

REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÃO PÚBLICA



REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÃO PÚBLICA

PREÂMBULO

A habitação pública municipal, enquanto emanção do direito constitucional de habitação foi, em decorrência da prescrição ínsita no artigo 13.º, n.º 1, alínea i) e no artigo 24.º da Lei 159/99, de 14 de setembro, atribuída às Autarquias Locais, a quem, sob a "reserva do possível", em termos políticos, económicos e sociais, cabe zelar, tendencialmente, pela plena satisfação das necessidades habitacionais.

O Município da Maia, desde 1989, abraçou a prossecução do interesse público municipal com uma política sustentada em princípios de solidariedade social, legalidade, justiça, equidade, transparência e não discriminação.

Ora, nas últimas duas décadas, a atribuição das habitações sociais no concelho, foi regida pelo Decreto-Lei 166/93, de 7 de maio, e pelo estabelecido no regulamento municipal que, com mais de vinte anos, carece de atualização relativamente ao tecido social alvo, no enquadramento da depressão económica existente, sobretudo ao nível do sul da Europa. O devir histórico e a experiência na gestão de milhares de habitações mostraram também a necessidade de regras inequívocas quanto à coexistência das modalidades dos regimes de arrendamento (Renda Apoiada e Renda Resolúvel). Na verdade, é hoje bem conhecida a precária situação de inúmeras famílias da classe média-baixa (ou mesmo média) cujo rendimento não lhes deixa margem para pagar as prestações das casas que adquiriram às entidades bancárias, mas também não lhes permite o acesso à habitação social.

Assim, pela necessidade de colmatar as insuficiências dos modelos vigentes de atribuição e gestão da habitação social, urge implementar novas formas de decidir e agir que envolvam e consignem o atual contexto social, económico e cultural, em articulação com as especificidades de cada família, num intransigente registo de transparência, objetividade e imparcialidade.

É por isso que o modelo concursal de atribuição agora proposto vai ao encontro dos imperativos de objetividade e equidade, integrando dimensões de índole quantitativa e qualitativa, salvaguardando a neutralidade dos métodos de análise e classificação e o compromisso de perspicuidade dos procedimentos.

Ao regulamentar a atribuição e gestão da habitação social do concelho, considerando-a como instrumento de desenvolvimento e coesão social, é contemplado o dinamismo social e económico tão vinculados na sociedade atual e tão consequentes na parte da população que, por ser a mais frágil e desfavorecida, se habilita a viver nas habitações sociais; considera-se ainda a análise das condições materiais de existência dos candidatos, quer ao nível dos seus rendimentos, quer ao nível das condições físicas dos alojamentos onde vivem, tendo em conta as suas necessidades específicas, relativamente a dificuldades permanentes ou duradouras (como a deficiência e a velhice).

Não menos despidendo é que, na esteira da excelente opção, no passado, pela conceção de empreendimentos de reduzida dimensão e de harmoniosa inserção na malha urbana, este regulamento se propõe granjear a virtualidade da *mescla social* entre os moradores, com o intuito de que os espaços de habitação social sejam propícios ao bem-estar social, económico e cultural.

Por isso, além da opção pelo regime de renda apoiada, muito fiel aos efetivos rendimentos do agregado familiar, advoga-se, para as famílias cujo rendimento mensal corrigido supere três vezes o SMN, a figura do regime de renda resolúvel, sendo que, realojadas em alternância com famílias em renda apoiada, se assegura, por princípio, a heterogeneidade social da população residente nos empreendimentos municipais. Supostamente, encontraremos, entre os moradores nos empreendimentos municipais, famílias cuja pobreza as mantém na dependência da ação social do município, em vizinhança com famílias cujos rendimentos lhes permitem autossuficiência e sustentabilidade no cumprimento de obrigações legais, mas também satisfação de necessidades e aspirações económicas, sociais e culturais, desde que o encargo com a habitação não seja de valor tão elevado quanto o que é praticado no mercado livre do concelho.

A criação de uma lista única composta pelos pedidos, classificados e posicionados após sujeição aos critérios de seleção, publicitados previamente, e a natureza concorrencial do procedimento asseguram o rigoroso cumprimento de princípios como os da igualdade, publicidade e concorrência, conferindo ao modelo as necessárias objetividade e transparência.

Por último, refira-se que o presente Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Pública foi objeto de discussão alargada, pelo recurso a equipa pluridisciplinar, que sustentou as soluções nele propugnadas com extensa análise da realidade do concelho, tendo sido efetuados testes de conformidade.

PARTE I**Disposições Gerais****Artigo 1.º****Lei habilitante**

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado na Lei n.º 159/99, de 14 de setembro, alínea i) do artigo 13.º e artigo 24.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, do Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de novembro, e Decreto Regulamentar n.º 50/77, de 1 de agosto, do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, da Portaria n.º 288/83, de 17 de março, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, da Lei n.º 21/2009, de 20 de maio e do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho.

Artigo 2.º**Objeto e âmbito**

1. O presente regulamento estabelece as condições a que devem obedecer as candidaturas e os critérios de atribuição da Habitação Pública do Município da Maia, através de procedimento concursal e da atribuição prevista no § único do número 1 e no número 2 do artigo 3.º.
2. São possíveis destinatários deste regulamento, sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, todos os moradores no Município da Maia com idade superior a 18 anos, que aí residam há mais de 8 anos.

Artigo 3.º**Política de atribuição**

1. O processo concursal deverá ser acionado sempre que a Autarquia construa ou adquira novas habitações em número superior a 20.
§ Único. Às construções e aquisições de habitações em número inferior a 20 aplica-se, com as devidas adaptações, o regime previsto no número seguinte.
2. Nas situações em que se trate de atribuições casuísticas e esporádicas, por libertação ocasional de habitações, deverão ser respeitadas as regras propugnadas no regulamento; porém, sem a receção de candidaturas através da abertura de concurso público, mas antes com recurso à “Base de Dados dos Pedidos de Habitação” existente na Espaço Municipal e permanentemente aberta à receção e atualização.
3. Os critérios de seleção e hierarquização dos candidatos representam, a cada momento, a política municipal de atribuição da habitação social.
4. Os critérios de seleção e hierarquização dos candidatos a que alude o número anterior encontram-se explanados na “Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Social” (cf. Anexo II) e serão complementados pela elaboração de um Relatório Social e Parecer dos Técnicos da Unidade de Gestão Social (cf. Anexo III).
5. A Câmara Municipal da Maia poderá, a todo o tempo, aprovar uma nova matriz de critérios, modificar a existente ou emitir instruções para a interpretação, adaptação ou conformação daqueles.

