

MUNICÍPIO DA MAIA**Regulamento n.º 762/2021**

Sumário: Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia.

António Domingos da Silva Tiago, Presidente da Câmara Municipal da Maia, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea b) do artigo 35.º do anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, submete para publicação o Regulamento Municipal de atribuição e gestão de habitação pública da Maia, aprovado na Reunião de Câmara de 17 de maio de 2021 e na Reunião da Assembleia Municipal de 9 de julho de 2021.

Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia**Preâmbulo**

O Decreto n.º 4137, de 25 de abril de 1918, instituiu a política pública de habitação em Portugal. Hoje, mais de 100 anos depois, enquanto emanção do direito constitucional de habitação, e com berço na Carta Europeia de Autonomia Local, aprovada pela Resolução da Assembleia da República n.º 28/90, de 23 de outubro, a habitação pública de cariz municipal tem inscrição legal no artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (texto consolidado), retificada pelas Declarações de Retificação n.º 46-C/2013, de 1 de novembro e n.º 50-C/2013, de 11 de novembro e alterada pelas Leis n.º 25/2015, de 30 de março, n.º 69/2015, de 16 de julho, n.º 7-A/2016, de 30 de março e n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e as autarquias locais permanecem como entes a quem, sob a “reserva do possível”, em termos políticos, económicos e sociais, cabe zelar, tendencialmente, pela plena satisfação das necessidades habitacionais, em nome dos princípios da subsidiariedade, da descentralização administrativa e da autonomia do poder local.

O Município da Maia 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 públicas no concelho, foi regida pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, e pelo estabelecido no regulamento municipal que, com mais de vinte anos, carece de atualização, em resultado das mudanças do tecido social alvo, das contemporâneas visões e orientações políticas e, sem esquecer, perante o impacto da depressão económica decorrente da crise financeira que, nos últimos anos temos vivido.

O devir histórico e a experiência na gestão de milhares de habitações mostraram, também, a necessidade de regras inequívocas que promovam a coexistência dos dois regimes de arrendamento — o regime do arrendamento apoiado para habitação e o regime do arrendamento com promessa de compra e venda.

Na verdade, é ainda hoje bem conhecida a precária situação de inúmeras famílias da classe média e média-baixa, cujo rendimento auferido não permite pagar as prestações dos empréstimos bancários contraídos, mas, também, não lhes permite o acesso à habitação pública, sem embargo dos processos de mobilidade social.

Assim, pela necessidade de colmatar as insuficiências dos modelos vigentes de atribuição e gestão da habitação pública, pelo desfasamento com a realidade mutável e pela desatualização com os quadros legais em vigor, urge reconstruir normas regulamentares habilitantes para a decisão e atuação, que envolvam e consignem o atual contexto social, político, económico e cultural, em articulação com as especificidades de cada família, num intransigente registo de transparência, objetividade e imparcialidade.

De facto, foi determinada a intenção de fazer trespassar o presente modelo concursal de atribuição e gestão de 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.

A regulamentação do processo de atribuição e gestão da habitação pública do concelho, considerando-a como um instrumento de desenvolvimento e coesão social, contempla 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; contempla 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 e, por fim, tem em conta as suas necessidades específicas, relativamente a dificuldades permanentes ou duradouras (como a deficiência e a velhice).

Não despidiendia é a circunstância, na esteira das soluções de conceção de empreendimentos de reduzida dimensão e harmoniosa inserção na malha urbana, de este Regulamento se propor a granjear a virtualidade da mescla social entre os moradores, com o intuito de transformar os espaços de habitação pública em locais propícios ao bem-estar social, económico e cultural.

Por isso, além da opção pelo regime de arrendamento apoiado para habitação, muito fiel aos efetivos rendimentos do agregado familiar, advoga-se, para as famílias cujo rendimento mensal corrigido supere três vezes o Indexante dos Apoios Sociais (IAS), a coexistência do regime de arrendamento com promessa de compra e venda, em nome da heterogeneidade social nos empreendimentos municipais.

De facto, a habitação pública municipal deve acolher não apenas as famílias cuja carência as mantém, por período mais prolongado, na dependência da ação social do município, mas ainda famílias cujos rendimentos lhes permitem autossuficiência e sustentabilidade no cumprimento de obrigações legais e a satisfação de necessidades e aspirações económicas, sociais e culturais, mas que o mercado de arrendamento privado exclui.

