à promoção da habitação social.

Em determinadas situações surge a possibilidade de alienação de habitações municipais a favor dos agregados familiares que utilizam os fogos como habitação própria e permanente, como reconhecimento da sua capacidade de autonomia face à esfera protetora das Administrações Central e Local. Assim, torna-se necessário o desenvolvimento de mecanismos de acesso justos e equilibrados, que permitam aos residentes dessas habitações a sua aquisição, evitando a especulação imobiliária.

O Município de Grândola possui um Regulamento de Venda de Habitações de Renda Social aos Respetivos Arrendatários, aprovado em reunião ordinária da Câmara Municipal de Grândola em 26 de junho de 1987 e aprovado por unanimidade pela Assembleia Municipal, na sessão de 31 de julho de 1987, encontrando-se em vigor desde essa data.

Assim, e uma vez que compete ao Município promover a resolução dos problemas das pessoas, nomeadamente das que se encontram mais desprotegidas, e após 30 anos de vigência do mencionado regulamento, encontrando-se este obsoleto, surge a necessidade de se propor a criação de um novo regulamento, revogando-se o anterior, permitindo a correção de procedimentos a adotar neste domínio.

O presente regulamento teve em apreço a conjugação entre os direitos constitucionais de reserva da intimidade da vida privada e familiar, bem como o da proteção de dados pessoais, e os princípios que norteiam a administração pública também eles contemplados na Constituição da República Portuguesa (CRP).

À luz do Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD), foram contemplados os princípios subjacentes ao tratamento de dados pessoais previstos no artigo 5.º do diploma, bem como os direitos dos titulares dos dados, salvaguardando simultaneamente os princípios que norteiam a atividade administrativa espelhados no Capítulo II do Código do Procedimento Administrativo (CPA), de que se destacam os princípios da boa administração, da proporcionalidade, justiça e razoabilidade, igualdade, boa-fé e proteção de dados pessoais.

O Município, enquanto responsável pelo tratamento de dados pessoais, garante que todos os tratamentos de dados subjacentes ao presente regulamento são lícitos e estritamente necessários à finalidade em causa. Findo o procedimento a informação será arquivada, nos termos previstos no Regulamento Arquivístico para as Autarquias Locais.

Refira-se, ainda, que, nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, foi realizada uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, em documento que acompanha o projeto de regulamento.

Em cumprimento do disposto no artigo 100.º, do Código de Procedimento Administrativo, o projeto do regulamento foi objeto de audiência dos interessados, por um prazo não inferior a 30 dias, tendo para esse efeito sido notificados os interessados constituídos no procedimento.

Após a realização da audiência dos interessados e da adequação do documento de acordo com as sugestões recolhidas nesse momento, o projeto de regulamento foi objeto de consulta pública, pelo prazo de 30 dias, tendo para esse efeito sido publicado no *Diário da República* n.º 69/2021, de 9 de abril, e na Internet, no sítio institucional do município, de forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 101.º, do Código de Procedimento Administrativo

O Projeto de Regulamento de Alienação de Habitações Municipais em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Grândola foi aprovado pelo órgão executivo em reunião ordinária em 09/06/2021, nos termos da alínea *k*), do n.º 1, do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Foi posteriormente aprovado pela Assembleia Municipal de Grândola, na sessão ordinária de 18/06/2021, fazendo uso da competência que lhe é atribuída pela alínea *g*) do n.º 1 do Artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 65.º, 112.º (n.º 7) e 241.º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas *h*) e *i*) do n.º 2 do artigo 23.º e nas alíneas *g*), *k*), *v*) e *ee*) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Âmbito

O presente Regulamento estabelece os princípios gerais e critérios específicos de alienação de imóveis do parque habitacional municipal.

Artigo 3.º

Objeto de aplicação

1 — Consideram-se abrangidos pelo Regulamento, para efeitos do número anterior, os imóveis objeto de contrato de arrendamento apoiado.