Artigo 4.º**Sujeitos**

1. Podem candidatar-se a um fogo de habitação social os cidadãos nacionais ou estrangeiros com título de residência válido e permanente em território português, que não residam em habitação condigna e adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar, que não possuam condições económicas que permitam o acesso a tais condições bem como aqueles que por comprovadas vicissitudes sociais foram conduzidos a acolhimento de familiares, instituições de solidariedade social ou outras redes sociais.
2. Compete aos elementos que compõem o agregado familiar identificar o seu representante, podendo esta qualidade ser assumida por um ou ambos os cônjuges ou equiparado, ou outro elemento maior de idade, desde que coabitante.
3. Para efeitos do presente regulamento considera-se agregado familiar as pessoas a que se refere a alínea b) do artigo 5.º.
4. Para aplicação do presente regulamento, integram o agregado familiar inscrito as pessoas ligadas por laços de parentesco ou análogos, bem como aquelas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, que vivam em economia comum e que detenham autorização para residir na habitação municipal.

Artigo 5.º**Conceitos**

Para efeitos deste regulamento são consideradas as seguintes definições:

- a) Habitação Pública: neste conceito englobam-se todas as habitações detidas pela Câmara Municipal da Maia, direta ou indiretamente, e por ela disponibilizadas para arrendamento ou para realojamento através de título bastante.
- b) Agregado familiar: de acordo com o disposto na alínea a) do número 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, considera-se agregado familiar o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de cinco anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário.
- c) Idade ativa: consideram-se em idade ativa os indivíduos com idade compreendida entre os 16 e os 65 anos.

PARTE II**Atribuição das habitações****Artigo 6.º****Modalidade e validade do concurso**

1. A atribuição das habitações faz-se através de um processo concursal contínuo, na modalidade de lista hierarquizada, nos termos do presente regulamento.

2. O prazo de validade do concurso é de dois anos, a contar da data de publicação do respetivo aviso de abertura.
3. Durante o período de vigência do concurso e com periodicidade trimestral, a receção de candidaturas é suspensa por períodos de 30 dias, para atualização, reordenamento e homologação da lista.
4. No caso de atribuições pontuais, a seleção dos candidatos far-se-á com recurso à “Base de Dados dos Pedidos de Habitação” existente na Espaço Municipal e permanentemente aberta à receção e atualização.

Artigo 7.º

Formalização da candidatura

As candidaturas são formalizadas através da apresentação nos competentes serviços da Espaço Municipal, E. M., daqui em diante designada simplesmente por Espaço Municipal, de uma Ficha de Candidatura a Habitação Social (cf. Anexo I deste regulamento) regularmente preenchida e complementada com todos os documentos e comprovativos aí mencionados.

Artigo 8.º

Declarações prestadas – confirmação, atualização e presunção

1. A Espaço Municipal reserva-se o direito de solicitar documentação ou esclarecimentos complementares, por notificação através de carta registada com aviso de receção, proceder a verificações *in loco* sobre as condições de habitabilidade declaradas pelos candidatos ou diligenciar junto de entidades públicas ou privadas para confirmação dos dados constantes da Ficha de Candidatura a Habitação Social.
2. Qualquer alteração aos dados fornecidos, surgida durante a vigência do concurso, deve ser comunicada pelos candidatos junto dos competentes serviços da Espaço Municipal.
3. Para efeito de cálculo do rendimento e no caso de existirem fortes indícios de trabalho remunerado na economia não declarada, presume-se que os elementos do agregado familiar em idade ativa que não apresentem rendimentos, ou que declarem rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional e não façam prova de estar incapacitados para o trabalho ou na situação de desemprego involuntário, auferem um rendimento de valor igual ao salário mínimo nacional.
4. A presunção acima referida não é aplicável se for apresentada prova de que o elemento do agregado familiar em causa está a cumprir o serviço militar ou que tem como atividade principal o trabalho doméstico, sendo que, neste caso, apenas um elemento do agregado familiar poderá ser considerado como tendo esta ocupação.

Artigo 9.º

Requisitos gerais de admissão

1. São admitidas as inscrições de candidatos que reúnam as condições referidas no número 2 do artigo 2.º e no artigo 4.º e ainda satisfaçam os seguintes requisitos:
 - a) Nenhum elemento do agregado familiar seja proprietário ou coproprietário, usufrutuário ou promitente-comprador de imóvel, fração habitacional ou lote de terreno edificável, em qualquer parte do território nacional, cujo valor patrimonial seja superior a 40 salários mínimos nacionais,

- no que concerne à sua quota no bem, nem receba rendimentos de quaisquer bens imóveis com um valor mensal superior ao de meio salário mínimo nacional;
- b) Nenhum elemento do agregado familiar seja ex-arrendatário de habitação de renda social do concelho da Maia ou de qualquer outro do território nacional, com ação de despejo transitada em julgado ou que tenha abandonado a habitação, com exceção das situações motivadas por violência familiar;
 - c) Nenhum dos elementos do agregado familiar tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação de renda social, em qualquer parte do território nacional, ou esteja a usufruir de qualquer tipo de apoio financeiro público ao arrendamento;
 - d) Nenhum dos elementos do agregado familiar possua ou faça uso de bens móveis ou imóveis suscetíveis de gerarem rendimentos significativos e, como tal, em desconformidade com a precariedade da condição económica que o agregado pretende demonstrar.
2. São excluídos do concurso, em qualquer das fases em que o mesmo se encontre e sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que:
- a) Prestem declarações falsas ou inexatas;
 - b) Usem ou tentem usar de qualquer meio fraudulento para obter vantagem sobre outros candidatos.
3. São causas de improcedência liminar da candidatura:
- a) A não verificação do preceituado no número 2 do artigo 2.º e no artigo 4.º deste regulamento;
 - b) A não apresentação pelo candidato, dentro do prazo estipulado, da documentação ou esclarecimentos que lhe venham a ser solicitados por notificação, através de carta registada com aviso de receção;
 - c) O facto do candidato, ou o cônjuge, ou unido de facto com o candidato, tenha visto cessar o direito de ocupação de uma habitação social no território nacional, com fundamento em incumprimento das obrigações decorrentes do regime de ocupação das habitações;
 - d) O facto de sobre o agregado familiar, ou relativamente a algum dos seus elementos, existirem sérios e relevantes indícios da prática de atividades criminosas, ou o facto das suas condutas poderem colocar em causa a paz, a segurança, a harmonia ou a tranquilidade do parque habitacional.

Artigo 10.º

CrITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

1. Em caso de Concurso, todas as Fichas de Candidatura a Habitação Social regularmente rececionadas são analisadas e avaliadas de acordo com o resultante da aplicação dos critérios da “Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Social” (cf. Anexo II) e serão complementadas pela elaboração de um Relatório Social e Parecer dos Técnicos da Unidade de Gestão Social (cf. Anexo III).
2. Os mesmos critérios de classificação serão utilizados na seleção para atribuição de habitações que eventualmente vaguem de forma esporádica.