A criação de uma lista única composta pelas candidaturas, classificadas e posicionadas 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, de referir que o presente Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia 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.

Nos termos dos artigos 96.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, este Regulamento foi objeto de discussão pública, sendo publicado para o efeito no *Diário da República*, 2.ª série — n.º 54/2021 — de 18 de março de 2021.

PARTE I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado, designadamente, 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 75/2013, de 12 de setembro, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, do Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro e do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.

Artigo 2.º

Política de atribuição

1 — A atribuição de uma habitação pública, efetua-se, por regra, mediante procedimento de concurso por inscrição, sem prejuízo de a Espaço Municipal — Renovação Urbana e Gestão do Património, E. M., S. A., daqui em diante designada simplesmente por Espaço Municipal, poder

adotar outro procedimento previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

2 — Os critérios de seleção e hierarquização dos candidatos representam, a cada momento, a política municipal de atribuição da habitação pública.

3 — 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 Pública” (cf. Anexo I) e serão complementados pela elaboração de um Relatório Social e Parecer dos Técnicos da Unidade de Gestão Social (cf. Anexo II).

Artigo 3.º

Âmbito

O presente regulamento define as regras e estabelece as condições aplicáveis à gestão do parque habitacional do Município da Maia destinado à ocupação em regime de arrendamento apoiado, disciplinando o procedimento de atribuição das habitações e o regime da sua ocupação e fruição.

Artigo 4.º

Conceitos

Para efeitos deste regulamento são consideradas as seguintes definições:

a) Habitação pública: a habitação detida pela Câmara Municipal da Maia, direta ou indiretamente, e por ela disponibilizada para arrendamento ou para realojamento através de título bastante;

b) Agregado familiar: o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos, parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau, parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral, adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito e adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar;

c) Idade ativa: os indivíduos com idade compreendida entre os 16 e os 65 anos;

d) Dependente: o elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais;

e) Pessoa com deficiência: pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 % (sessenta por cento);

f) Indexante dos apoios sociais: o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;

g) Rendimento mensal bruto: o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, incluindo as prestações sociais, com exceção do abono de família, deduzido das retenções e contribuições obrigatórias.

h) Rendimento mensal líquido: o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, constantes da declaração de rendimentos de pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira e respeitante ao ano anterior;

i) Rendimento mensal corrigido: o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

i) 10 % (dez por cento) do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

ii) 15 % (quinze por cento) do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

iii) 20 % (vinte por cento) do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;

iv) 10 % (dez por cento) do indexante dos apoios sociais por cada pessoa com deficiência, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependentes;

v) 10 % (dez por cento) do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos;

vi) 20 % (vinte por cento) do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ao indexante dos apoios sociais.

j) Taxa de esforço: percentagem máxima do rendimento do agregado familiar destinada ao pagamento das despesas com o arrendamento;

k) Tipologia adequada: relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a Tabela constante no Anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 5.º

Sujeitos

1 — Podem candidatar-se a um fogo de habitação pública os cidadãos nacionais ou estrangeiros com título de residência válido e permanente, que não residam em habitação condigna ou adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar, que estejam em situação de carência económica que justifique 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.

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 e findo o período de vigência do concurso, a candidatura integrará a “Base de Dados dos Pedidos de Habitação”.

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.

Artigo 7.º

Formalização da candidatura

As candidaturas são formalizadas através da apresentação nos competentes serviços da Espaço Municipal de uma Ficha de Candidatura a Habitação Pública (cf. Anexo III 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 ou de correio eletrónico, 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 Pública.

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 Indexante dos Apoios Sociais (IAS).

4 — A presunção acima referida não é aplicável se for apresentada prova de que o elemento do agregado familiar em causa exerce, como atividade principal, o trabalho doméstico, sendo que, neste caso, apenas um elemento do agregado familiar poderá ser considerado como tendo esta ocupação.

5 — A presunção referida nos números anteriores, é elidível mediante apresentação de prova inequívoca em contrário, no prazo máximo de 20 (vinte) dias.

