



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA

Regulamento n.º 661/2022

Sumário: Publicita o Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Grândola.

Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Grândola

Nota Justificativa

A Constituição da República Portuguesa (CRP) define, no n.º 1 do artigo 65.º, que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e privacidade familiar”.

De acordo com o n.º 2 do artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado no anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, os municípios dispõem de atribuições no domínio da habitação.

Dada a inexistência de regulamento para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, o Município tem vindo a reger-se pelo articulado da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação e regula a atribuição dessas mesmas habitações. No entanto, nos termos do n.º 4 do artigo 2.º da lei anteriormente referida “no quadro da autonomia das regiões autónomas e das autarquias locais, podem estas aprovar regulamentação própria visando adaptar a (...) lei às realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietárias.” Esta prerrogativa não pode conduzir, contudo, “à definição de normas regulamentares menos favoráveis para os arrendatários, quer quanto ao cálculo do valor de rendas quer quanto às garantias de manutenção do contrato de arrendamento” (número 5 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto).

Considerando que se vive numa sociedade em constante transformação e tendo em atenção o que foi exposto anteriormente, bem como o número significativo de habitações do parque habitacional municipal, justifica-se a adaptação dos procedimentos legais às realidades físicas e sociais existentes localmente, através da elaboração de um projeto de regulamento municipal de acesso e atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

Através do presente projeto de regulamento o Município de Grândola pretende a aplicação de critérios transparentes de seleção e hierarquização das candidaturas, suprimindo quaisquer formas de discriminação e arbitrariedade nos procedimentos, garantindo a uniformização dos mesmos e uma atuação da autarquia local mais eficaz e eficiente.

A atribuição de uma habitação social constitui parte das medidas que visam a integração social dos cidadãos, afastando-os das malhas da exclusão social. Pretende-se, desta forma, garantir o acesso à habitação a indivíduos e famílias carenciadas que, devido às características dos problemas que apresentam, não conseguem aceder ao mercado privado de arrendamento.

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 previstos no artigo 12.º do diploma, salvaguardando simultaneamente os princípios que norteiam a atividade administrativa, espelhados no Capítulo II do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, dos quais 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 o tratamento de dados subjacentes ao presente projeto de regulamento é lícito e corresponde ao estritamente necessário à finalidade em causa. Findo o procedimento, a informação será arquivada nos termos previstos no Regulamento Arquivístico para as Autarquias Locais.

De acordo com o artigo 99.º do CPA, foi realizada uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, que acompanha o projeto de regulamento.



Em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o projeto de regulamento será objeto de consulta pública, pelo prazo de 30 dias, procedendo-se à sua publicação no *Diário da República* e na Internet, no sítio institucional do município.

O projeto de regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Grândola foi aprovado pelo órgão executivo do município em reunião ordinária em 08/06/2022, nos termos da alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 setembro.

Foi posteriormente aprovado pela Assembleia Municipal de Grândola, na sessão ordinária de 15/06/2022, 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 no artigo 65.º, no n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º da CRP, Decreto-Regulamentar n.º 50/77, de 11 de agosto, Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 90-B/2015, de 9 de novembro de 2015.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento estabelece os princípios gerais e critérios específicos de acesso e atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado do Município de Grândola.

Artigo 3.º

Âmbito

1 — O presente regulamento visa disciplinar os critérios de acesso e atribuição das habitações que se encontram devolutas nos agrupamentos habitacionais propriedade do Município de Grândola, em regime de arrendamento apoiado.

2 — A atribuição da habitação em regime de arrendamento apoiado far-se-á mediante concurso por classificação.

3 — O concurso tem por objetivo a atribuição das habitações devolutas a famílias que, de entre as concorrentes 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

Destino das habitações

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, nos números 1 e 2 do artigo 4.º, define o destino das habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do disposto no presente regulamento, considera-se:

a) Emergência Social — uma situação de grande vulnerabilidade e desproteção, resultante de não estarem asseguradas as condições mínimas de vida com dignidade e que constitua um

perigo real, atual ou iminente para a integridade física, psíquica e emocional do indivíduo/família, necessitando de intervenção/resposta imediata ou urgente;

b) Agregado Familiar — o conjunto de pessoas que residem em economia comum, constituído pelo candidato e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e, ainda, quem tenha sido autorizado pelo município a permanecer na habitação;

c) Deficiente — a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %, conforme atestado médico de incapacidade multiúso;

d) Indexante dos apoios sociais — é o valor de referência para o cálculo, determinação e atualização de diversos apoios concedidos pelo Estado. O valor do Indexante dos Apoios Sociais para efeitos de concurso será o que vigorar à data.