Artigo 11.º**Gestão da lista de candidatos**

1. No final de cada período trimestral de receção de inscrições e durante o período de suspensão referido no número 3 do artigo 6.º, a lista de candidatos é atualizada e reordenada, tendo em conta:
 - a) A inserção dos candidatos que se inscreveram no trimestre anterior, que nela ficam posicionados em resultado da classificação obtida por aplicação dos critérios de seleção, com a indicação da tipologia adequada a cada agregado familiar;
 - b) A exclusão das candidaturas já expiradas, por terem sido apresentadas há mais de dois anos;
 - c) O reposicionamento ou exclusão de candidatos a que houver lugar por força de eventuais alterações aos dados inicialmente fornecidos, quer as mesmas tenham sido comunicadas pelos próprios, quer tenham resultado de esclarecimentos pedidos ou verificações efetuadas pelos competentes serviços da Espaço Municipal.
2. Nos primeiros quinze dias do período de suspensão a Espaço Municipal publicita a nova lista provisória nos termos do artigo 91.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, e ainda através da inserção de aviso na página da Espaço Municipal, na internet, em www.espacomunicipal.pt.
3. Durante um período de 5 dias contados a partir da data de afixação da lista provisória, os candidatos que foram inseridos de novo na lista e os que dela foram excluídos podem exercer o direito de serem ouvidos quanto ao procedimento, designadamente reclamando da pontuação que lhes foi atribuída ou do motivo da exclusão, através de requerimento dirigido ao Presidente do Conselho de Administração da Espaço Municipal.
4. Findo o prazo para reclamações a Espaço Municipal delibera, num prazo de 5 dias e publicita, por meios similares aos referidos no número 2 deste artigo, a lista definitiva homologada com a identificação dos candidatos, a sua classificação por ordem decrescente e a indicação da tipologia adequada.
5. Em caso de empate na classificação é dada prioridade ao candidato que resida há mais tempo no concelho da Maia.

Artigo 12.º**Procedimento para a atribuição de habitações**

1. Sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta com condições de habitabilidade, a mesma é considerada apta para atribuição e, salvo motivo que justifique outro procedimento, deve ser atribuída num prazo máximo de 30 dias.
2. A afetação das habitações devolutas é feita através de seleção a partir da aplicação dos critérios de seleção e classificação estabelecidos e do Relatório e Parecer Técnicos (que constituem os Anexos II e III), para determinação da ponderação a atribuir aos candidatos, com recurso à “Base de Dados dos Pedidos de Habitação” existente na Espaço Municipal.
3. A Espaço Municipal notifica o candidato a quem é atribuída habitação por carta registada com aviso de receção, indicando o local onde se situam as habitações disponíveis e a data em que poderão ser visitadas.

4. A aceitação da habitação deve ser comunicada à Espaço Municipal no prazo de dez dias úteis a contar da receção da notificação.

Artigo 13.º

Reserva de habitações e regime de exceção

1. Em situações que impliquem a necessidade de proceder a realojamentos urgentes e/ou temporários, a Câmara Municipal da Maia e a Espaço Municipal podem recorrer às habitações devolutas disponíveis no momento, que assim não serão colocadas a concurso.
2. Os procedimentos concursais para atribuição de habitação não serão aplicados quando relevante interesse público, devidamente justificado, se sobreponha à sua valoração.
3. Integram as situações aludidas no número anterior:
 - a) Situações de emergência social;
 - b) Situações no âmbito da concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
 - c) Situações decorrentes da necessidade de adoção das medidas de carácter social, sanitárias, urbanísticas ou outras que se mostrem pertinentes para a promoção da paz pública e da coesão social.
4. No âmbito da gestão da habitação social que lhe compete, a Espaço Municipal pode utilizar habitações devolutas para proceder a transferências de agregados familiares já instalados em habitação social no concelho da Maia, designadamente com o objetivo de ajustar a adequabilidade das tipologias ou satisfazer exigências de acessibilidade supervenientes.

Artigo 14.º

Exclusão

1. Sem prejuízo dos casos de exclusão e improcedência liminar anteriormente referidos, são excluídos do concurso os candidatos que:
 - a) Não compareçam, sem motivo que inquestionavelmente o justifique, no ato da visita da habitação atribuída ou das habitações para escolha da habitação a atribuir, no caso de haver mais do que uma disponível;
 - b) Recusem a habitação que lhes foi atribuída, ou qualquer uma das que lhes foi apresentada para escolha, ou que não a ocupem no prazo de 30 dias após a celebração do contrato.
2. A recusa referida na alínea b) só se considera fundamentada, não constituindo causa de exclusão, quando não existam as condições de acessibilidade ao fogo definidas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, e algum dos elementos do agregado familiar apresente situação de deficiência ou mobilidade condicionada com carácter permanente, devidamente comprovada por atestado médico.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os candidatos excluídos do concurso nos termos do número 2 e da alínea b) do número 3, ambos do artigo 9.º, bem como do número 1 do presente artigo, ficam inibidos de nova inscrição, seja naquela qualidade como na de membro do agregado familiar, pelo período de 3 anos.

PARTE III

Arrendamento

Artigo 15.º

Contrato e ocupação efetiva da habitação

1. A contratualização do realojamento é celebrada nos competentes serviços da Espaço Municipal, no prazo de 30 dias a contar da data de aceitação da habitação atribuída.
2. À data da formalização do realojamento, o candidato deve cumprir todos os requisitos gerais de admissão referidos no artigo 9.º, sendo excluído caso tal não se verifique.
3. O candidato deve apresentar, para a celebração do contrato, os originais dos documentos que lhe forem solicitados.
4. O titular e o respetivo agregado familiar deverão ocupar a habitação atribuída no prazo máximo de 30 dias após a entrega das respetivas chaves.
5. A não ocupação efetiva da habitação no prazo referido no número anterior determinará a resolução automática da contratualização do realojamento, ficando a Espaço Municipal investida do poder de tomar posse efetiva da habitação, se for necessário.

Artigo 16.º

Normas de utilização das habitações

1. A habitação destina-se exclusivamente à utilização permanente dos elementos do agregado familiar.
2. Os nascimentos, óbitos, casamentos e quaisquer outras alterações do agregado familiar ocorridas após a atribuição da habitação são obrigatoriamente comunicadas à Espaço Municipal, para atualização, no prazo máximo de 30 dias, e mediante a entrega dos respetivos documentos.
3. A Espaço Municipal reserva-se o direito de proceder à transferência dos agregados familiares realojados para outras habitações disponíveis, com o objetivo de efetuar uma gestão adequada do parque habitacional.
4. O exercício de qualquer atividade profissional pelo arrendatário ou por qualquer membro do agregado familiar carece de autorização escrita dada pela Espaço Municipal, com título precário, cuja validade será de um ano, eventualmente prorrogável.
§ Único. A Espaço Municipal pode, a qualquer momento, cancelar a autorização sem que haja lugar a qualquer indemnização.
5. Os moradores estão proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, seja a que título for, as habitações e as frações não habitacionais dos empreendimentos municipais de que são arrendatários.
6. É, ainda, expressamente proibido aos arrendatários permitir a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e que não tenha sido autorizada a coabitar pela Espaço Municipal.
7. A Espaço Municipal pode, mediante requerimento fundamentado apresentado pelo titular do contrato ou seu representante, autorizar a permanência na habitação de uma pessoa estranha ao agregado familiar; mas, mesmo que por período alargado, a título transitório, e sem qualquer direito de coabitação.