2 — Os imóveis que ainda não se encontrem constituídos em propriedade horizontal e os que se encontrem onerados são excluídos do âmbito do presente Regulamento até que se mostre constituída a propriedade horizontal ou extintos os respetivos ónus.

3 — À Câmara Municipal de Grândola fica reservado o direito de não alienar qualquer imóvel abrangido pelo presente Regulamento por razões de interesse público.

Artigo 4.º

Conceitos

Para efeitos do disposto no presente Regulamento considera-se:

Agregado Familiar — o conjunto de pessoas ligadas entre si por vínculo de parentesco, casamento, afinidade ou outras situações similares, desde que residam em economia comum, de acordo com os termos definidos no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho na sua versão mais atualizada.

União de Facto — situação jurídica de duas pessoas que, independentemente do sexo, vivam em condições análogas às dos cônjuges há mais de dois anos, conforme previsto no artigo 1.º e 2.º da Lei n.º 7/2001, de 11 de maio com redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro.

Arrendamento Apoiado — Regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do estado, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, conforme o disposto na Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto.

Artigo 5.º

Adquirentes

1 — Podem requerer a alienação do imóvel que integra o parque habitacional do Município os membros dos agregados familiares, que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) Titular do contrato de arrendamento apoiado há dez ou mais anos.
- b) O cônjuge, quem com ele viva em regime de união de facto, descendentes ou afins em linha reta, todos com residência efetiva no fogo há pelo menos 10 anos, a pedido do titular do direito ao arrendamento e sempre com reserva de usufruto vitalício a favor do titular do contrato de arrendamento ou de outros eventualmente indicados pelo mesmo.
- c) O cônjuge, ou quem com ele tenha vivido em regime de união de facto à data da morte do titular do contrato de arrendamento, descendentes ou afins em linha reta, todos com residência efetiva no fogo há pelo menos 10 anos.

2 — A verificação dos pressupostos previstos no número anterior do presente artigo é efetuada diretamente pelos serviços, através da informação constante do processo familiar existente no serviço de Habitação do Município.

3 — Para efeitos da alínea b) do n.º 1 do presente artigo, deve o titular expressar a sua vontade apresentando uma declaração para o efeito.

4 — Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do presente artigo deverá o interessado entregar certidão de óbito do titular do contrato.

Artigo 6.º

Requisitos de acesso

1 — A apreciação e concretização da alienação está sujeita ao preenchimento dos seguintes requisitos cumulativamente:

- a) Contrato de arrendamento apoiado válido e em vigor há dez ou mais anos;
- b) Inexistência de qualquer renda em atraso, podendo o procedimento ser suspenso em caso de atraso em qualquer renda posterior ao início do mesmo;
- c) Qualquer um dos elementos do agregado familiar não ser proprietário de imóvel em território nacional, que satisfaça o fim habitacional do agregado familiar, devendo a prova ser feita mediante apresentação de comprovativo emitido pelo Serviço de Finanças competente, à data da instrução do procedimento.
- d) Residência em fogo de tipologia adequada ao seu agregado familiar;
- e) Parecer técnico favorável realizado pelo serviço de habitação, consubstanciado no relatório social realizado acerca do agregado familiar que deve conter os dados relevantes para a caracterização da respetiva situação socioeconómica.

2 — A verificação dos requisitos cumulativos previstos nos termos do número anterior do presente artigo é efetuada pelos serviços com recurso à informação constante do processo familiar existente no serviço de Habitação do Município, com exceção do pressuposto contemplado na alínea c) do número anterior.

Artigo 7.º

Instrução do Procedimento

1 — O procedimento de alienação será iniciado por requerimento dos interessados, disponível nos serviços municipais e no sítio oficial na internet da Autarquia, sujeito posteriormente a avaliação nos termos previstos do disposto nos artigos 3.º, 5.º e 6.º do presente regulamento.



2 — Do requerimento constam os seguintes dados pessoais obrigatórios:

- a) Nome completo;
- b) Número de identificação civil;
- c) Morada;
- d) Contacto telefónico;
- e) Exposição da situação a requerer.