Artigo 6.º

Critérios de acesso

1 — Poderão candidatar-se ao concurso para atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os agregados familiares que reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

a) Ser cidadão nacional ou, sendo cidadão estrangeiro, possuir título válido de permanência no território nacional;

b) Ter idade igual ou superior a 18 anos;

c) Residir, comprovadamente, no concelho de Grândola há mais de dois anos de forma ininterrupta.

d) Nenhum elemento do agregado familiar ser proprietário, usufrutuário, ou detentor a outro título, de prédio urbano ou de fração autónoma destinado a habitação, nem titular de contrato de arrendamento referente a uma habitação social;

e) A composição do agregado familiar ser adequada à tipologia da habitação a atribuir, conforme artigo 7.º do presente regulamento;

f) O rendimento mensal ilíquido do agregado familiar não ultrapassar os limites máximos definidos em função da composição do agregado familiar e do valor do Indexante dos Apoios Sociais em vigor.

g) Nenhum elemento do agregado familiar ser ex-arrendatário municipal com ação de despejo transitada em julgado, ex-arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal ou ter sido identificado como ocupante ilegal de uma fração habitacional municipal;

h) Não possuir dívidas ao Município de Grândola, contraídas pelo candidato ou por quaisquer membros do agregado familiar.

2 — A condição de acesso prevista na alínea d) do n.º 1 deste artigo poderá não ser um impedimento, se for alegado e comprovado que o prédio ou fração não se encontra em condições de satisfazer as necessidades habitacionais do agregado familiar ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por elementos do agregado familiar.

3 — O rendimento mensal ilíquido do agregado familiar previsto na alínea f) do n.º 1 deste artigo, a considerar para efeito de candidatura, é definido pelo órgão executivo do município de Grândola, mediante proposta do serviço competente, sempre que se verifique a abertura de concurso para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

Artigo 7.º

Adequação da habitação

1 — A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, de forma que se evitem 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 I ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

3 — Na adequação da tipologia têm de ser consideradas as seguintes condições:

- a) Um quarto por casal;
- b) Um quarto por cada indivíduo de sexo diferente;
- c) Um quarto por cada elemento portador de deficiência comprovada por atestado médico de incapacidade multiúso ou doença grave e permanente que impossibilite a partilha de quarto com outro elemento, também comprovada por atestado médico.

Artigo 8.º

Regime excecional

1 — Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado, a título excecional, os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social, conforme a alínea a) do artigo 5.º

2 — Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pelo Município, em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição, podendo não se aplicar o previsto no artigo 7.º

3 — A competência para acionar a atribuição de habitação referida no n.º 1 do presente artigo é do órgão executivo do município.

Artigo 9.º

Procedimento de abertura do concurso

1 — O concurso é aberto durante um período a fixar entre quinze a trinta dias.

2 — O anúncio de cada concurso será divulgado por meio de editais a afixar nos lugares habituais, assim como na página eletrónica oficial do Município de Grândola.

3 — O anúncio de abertura do concurso deve conter a seguinte informação:

- a) Tipo de procedimento;
- b) Período de entrega das candidaturas;
- 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 modo de proceder à apresentação da candidatura;
- h) Local e forma de divulgação das listas definitivas dos candidatos apurados.

Artigo 10.º

Formalização da candidatura

1 — A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante entrega, no serviço competente, ou por carta registada com aviso de receção, dentro do prazo estabelecido no anúncio de abertura, do boletim de candidatura disponibilizado pelo serviço, devidamente preenchido e assinado, acompanhado das fotocópias dos documentos abaixo mencionados, referentes ao candidato e a todos os elementos que compõem o agregado familiar.

2 — De acordo com o número anterior, as fotocópias a entregar são as seguintes:

- a) Cartão de Cidadão (ou Bilhete de Identidade, Cartão de Contribuinte e Cartão da Segurança Social) e Certidão de Nascimento (no caso de ser menor e não ter Cartão de Cidadão);