8. A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos arrendatários municipais pelo presente regulamento.

Artigo 17.º

Exclusão de elemento do agregado familiar

1. A exclusão, por vontade do morador, de qualquer elemento do agregado familiar inscrito deve ser previamente requerida à Espaço Municipal, por escrito e devidamente fundamentada e comprovada.
2. A Espaço Municipal decide da pretensão do pedido em função da respetiva justificação apresentada e determina as consequências decorrentes da decisão que venha a proferir.
3. A decisão de exclusão de um elemento do agregado familiar inscrito é notificada, por escrito, ao titular e, em caso de exclusão, ao elemento excluído, conferindo-lhe um prazo para abandonar voluntariamente a habitação.
4. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, a Espaço Municipal pode determinar e executar o despejo coercivo do elemento do agregado familiar que tenha sido excluído.

Artigo 18.º

Fundamentos para a resolução do contrato de arrendamento

1. São fundamentos para a resolução do contrato e eventual despejo a hospedagem, sublocação total ou parcial, cedência onerosa ou gratuita da habitação, bem como a coabitação de quaisquer outras pessoas que não pertençam ao agregado familiar, exceto se devidamente autorizadas pela Espaço Municipal.
2. Para além dos aspetos referidos anteriormente e de outros constantes do presente regulamento, constituem fundamentos para a resolução do contrato de arrendamento, os seguintes:
 - a) Os dados fornecidos pelo agregado familiar, que estiveram na base para a decisão da atribuição da habitação social, tenham sido alterados ou falseados pelo candidato;
 - b) A falta de cuidado ou de zelo na manutenção e conservação da habitação atribuída ou partes comuns do prédio;
 - c) A violação grave e reiterada das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de outras normas constantes do presente regulamento;
 - d) A prestação pelo ocupante de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes para a manutenção de cedência, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso nos termos legais;
 - e) Mora no pagamento de duas prestações seguidas ou quatro interpoladas ou dívida superior a dois salários mínimos nacionais;
 - f) Oposição à vistoria por representantes da Espaço Municipal ou à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;
 - g) Propriedade, seja a que título for, de outra habitação em condições de habitabilidade e possibilidade de uso no território nacional;
 - h) Incumprimento reiterado de acordos de pagamento de rendas em dívida celebrados com a Espaço Municipal;

- i) Não uso da habitação pelo titular e/ou seu agregado familiar por período superior a 6 meses, exceto se tal se dever às seguintes situações:
- i. Internamento hospitalar ou doença incapacitante que exija saída temporária da habitação;
 - ii. Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de serviço público, civil ou militar;
 - iii. Detenção em estabelecimento prisional por período inferior a 3 anos.

Artigo 19.º

Residência permanente

1. O titular e o respetivo agregado familiar devem manter residência permanente na habitação atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 18.º, alínea i).
2. Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.
3. O titular, ou o seu representante, deve comunicar à Espaço Municipal todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, apresentando a justificação dos motivos alegados.
4. Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva quando a habitação se mostre desabitada, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, organizada em qualquer outro local.
5. A ausência continuada face à justificação apresentada no número 3 é autorizada por um período de 6 meses, podendo ser prorrogável até ao prazo máximo de 24 meses.

Artigo 20.º

Procedimento para transferência dos direitos e deveres dos titulares

1. Sem prejuízo do estipulado no artigo 1106.º do Código Civil e do disposto legalmente quanto à atribuição de casa de morada de família em sede de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, podem ainda, por morte ou abandono do titular, os direitos e deveres ser transferidos para a pessoa maior de idade integrante do agregado familiar que há mais tempo coabite com o titular, se o período de coabitação for superior a um ano e se tal situação constar da informação fornecida tempestivamente à Espaço Municipal.
2. Nos termos do número anterior, em caso de existência de vários elementos do agregado familiar com a mesma antiguidade, a titularidade é transmitida ao elemento mais idoso, salvo qualquer condicionalismo emergente que inviabilize este critério.
§ Único. Em qualquer circunstância, pode o elemento sucessor prescindir do título a favor de outro membro do agregado familiar, desde que recolha a unanimidade dos restantes membros adultos e a aprovação da Espaço Municipal.
3. O procedimento para a transferência dos direitos e deveres dos titulares deverá ser solicitado pelos interessados à Espaço Municipal no prazo máximo de 30 dias após a ocorrência da causa e implica a inexistência de qualquer débito referente à habitação, podendo a Espaço Municipal adotar este critério para situações existentes à data da aprovação deste regulamento, numa análise casuística das propostas que vierem a ser apresentadas.

Artigo 21.º**Procedimento para transferência entre habitações municipais**

1. A transferência entre habitações municipais pode ser realizada de acordo com o definido no número 3 do artigo 16.º.
2. Pode ser realizada transferência a pedido do titular nas situações seguintes:
 - a) Subocupação, desde que implique alteração de tipologia de T(n) para T(n-2);
 - b) Sobreocupação, desde que não dê origem a mais uma atribuição de habitação;
 - c) Doença crónica;
 - d) Deficiência;
 - e) Situação social devidamente justificada e comprovada pelos serviços da Espaço Municipal.
3. O pedido de transferência deve ser formalizado pelo titular e acompanhado dos respetivos documentos de suporte.
4. A transferência de habitação, se for feita no âmbito do número 2, pode dar lugar a um valor indemnizatório a pagar no ato da mesma, calculado com base no estado de conservação da habitação de origem do titular e correspondente custo de reabilitação.
5. A transferência pode ser realizada por iniciativa da Espaço Municipal quando:
 - a) A transferência for necessária para adequação da tipologia à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação e sobreocupação;
 - b) A transferência for necessária em virtude da execução de operação urbanística a promover ou em virtude da afetação da fração, do bloco ou do empreendimento a um fim específico e determinado;
 - c) A transferência se imponha por razões de segurança ou pela necessidade de aceder ou ocupar a fração para a realização de trabalhos de manutenção, recuperação ou reabilitação.
6. A transferência pode ser determinada a título provisório ou definitivo, em função da razão que estiver na base de tal determinação.
7. A transferência, quando definitiva, determina a celebração de um novo contrato de arrendamento.
8. A transferência por iniciativa da Espaço Municipal é executada coercivamente se não for voluntariamente cumprida no prazo que vier a ser estipulado para o efeito, que em caso algum será inferior a 90 dias.

Artigo 22.º**Cálculo das rendas**

1. O valor da prestação pessoal de renda aplicável pela utilização da habitação será o da renda resolúvel, no caso dos contratos de arrendamento com promessa de compra e venda, e o da renda apoiada nos restantes, ambas calculadas nos termos da legislação em vigor.
2. No caso do valor da renda apoiada, o disposto no número anterior é aferido sempre que oportuno pelos serviços da Espaço Municipal através da atualização dos dados relativos a todos os agregados familiares, bem como em função do estabelecido no título contratual.
3. O titular pode solicitar a todo o momento à Espaço Municipal a verificação ou o recálculo da sua renda, sempre que se verifique alteração significativa na constituição ou rendimento do agregado familiar.
4. Se o titular não apresentar, até ao dia 30 de março, os dados atualizados em cada ano a que se refere o número 2 deste artigo, a renda passa automaticamente para o preço técnico, sendo o mesmo devido

ainda que, salvo caso de força maior devidamente comprovada e aceite, possa vir a ser revisto em baixa face à posterior apresentação dos comprovativos necessários à competente apreciação.