3 — Deverá anexar-se ao requerimento uma declaração de bens imóveis de todos os elementos do agregado familiar, emitida pelo Serviço de Finanças competente à data da instrução do procedimento.

Artigo 8.º

Preço de venda

1 — O preço de venda será determinado pela aplicação da seguinte fórmula, que resulta dos artigos 38.º a 46.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a última alteração aprovada pela Lei n.º 82-D/2014, 31 de dezembro, conjugada com um Fator de Ocupação Habitacional:

$$PV = (Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv) \times Fo \text{ equivalente a } PV = Vt \times Fo$$

em que:

- PV = preço de venda
Vc = valor base dos prédios edificados
A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação
Ca = coeficiente de afetação
Cl = coeficiente de localização
Cq = coeficiente de qualidade e conforto
Cv = coeficiente de vetustez
Fo = fator de ocupação habitacional
Vt = valor patrimonial tributário

2 — O Fator de Ocupação Habitacional corresponde a uma redução em função do número total de anos de ocupação do fogo pelo adquirente, nos termos da tabela seguinte:

Anos de ocupação	Fator de ocupação
Entre 10 e 15 anos.....	0,80
Entre 16 e 20 anos.....	0,75
Entre 21 e 25 anos.....	0,70
Mais de 25 anos.....	0,65

3 — O preço de venda manter-se-á inalterável desde a data da aprovação da alienação em reunião de câmara até ao limite máximo de seis meses após a data de disponibilização pelo Município ao interessado de toda a documentação necessária à formalização da dita alienação.

Artigo 9.º

Processo de venda

1 — Não existindo impedimento e caso os interessados reúnam cumulativamente os requisitos descritos no artigo 6.º, a alienação será realizada de forma direta mediante proposta, sujeita a deliberação da Câmara Municipal;

2 — A respetiva deliberação será comunicada ao interessado, por carta registada, com a informação do preço e das condições de venda.

3 — Caso o interessado aceite o preço e as condições de venda deverá declarar por escrito, junto do Município, no prazo máximo de 15 dias, que se compromete a:

- a) Suportar todos os encargos inerentes à aquisição do fogo;
- b) Requerer financiamento, se for caso disso, no prazo de 30 dias a contar da data da receção dos documentos relativos à habitação necessários para concessão do empréstimo;
- c) Celebrar escritura de compra e venda na data marcada, por acordo com a Câmara Municipal de Grândola.

Artigo 10.º

Ónus

1 — As frações alienadas ficam sujeitas a um regime de inalienabilidade e de impossibilidade de oneração, arrendamento ou cedência a qualquer título, durante um período de dez anos subsequente à aquisição, sendo que tal regime cessa quando estejam em causa a execução de dívidas relacionadas com a sua compra e de que aquelas frações sejam garantia;

2 — Em casos devidamente fundamentados e mediante deliberação do órgão executivo do município, poderá ser autorizada a extinção do ónus e condições constantes do número anterior, antes de decorridos os dez anos subsequentes à aquisição.

Artigo 11.º

Preferência

O Município de Grândola goza do direito de preferência em todas as transmissões futuras dos fogos abrangidos pelo presente Regulamento, sujeito a registo, sendo o preço máximo de aquisição calculado nos termos do artigo 8.º, com aplicação do fator de ocupação fixado à data da aquisição originária.

Artigo 12.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento é revogado o Regulamento de Venda de habitações de renda social aos respetivos arrendatários, aprovado em reunião ordinária de Câmara Municipal de Grândola, realizada em 26 de junho de 1987 e aprovado por unanimidade pela Assembleia Municipal em reunião de 31 de julho de 1987.

Artigo 13.º

Omissões

Todos os aspetos não previstos no presente regulamento serão apreciados e resolvidos através de deliberação da Câmara Municipal de Grândola.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediatamente a seguir à sua publicação nos termos da lei.

1 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara, *António de Jesus Figueira Mendes*.

314370301