- b) Autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional (no caso de cidadãos estrangeiros);
- c) Declaração de IRS, anexos e respetiva nota de liquidação, ou comprovativo da Autoridade Tributária em caso de não apresentarem declaração de IRS;
- d) Elementos que exerçam atividade laboral: três últimos recibos de vencimento;
- e) Elementos reformados: comprovativos de todas as reformas ou pensões auferidas no ano corrente (incluindo pensões de sobrevivência, complemento solidário para idosos) pelas diferentes entidades (Segurança Social, Caixa Geral de Aposentações, entre outras) emitidos há menos de um mês, pelos serviços competentes;
- f) Elementos desempregados: histórico da carreira contributiva emitido pela Segurança Social, declaração emitida pela Segurança Social que comprove se é ou não beneficiário de prestação social de desemprego e comprovativo de inscrição no Centro de Emprego;
- g) Elementos estudantes: comprovativo de frequência de estabelecimento de ensino;
- h) Elementos portadores de deficiência: atestado médico de incapacidade múltiplo;
- i) Regulação das responsabilidades parentais, onde deve constar o valor da pensão de alimentos ou outra prestação a receber em função da atribuição da guarda da criança;
- j) Atestado de residência, emitido pela Junta de Freguesia, que comprove a composição do agregado familiar e o tempo de residência na respetiva freguesia;
- k) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, emitida há menos de um mês, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar com idade igual ou superior a 18 anos.

3 — Documentos complementares:

- a) Habitação arrendada: contrato de arrendamento e três últimos recibos de renda;
- b) Nas situações em que se verifique a inexistência de quaisquer rendimentos, por parte do agregado familiar, deve ser apresentado um comprovativo da candidatura a um dos mecanismos de proteção social;
- c) No caso de candidatos divorciados ou separados judicialmente de pessoas e bens, entrega de sentença judicial ou homologação de divórcio da qual conste a partilha dos bens e a decisão quanto à atribuição do direito de uso e habitação da casa de morada de família;
- d) Em caso de existência de ação de despejo, apresentação de documento oficial comprovativo desse facto;
- e) Em caso de Vítimas de Violência Doméstica, documento comprovativo desse estatuto, emitido por entidade oficial competente.

4 — Os agregados familiares inscritos no Fichero Procura de Habitação do Município de Grândola têm de apresentar a sua candidatura, conforme o disposto no n.º 1 e 2 do presente artigo.

5 — O Município de Grândola poderá exigir que os candidatos comprovem, pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes nos documentos apresentados, para além das confirmações neles apostas, bem como outros factos considerados relevantes para o processo de concurso.

6 — Caso se verifique a situação prevista no número anterior, o candidato é notificado por escrito para a apresentação dos documentos, no prazo de dez dias úteis.

7 — Os candidatos podem ainda ser notificados para comparecer nos serviços para prestação de esclarecimentos.

8 — A falta de comparência quando solicitado, ou a falta de entrega de documentos, implica a imediata cessação da candidatura, salvo se devidamente justificadas, no prazo de cinco dias consecutivos.

9 — Consideram-se faltas justificadas, desde que devidamente comprovadas, as motivadas por:

- a) Deslocação a consultas médicas do próprio ou de elemento do agregado familiar a quem preste assistência;
- b) Doença própria ou de um elemento do agregado familiar a quem preste assistência;
- c) Exercício de atividade laboral ou realização de diligências com vista à sua obtenção;
- d) Cumprimento de obrigações legais.

Artigo 11.º

Exclusão do Concurso

1 — Serão excluídos do concurso os candidatos em relação aos quais se verifique pelo menos uma das seguintes situações:

- a) Não preenchimento dos requisitos previstos no artigo 6.º;
- b) A prestação de falsas declarações;
- c) A omissão dolosa de informações;
- d) A apresentação do boletim de inscrição e documentos exigidos depois de esgotado o prazo de inscrição;
- e) A recusa de ocupação da habitação atribuída ou a não ocupação da mesma no prazo estipulado, salvo justo impedimento;
- f) A composição do agregado familiar não esteja de acordo com a tipologia das habitações a concurso;
- g) O candidato ou outro elemento do agregado familiar ameace, coaja ou agrida os trabalhadores do Município de Grândola no exercício das suas funções públicas.

2 — As situações de exclusão referidas nas alíneas b) e g) não impedem a ação penal que ao caso possa caber, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis e previstas no presente regulamento.

Artigo 12.º

Prazos dos procedimentos

1 — Terminado o prazo estabelecido para encerramento das candidaturas, e após análise destas, são afixadas, no serviço competente e na página eletrónica oficial do Município, as listas provisórias de classificação, com menção dos candidatos admitidos e excluídos, bem como do motivo da exclusão, quando for caso disso.

2 — As listas são também enviadas às Juntas de Freguesia do concelho para afixação, sendo os prazos contados desde a data de afixação das mesmas nos locais referidos no n.º 1 deste artigo.

3 — Após a publicação das listas provisórias de classificação, os candidatos dispõem de 10 dias úteis para apresentar por escrito, ao Município de Grândola, eventuais reclamações, devidamente fundamentadas.