5. Nos casos em que os rendimentos de um ou mais elementos do agregado familiar tenham caráter incerto, temporário ou variável, e não seja apresentada prova bastante que justifique essa natureza, a Espaço Municipal presume que esses elementos do agregado familiar auferem um rendimento mensal equivalente a pelo menos um salário mínimo nacional.

Artigo 23.º

Pagamento das rendas

1. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga até ao seu 12.º dia, através de um dos seguintes meios:
 - a) Transferência bancária;
 - b) Autorização de débito direto;
 - c) Vale postal;
 - d) Pagamento na sede da Espaço Municipal.
2. Caso o último dia do prazo estabelecido no número anterior coincida com fim de semana ou feriado, o término do pagamento é transferido para o primeiro dia útil seguinte.
3. Quando a renda não for paga no prazo estabelecido nos termos anteriores o inquilino pode efetuar o pagamento da mesma até ao 22.º dia desse mês, acrescida de uma indemnização de 15% sobre o respetivo montante.
4. Decorrido o prazo referido no número anterior fica o inquilino obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização correspondente a 50% da mesma.

Artigo 24.º

Direitos e deveres dos titulares e seus agregados familiares

1. São direitos dos titulares e seus agregados familiares:
 - a) Utilizar a sua habitação, assim como as partes comuns do prédio;
 - b) Ter uma renda calculada nos termos do artigo 22.º;
 - c) Requerer a verificação e recálculo da sua renda nos termos do número 3 do artigo 22.º;
 - d) Solicitar a transferência dos direitos e deveres, conforme estabelecido no número 1 do artigo 20.º;
 - e) Solicitar informações aos serviços da Espaço Municipal, no que se reporta aos assuntos relacionados com a habitação que lhe está atribuída;
 - f) Solicitar autorização de residência para pessoas que não pertençam ao agregado familiar realojado, quando se verificarem as seguintes condições:
 - i. Assistência a uma pessoa realojada doente ou acamada;
 - ii. Quando se trate de familiares não realojados, desde que apresentem uma das seguintes situações: falta de condições de habitabilidade, sem abrigo, despejo, doença momentânea incapacitante ou violência doméstica. Esta autorização aplica-se preponderantemente a parentes na linha reta ou até ao terceiro grau colateral, pelo prazo máximo de 6 meses. Em casos excecionais pode ser concedida uma prorrogação por mais 6 meses, não devendo ultrapassar um ano;

- iii. Acompanhamento sociofamiliar pelos serviços da Espaço Municipal ou da rede social;
 - iv. Ter animais domésticos, até ao limite máximo de dois por habitação, desde que não incomodem os vizinhos, quer por ruídos, quer por falta de higiene, dentro ou fora da habitação.
2. São deveres dos titulares e seus agregados familiares:
- a) Fornecer à Espaço Municipal, a todo o tempo e nos prazos que forem estabelecidos, quaisquer informações ou documentos necessários à atualização do seu processo, nomeadamente nos termos dos números 2 e 5 do artigo 22.º;
 - b) Informar por escrito e com a antecedência de 5 dias a Espaço Municipal, sempre que tenha(m) intenção de se ausentar da habitação por um período superior a 30 dias, fornecendo sempre a morada do destino, contacto telefónico, datas de saída e de regresso e motivos da ausência;
 - c) Requerer a instalação e ligação dos serviços necessários ao normal uso da habitação, designadamente contadores de água, gás e energia elétrica, cujas despesas são da responsabilidade do respetivo agregado familiar;
 - d) Pagar a renda no prazo devido;
 - e) Não conferir à habitação um uso diferente do estipulado no contrato de arrendamento, no estrito respeito deste regulamento;
 - f) Manter a habitação nas adequadas condições de higiene, segurança e salubridade e efetuar as reparações previstas no número 3 do artigo 26.º do presente regulamento, de forma a assegurar a manutenção da mesma;
 - g) Zelar pela conservação da habitação e partes comuns, sendo responsável pela reparação dos danos provocados pelo uso indevido ou falta de zelo;
 - h) Facultar o acesso à habitação aos representantes da Espaço Municipal, devidamente credenciados e identificados, no momento em que tal seja solicitado;
 - i) Prover uma alternativa habitacional distinta sempre que se constitua um novo núcleo familiar no agregado;
 - j) Respeitar escrupulosamente a proibição de posse de animais considerados perigosos ou de raça considerada potencialmente perigosa pela lei geral. Em regime transitório, é permitido manter animais de raça potencialmente perigosa devidamente legalizados e existentes à data de entrada em vigor do presente regulamento, não sendo este direito transmissível e cessando aquando da doação ou falecimento do animal. Os animais devem estar legalizados, ou seja, devidamente vacinados, identificados e registados na Junta de Freguesia da área de residência;
 - k) Não deixar vaguear animais nos espaços comuns e/ou não proceder à sua alimentação nesses espaços, devendo os mesmos ser sempre conduzidos pela trela;
 - l) Manter os animais domésticos sempre em boas condições sanitárias, de forma a não causar qualquer prejuízo de tranquilidade e bem-estar da vizinhança;
 - m) Manter as zonas comuns do prédio desimpedidas e em adequadas condições de higiene e de segurança, não sendo permitido, designadamente, colocar bicicletas, motorizadas, vasos, estendais ou quaisquer outros objetos, nos espaços de circulação das zonas comuns do prédio;
 - n) Não utilizar as garagens coletivas para armazenamento de quaisquer objetos, destinando as mesmas exclusivamente a veículos em uso;

- o) Não produzir barulhos que perturbem os vizinhos a qualquer hora do dia e respeitar sempre o período de repouso, sendo expressamente proibida a emissão de ruído entre as 22:00 e as 7:00 horas;
- p) Não permanecer nas escadarias, sendo estas exclusivamente destinadas ao acesso às habitações;
- q) Depositar o lixo nos locais para tal destinados, sendo expressamente proibido lançar lixo das janelas e varandas, abandoná-lo na via pública ou adotar outros comportamentos similares;
- r) Não sacudir tapetes ou outros objetos das janelas;
- s) Não estender roupa nas janelas ou varandas ou outras áreas exteriores dos edifícios;
- t) Não manter nos vãos dos telhados, terraços e coberturas dos prédios quaisquer objetos particulares;
- u) Não alterar a imagem do edifício, designadamente com a instalação de marquises, aparelhos de ar condicionado, antenas, roldanas, toldos para o sol, placas publicitárias ou com a pintura e revestimento das fachadas da habitação;
- v) Proceder, com os restantes moradores do respetivo prédio, ao estabelecimento e regulamentação dos princípios de funcionamento e organização, que não contrariem o disposto no presente regulamento e na demais legislação em vigor, devendo submetê-los à apreciação da Espaço Municipal;
- w) Nos empreendimentos municipais em que coexistam os regimes de renda apoiada e o de renda resolúvel, pagar mensalmente uma prestação, designada quota de condomínio e, anualmente, uma quantia correspondente ao seguro do prédio. A quota de condomínio é determinada a partir do orçamento previsional, a que acresce 20% para fundo de reserva e o seguro é calculado em função do prémio contratado com a seguradora, ambos em função da permissão da respetiva habitação. No caso dos moradores com renda apoiada, a Espaço Municipal suporta o custo do seguro e 50% do valor da quota de condomínio.

Artigo 25.º

Penalizações por incumprimento dos deveres dos titulares e seus agregados familiares

1. No caso de incumprimento dos deveres estabelecidos ou regulamentados nos termos do artigo anterior, a Espaço Municipal pode:
 - a) Em caso de não cumprimento da alínea a), aplicar o previsto no número 4 do artigo 22.º;
 - b) Em caso de não cumprimento da alínea d), aplicar o previsto nos números 3 e 4 do artigo 23.º;
 - c) Em caso de não cumprimento da alínea e), aplicar o previsto no número 1 do artigo 18.º;
 - d) Em caso de não cumprimento da alínea f), aplicar o previsto no número 4 do artigo 26.º;
 - e) Em caso de não cumprimento das alíneas g), l), e s), num prazo de 30 dias, realizar a reparação dos danos provocados e/ou remoção dos bens próprios, sendo depois imputado ao incumpridor os respetivos custos;
 - f) Em caso de não cumprimento das alíneas h), j) e k) é aplicada uma coima com valor mínimo de €50,00 e máximo de €500,00;
2. No caso de incumprimento reiterado e abusivo de deveres estabelecidos ou regulamentados no artigo anterior, a Espaço Municipal pode resolver o contrato.

Artigo 26.º**Obras nas habitações**

1. O titular não pode efetuar quaisquer obras na habitação sem o consentimento prévio e escrito da Espaço Municipal, exceto aquelas a que está obrigado nos termos do número 3 do presente artigo.
2. Quaisquer benfeitorias efetuadas no interior da habitação independentemente da autorização da Espaço Municipal, passarão a pertencer à habitação, não existindo direito a qualquer indemnização quando findar a ocupação da mesma.
3. Para além das obras decorrentes da imprudente utilização da habitação, compete ao titular efetuar, nomeadamente, as seguintes obras de reparação ou conservação:
 - a) Manutenção e substituição de revestimento de pavimentos;
 - b) Reparação de rodapés, portas, janelas e estores;
 - c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas, louças sanitárias, autoclismos, roupeiros e armários de cozinha;
 - d) Substituição de vidros partidos;
 - e) Substituição de exaustor e esquentador / termoacumulador;
 - f) Desentupimento de drenagem de águas residuais;
4. No caso da não realização das obras de conservação e reparação definidas no ponto anterior, pode a Espaço Municipal proceder à sua realização, desde que afete outras habitações que não a do titular ou quando haja risco de perigo, sendo depois o custo da reparação imputado ao responsável.
5. O não pagamento deste serviço implica o recurso à cobrança coerciva da dívida e resolução do contrato.

Artigo 27.º**Assembleia de Locatários**

1. Nos empreendimentos em que vigorem contratos no regime de renda resolúvel, e durante todo o período em que vigorar o respetivo contrato de arrendamento com promessa de compra e venda, será constituída uma Assembleia de Locatários e nomeados os respetivos administradores.
2. Na constituição e funcionamento da Assembleia de Locatários aplicar-se-ão os mesmos princípios legalmente definidos no Regime Jurídico da Propriedade Horizontal, competindo aos administradores, designadamente, administrar as partes comuns dos imóveis e, para isso:
 - a) Convocar as assembleias de moradores, sendo obrigatoriamente realizada uma assembleia ordinária no primeiro trimestre do ano a seguir ao encerramento de contas;
 - b) Elaborar o orçamento das receitas e das despesas para cada ano;
 - c) Cobrar as receitas, exigindo dos moradores a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
 - d) Proceder ao pagamento das despesas comuns;
 - e) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
 - f) Executar as deliberações da Assembleia;
 - g) Representar os moradores perante as autoridades administrativas, designadamente junto da Espaço Municipal;

PARTE IV
Disposições Finais

Artigo 28.º
Dúvidas e omissões

Sem prejuízo da legislação aplicável, as dúvidas resultantes de ambiguidade de interpretação do presente regulamento ou os casos omissos são resolvidos por deliberação do Conselho de Administração da Espaço Municipal.

Artigo 29.º
Norma revogatória

É revogado o Regulamento Municipal de Habitação Social aprovado pela Assembleia Municipal da Maia em 16 de dezembro de 1992, a partir da entrada em vigor do presente regulamento, bem como todas as disposições e normas procedimentais que contrariem o que nele se encontra disposto.

Artigo 30.º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor passados 15 dias da sua publicação em Diário da República.

ANEXOS

ANEXO I

Ficha de Candidatura a Habitação Social

ANEXO II

Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Social

ANEXO III

Guião do Relatório Social e Parecer a elaborar pelos Técnicos da Unidade de Gestão Social

ANEXO I
Ficha de Candidatura a Habitação Social



5. VÍNCULO À HABITAÇÃO EM CASO DE ARRENDAMENTO (assinalar com um "X" a opção aplicável)

	SIM	NÃO
5.1. Contrato de arrendamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2. Recibo de renda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. MOTIVO DO PEDIDO DE HABITAÇÃO (escolher apenas uma das opções, do ponto 6.1. ao 6.3.)

	SIM	NÃO
6.1. Falta de condições de habitabilidade / salubridade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2. Desadequação do alojamento por motivos de limitação da mobilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3. Sobreocupação do espaço (***) e/ou ocupação de parte da casa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4. Dívidas de renda / incumprimento do pagamento da prestação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4.1. N.º de meses / mensalidades em dívida	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5. Valor da renda / prestações mensais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(***) Desajustamento da tipologia à dimensão do agregado familiar.

7. CARACTERIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR

7.1. Tipo de Família (assinalar com um "X" apenas uma das opções, do ponto 7.1.1. ao 7.1.7.)

7.1.1. Família com pelo menos 1 elemento com idade igual ou superior a 55 anos	<input type="checkbox"/>
7.1.2. Família com menores e com pelo menos 1 elemento com idade igual ou superior a 75 anos	<input type="checkbox"/>
7.1.3. Monoparental	<input type="checkbox"/>
7.1.4. Monoparental com menores ou nuclear com mais de 2 dependentes a cargo	<input type="checkbox"/>
7.1.5. Monopessoal	<input type="checkbox"/>
7.1.6. Monopessoal com idade igual ou superior a 55 anos	<input type="checkbox"/>
7.1.7. Outros tipos de família	<input type="checkbox"/>

7.2. Bonificação por Violência Familiar (assinalar com um "X" a opção aplicável)

Vitimização por violência familiar comprovada

SIM	NÃO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7.3. Incentivo à escolaridade (assinalar com um "X" a opção aplicável)

Família com dependentes em idade escolar ou com maiores de idade a frequentar estabelecimento de ensino

SIM	NÃO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7.4. Deficiência e doença (assinalar com um "X" as opções aplicáveis)

N.º de elementos do agregado familiar 1 2 ou +

7.4.1. Pessoas com deficiência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4.2. Pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4.3. Pessoas com doenças crónicas comprovadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7.5. Beneficia de algum subsídio ou benefício fiscal? (assinalar com um "X" a opção aplicável)

Qual?