4 — Caso tenham sido apresentadas reclamações, serão as mesmas analisadas pelos serviços, no prazo máximo de 10 dias úteis. Existem no máximo três períodos de reclamação.

5 — Findo o prazo mencionado no n.º 3 do presente artigo sem que existam reclamações, ou após um dos três períodos de reclamação em que não se verifiquem alterações nas listas de classificação, as listas provisórias são submetidas a deliberação do órgão executivo do município e convertem-se em definitivas.

6 — Após a deliberação do órgão executivo do município, referida no número anterior, serão afixadas as listas de classificação definitivas.

Artigo 13.º

CrITÉRIOS de pontuação

1 — As candidaturas à atribuição de uma habitação no regime de arrendamento apoiado são classificadas de acordo com os critérios de hierarquização e de ponderação transparentes e objetivos que integram a matriz de classificação e respetiva pontuação, tendo por base as condições de habitabilidade, socioeconómicas e familiares dos agregados.

2 — A matriz de classificação e pontuação, referida no número anterior será elaborada tendo por base o Decreto Regulamentar n.º 50/77 de 11 de agosto e submetida a apreciação do órgão executivo do município de Grândola, sempre que se verifique a abertura de concurso para atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

Artigo 14.º

CrITÉRIOS de desempate

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

- a) Vítimas de Violência Doméstica, devidamente comprovada mediante o estatuto de vítima;
- b) Famílias beneficiárias da medida municipal Programa de Apoio ao Arrendamento;
- c) Maior número de elementos menores que integrem famílias monoparentais;
- d) Maior número de elementos do agregado familiar portadores de deficiência, devidamente comprovada mediante atestado médico de incapacidade multiúso;
- e) Maior número de elementos no agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- f) Maior número de elementos menores que integrem outros agregados familiares não abrangidos nas alíneas a), b), c), d) e e);
- g) Agregado familiar com rendimento *per capita* inferior;
- h) Residente na freguesia de localização da(s) habitação(ões) a concurso.

Artigo 15.º

Classificação e hierarquização dos concorrentes

1 — A classificação dos concorrentes resulta da aplicação dos critérios de ponderação previstos no presente regulamento e respetiva pontuação considerada na matriz de classificação, conforme consta do n.º 1 do artigo 13.º do presente regulamento.

2 — Os concorrentes são ordenados por ordem decrescente em relação aos pontos obtidos.

3 — Serão apurados como efetivos tantos concorrentes quantas as habitações devolutas para atribuição e por tipologia, existentes no parque habitacional municipal, propriedade do Município de Grândola, conforme listagem aprovada pelo órgão executivo do município.

Artigo 16.º

Procedimento de comunicação de atribuição das habitações a concurso

1 — O Município de Grândola notifica o concorrente a quem é atribuída habitação, por carta registada com aviso de receção ou presencialmente, mediante comprovativo assinado pelo próprio, designando a localização da habitação atribuída.

2 — Considera-se notificado o candidato que não compareça presencialmente, após contactado para o efeito, ou que notificado por carta registada com aviso de receção, remetida para o seu domicílio, não reclame a mesma.

3 — A aceitação da habitação deve ser comunicada ao Município de Grândola no prazo máximo de 10 dias a contar da receção da notificação referente à atribuição da habitação, mediante carta registada ou deslocação presencial ao serviço.

4 — A recusa da habitação deve ser comunicada e justificada ao Município de Grândola, por escrito, no prazo máximo de 10 dias a contar da notificação referida no n.º 1 deste artigo.

Artigo 17.º

Contrato de arrendamento apoiado

O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto no presente regulamento de atribuição de habitação social, pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que estabelece o regime do arrendamento apoiado, subsidiariamente pelo Código Civil na sua versão atualizada e pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.



Artigo 18.º

Cálculo da renda apoiada

O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 19.º

Omissões

As dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento ou eventuais lacunas serão resolvidas por deliberação do órgão executivo do município de Grândola, mediante parecer fundamentado emitido pelo serviço que tutela a gestão da habitação social no município.

Artigo 20.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 2022. — O Presidente da Câmara, *António de Jesus Figueira Mendes*.

ANEXO I

(a que se refere o n.º 2 do artigo 7.º)

Tipologias Adequadas

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento)	
	Mínima	Máxima
1 Pessoa	T0	T1
2 Pessoas	T1	T2
3 Pessoas	T2	T3
4 Pessoas	T2	T4
5 Pessoas	T3	T4
6 Pessoas	T3	T4
7 Pessoas	T4	T5
8 pessoas	T4	T5

315476122