SIM	NÃO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7.6. Algum elemento do agregado familiar é proprietário, coproprietário, herdeiro ou usufrutuário ou promitente comprador de imóvel, fração habitacional ou lote de terreno edificável, em qualquer parte do território nacional? (assinalar com um "X" a opção aplicável)

Especifique.

SIM	NÃO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7.7. Tem carro próprio? (assinalar com um "X" a opção aplicável)

Especifique a marca, modelo e ano.

SIM	NÃO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



DOCUMENTOS A ENTREGAR NA ESPAÇO MUNICIPAL

De cada um dos elementos do agregado familiar:

1. Bilhete de identidade ou Cartão do Cidadão
2. Cartão de Contribuinte
3. Cartão de Eleitor
4. Recibo de Vencimento
5. Cartão da Segurança Social
6. Comprovativo de frequência de estabelecimento de ensino ou formação profissional
7. Declaração da Segurança Social (se estiver desempregado)
8. Comprovativos do valor de prestações sociais
(RSI, Subsídio de Desemprego, Pensão de Reforma, Abonos, etc...)
9. Outros

Relativos à situação habitacional:

10. Recibo de renda do mês anterior
11. Contrato de arrendamento
12. Declaração sob compromisso de honra e documento comprovativo da Autoridade Tributária / Finanças (quando aplicável), atestando que nenhum elemento do agregado familiar é proprietário, coproprietário, herdeiro ou usufrutuário ou promitente comprador de imóvel, fração habitacional ou lote de terreno edificável, em qualquer parte do território nacional e que, cumulativamente, nenhum elemento do agregado familiar recebe quaisquer rendimentos de bens imóveis.

DATA

Dia	Mês	Ano
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

ASSINATURA DO CANDIDATO

ANEXO II

Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Social

A matriz está organizada em duas partes:

- a) A primeira assume a configuração de um formulário informático com algumas funcionalidades de preenchimento e cálculo automáticos, devidamente articulado e integrado com a estrutura e conteúdos da Ficha de Candidatura a Habitação Social (cf. Anexo I).
- b) A segunda parte inclui duas tabelas, uma com as pontuações específicas dos parâmetros com avaliação quantitativa estabelecidos no formulário e uma outra com as pontuações totais relativas aos diversos subcapítulos de classificação, com os respetivos valores de ponderação, que permitem a determinação da classificação final de cada candidatura (em percentagem).



5. VÍNCULO À HABITAÇÃO EM CASO DE ARRENDAMENTO

5.1. Contrato de arrendamento Verificação / apresentação

5.2. Recibo de renda Verificação / apresentação

6. MOTIVO DO PEDIDO DE HABITAÇÃO (escolher apenas uma das opções, do ponto 6.1. ao 6.3.)

Pontuação Parcial

6.1. Falta de condições de habitabilidade / salubridade

6.2. Desadequação do alojamento por motivos de limitação da mobilidade

6.3. Sobreocupação do espaço (***) e/ou ocupação de parte da casa

6.4. Dívidas de renda / incumprimento do pagamento da prestação N.º de meses / mensalidades

6.5. Valor da renda / prestações mensais €

(***) Desajustamento da tipologia à dimensão do agregado familiar.

7. CARACTERIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR

Pontuação Parcial

7.1. Tipo de Família (escolher apenas uma das opções, do ponto 7.1.1. ao 7.1.7.)

Pontuação Parcial 7.1.

7.1.1. Família com pelo menos 1 elemento com idade igual ou superior a 55 anos

7.1.2. Família com menores e com pelo menos 1 elemento com idade igual ou superior a 75 anos

7.1.3. Monoparental

7.1.4. Monoparental com menores ou nuclear com mais de 2 dependentes a cargo

7.1.5. Monopessoal

7.1.6. Monopessoal com idade igual ou superior a 55 anos

7.1.7. Outros tipos de família

7.2. Bonificação por Violência Familiar (preencher quando aplicável)

Pontuação Parcial 7.2.

Vitimização por violência familiar comprovada

7.3. Incentivo à escolaridade

Pontuação Parcial 7.3.

Família com dependentes em idade escolar ou com maiores de idade a frequentar estabelecimento de ensino

7.4. Deficiência e doença (preencher quando aplicável)

Pontuação Parcial 7.4.

N.º de elementos do agregado familiar 1 2 ou +

7.4.1. Pessoas com deficiência

7.4.2. Pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60%

7.4.3. Pessoas com doenças crónicas comprovadas

7.5. Beneficia de algum subsídio ou benefício fiscal?

Qual?

7.6. Algum elemento do agregado familiar é proprietário, coproprietário, herdeiro ou usufrutuário ou promitente comprador de imóvel, fração habitacional ou lote de terreno edificável, em qualquer parte do território nacional?

Especificação:

7.7. Tem carro próprio?

Especificação da marca, modelo e ano:

8. CONSIDERAÇÃO DO VALOR DA RENDA MENSAL PAGA NO MERCADO LIVRE

Pontuação Parcial

Rendimento líq. mensal do agregado familiar Rend. líq. mensal *per capita*

8.1 Taxa de esforço da renda atual



9. ESCALÕES DE RENDIMENTO *PER CAPITA* EM FUNÇÃO DO IAS

Pontuação Parcial

a) Rend. anual bruto do agregado familiar	<input type="text"/>	b) N.º de meses p/ cálculo do RMC	<input type="text"/>
c) Rend. mensal bruto do agregado familiar	<input type="text"/>	d) N.º de dependentes	<input type="text"/>
	(Cálculo automático) <input type="text"/>	e) Reduções aplicáveis a dependentes	
	(Introdução manual de dados) <input type="text"/>	1.º dependente	<input type="text"/>
		2.º dependente e mais	<input type="text"/>
f) Rendimento Mensal Corrigido (RMC)	<input type="text"/>	RMC per capita	<input type="text"/>
g) Enquadramento nos escalões de rendimento mensal per capita em função do IAS			
IAS - Índice de Apoios Sociais	<input type="text"/>	RMC per capita / IAS (%)	<input type="text"/>

10. AVALIAÇÃO DA DIMENSÃO QUALITATIVA

Pontuação Parcial

10.1. Relatório Social	<input type="text"/>
10.2. Parecer Técnico	<input type="text"/>
10.3. Parecer relativo ao regime em que a família pode ser realojada (Renda Resolúvel / Renda Apoiada)	<input type="text"/>

PONTUAÇÃO GLOBAL

CLASSIFICAÇÃO FINAL

TABELA DE PONTUAÇÕES ESPECÍFICAS DA MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO

2. CARACTERIZAÇÃO DO FOGO

	SIM	NÃO
2.1. Com instalações sanitárias no interior	0	1
2.2. Com sanita no interior	0	1
2.3. Com banheira / base de chuveiro na casa (exterior e/ou interior)	0	3
2.4. Com banheira / base de chuveiro no exterior	1	0
2.5. Saneamento para fossa séptica	1	0
2.6. Saneamento Básico - coletor público	0	0
2.7. Dispõe de água canalizada	0	1
2.8. Captação local de água (poço ou furo)	2	0
2.9. Dispõe de água quente	0	3
2.10. Dispõe de eletricidade	0	4
2.11. Construção em risco de ruína ou em avançado estado de degradação	6	0
2.12. Sem cozinha ou situada no exterior	3	0

3. TEMPO DE RESIDÊNCIA E DE TRABALHO

	Pontos
3.1. Tempo de residência no concelho	
_ Inferior a 8 anos	0
_ Entre 8 a 10 anos	4
_ Mais de 10 anos	8
3.2. Tempo de permanência na habitação atual	
_ Inferior a 3 anos	0
_ Entre 3 a 6 anos	4
_ Entre 6 a 10 anos	6
_ Mais de 10 anos	8
3.3. Tempo de trabalho no concelho	
_ Inferior a 6 anos	0
_ Entre 6 a 10 anos	4
_ Mais de 10 anos	8



4. TIPO DE ALOJAMENTO		Pontos
4.1.	Alojamento em risco de ruína ou em avançado estado de degradação	40
4.2.	Estrutura provisória ou inadequada para habitação (anexo, casa de ilha, barraca, viatura, contentor, etc...)	40
4.3.	Parte de edificação (parte de casa, quarto com cozinha e inst. sanitárias comuns, pensão, instituição, etc.)	30
4.4.	Coabitação	20
4.5.	Casa arrendada	0
4.6.	Casa emprestada	20
4.7.	Outras situações	0

6. MOTIVO DO PEDIDO DE HABITAÇÃO		SIM	NÃO
6.1.	Falta de condições de habitabilidade / salubridade	24	0
6.2.	Desadequação do alojamento por motivos de limitação da mobilidade	20	0
6.3.	Sobreocupação do espaço e/ou ocupação de parte da casa	18	0

7. CARACTERIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR		Pontos	
7.1.	Tipo de Família		
7.1.1.	Família com pelo menos 1 elemento com idade igual ou superior a 55 anos	25	
7.1.2.	Família com menores e com pelo menos 1 elemento com idade igual ou superior a 75 anos	28	
7.1.3.	Monoparental	18	
7.1.4.	Monoparental com menores ou nuclear com mais de 2 dependentes a cargo	29	
7.1.5.	Monopessoal	20	
7.1.6.	Monopessoal com idade igual ou superior a 55 anos	28	
7.1.7.	Outros tipos de família	0	
7.2.	Bonificação por Violência Familiar		
	_ Vitimização por violência familiar comprovada	SIM	5
7.3.	Incentivo à Escolaridade		
	_ Família com dependentes em idade escolar ou com maiores de idade a frequentar estabelecimento de ensino	SIM	1
7.4.	Deficiência e doença	N.º de elementos do agregado familiar - Pontos	
7.4.1.	Pessoas com deficiência	2	4
7.4.2.	Pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60%	2	4
7.4.3.	Pessoas com doenças crónicas comprovadas	2	4

8. CONSIDERAÇÃO DO VALOR DA RENDA MENSAL PAGA NO MERCADO LIVRE		Pontos	
8.1.	Taxa de esforço da renda atual		
	_ Inferior ou igual a 25%	0	
	_ Superior a 25% e inferior ou igual a 40%	1	
	_ Superior a 40% e inferior ou igual a 50%	2	
	_ Superior a 50% e inferior ou igual a 60%	3	
	_ Superior a 60% e inferior ou igual a 80%	4	
	_ Superior a 80% e inferior ou igual a 100%	5	

9. ESCALÕES DE RENDIMENTO PER CAPITA EM FUNÇÃO DO IAS		Pontos	
Enquadramento nos escalões de rendimento mensal per capita em função do IAS			
	_ Inferior ou igual a 50%	20	
	_ Superior a 50% e inferior ou igual a 75%	14	
	_ Superior a 75% e inferior ou igual a 100%	3	
	_ Superior a 100%	0	

10. AVALIAÇÃO DA DIMENSÃO QUALITATIVA		Pontos	
10.2.	Parecer Técnico		
	_ Favorável	15	
	_ Desfavorável	0	

TABELA DE PONTUAÇÕES GERAIS (POR CAPÍTULO) E PONDERAÇÕES DA MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO

Cap.		Pontuação Máxima	Ponderação
2.	CHARACTERIZAÇÃO DO FOGO	25	18
3.	TEMPO DE RESIDENCIA E DE TRABALHO		
3.1.	Tempo de residência no concelho	8	6
3.2.	Tempo de permanência na habitação atual	8	5
3.3.	Tempo de trabalho no concelho	8	5
4.	TIPO DE ALOJAMENTO	40	10
6.	MOTIVO DO PEDIDO DE HABITAÇÃO	24	10
7.	CHARACTERIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR	47	20
8.	CONSIDERAÇÃO DO VALOR DA RENDA MENSAL PAGA NO MERCADO LIVRE	5	3
9.	ESCALOES DE RENDIMENTO PER CAPITA EM FUNÇÃO DO IAS	20	8
10.	AVALIAÇÃO DA DIMENSAO QUALITATIVA		
10.2	Parecer Técnico	15	15

ANEXO III

Guião para o Relatório Social e Parecer Técnico da Unidade de Gestão Social

A. RELATÓRIO SOCIAL

O Relatório Social consubstancia-se na descrição do percurso socio-habitacional da família candidata, baseado exclusivamente em informações factuais, objetivas e documentadas; logo, isento de subjetividade, opiniões ou considerações pessoais.

Articulado do Relatório Social:

1. Percurso e contextos da história do Agregado Familiar

Levantamento dos locais de residência e trabalho da família e das formas de inserção nos contextos de residência e trabalho. Faz menção, designadamente, às redes de apoio formais e informais, retaguarda familiar, relações vicinais, hábitos de trabalho e proveniência dos rendimentos no mercado formal e informal e às formas de uso e apropriação do espaço residencial.

2. Gestão das Responsabilidades Familiares e Deveres de Cidadania

Levantamento da forma como a família lida com os elementos dependentes a seu cargo (menores, idosos, deficientes e doentes crónicos).

3. Explicitação do Motivo da Necessidade de uma Habitação Social

Descrição do percurso habitacional da família, que contextualiza as razões pelas quais, ao longo do tempo, não conseguiu resolver a questão habitacional por si própria, através do mercado livre.

B. PARECER TÉCNICO

No final, o Parecer Técnico é traduzido na menção de uma das seguintes expressões – “Favorável” ou “Desfavorável”. Baseado no teor do Relatório Social, os técnicos devem explanar a justificação do seu Parecer, clarificando se, na génese da candidatura, está um problema que a habitação resolverá ou constituirá relevante contributo para a sua resolução.