Artigo 9.º

Requisitos gerais de atribuição

1 — São requisitos para atribuição de uma habitação pública, as candidaturas que reúnam as condições referidas no artigo 5.º e ainda satisfaçam os seguintes requisitos:

a) Nenhum elemento do agregado familiar seja proprietário ou coproprietário, comodatário, morador usuário, usufrutuário, promitente-comprador ou herdeiro ou donatário de imóvel, fração habitacional ou lote de terreno edificável, em qualquer parte do território nacional, cujo valor patrimonial seja superior a 55 vezes o valor do indexante dos apoios sociais (IAS), nem receba rendimentos de quaisquer bens imóveis com um valor mensal superior ao de meio salário mínimo nacional;

b) 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;

c) 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;

d) Residência efetiva no Concelho da Maia há, pelo menos, 8 (oito) anos.

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, designadamente:

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 não atribuição de uma habitação pública, 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 ou através de correio eletrónico.

Artigo 10.º

Critérios de classificação

1 — Em caso de Concurso, todas as Fichas de Candidatura a Habitação Pública regularmente rececionadas são analisadas e avaliadas de acordo com a aplicação dos critérios da “Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública” (cf. Anexo I) e serão complementadas pela elaboração de um Relatório Social e Parecer dos Técnicos da Unidade de Gestão Social (cf. Anexo II).

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 n.º 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 através da inserção de aviso na página da Internet da Espaço Municipal.

Artigo 12.º

Procedimento para a atribuição de habitações

1 — Sempre que se verifique a existência de uma habitação devoluta, a mesma é considerada apta para atribuição e, salvo motivo que justifique outro procedimento, deve ser atribuída num prazo máximo de 60 (sessenta) 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 Social e Parecer a Elaborar pelos Técnicos da Unidade de Gestão Social, para determinação da ponderação a atribuir aos candidatos, com recurso à “Base de Dados dos Pedidos de Habitação” existente na Espaço Municipal, permanentemente aberta à receção de novos pedidos e à atualização.

3 — A Espaço Municipal notifica o candidato a quem é atribuída habitação por carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico, 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 10 (dez) dias úteis a contar da receção da notificação.

Artigo 13.º

Reserva de habitações e regime de exceção

1 — Os procedimentos concursais para atribuição de habitação não serão aplicados quando relevante interesse público, devidamente justificado, se sobreponha à sua valoração.



2 — São contempladas no número anterior:

- a) As situações de emergência social e/ou perigo físico ou moral para as pessoas;
- b) As situações decorrentes da concretização de ações de construção, remodelação, demolição, reparação, limpeza ou outras no património municipal, ou operações de requalificação ou reabilitação urbana;
- c) As 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;
- d) As situações que impliquem a necessidade de proceder a realojamentos urgentes e/ou temporários.

3 — No âmbito da gestão da habitação pública, a Espaço Municipal pode utilizar habitações devolutas para proceder a transferências de agregados familiares já instalados em habitação pública 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 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, sem motivo que, inequivocamente, o justifique e mediante apresentação de prova documental, no prazo máximo de 5 (cinco) dias;
- 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 (trinta) dias após a celebração do contrato.

2 — A recusa referida na alínea b) do número anterior 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 n.º 2 e do n.º 3, ambos do artigo 9.º, bem como do n.º 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 — O contrato de arrendamento é celebrado nos competentes serviços da Espaço Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de aceitação da habitação atribuída.

2 — À data da outorga do contrato, 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 (trinta) dias após a entrega das respetivas chaves.

5 — A não ocupação efetiva da habitação no prazo referido no número anterior determinará a resolução automática do contrato, 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, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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 arrendado destina-se, exclusivamente, à habitação do arrendatário e do seu agregado familiar, não podendo nele ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial.

5 — A prática no locado de qualquer atividade profissional, pelo arrendatário ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pela Espaço Municipal.

6 — A autorização prevista no número anterior só será concedida quando a atividade pretendida exercer não comprometa o fim primordial do uso e fruição do arrendado e não apresente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade dos vizinhos.

7 — A Espaço Municipal pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

8 — Para efeitos do previsto nos números 6 e 7 anteriores, a Espaço Municipal auscultará, em momento prévio à tomada de decisão, a Administração de Condomínio em exercício e/ou a Associação de Moradores, caso existam e desenvolvam atividade regular.

9 — 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.

10 — É, ainda, proibido aos arrendatários permitir a permanência na habitação de pessoa que, não pertencendo ao agregado familiar inscrito, não tenha sido autorizada expressa, e sempre transitoriamente, a coabitar no locado.

11 — 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

Residência permanente

1 — Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.

2 — O titular e o respetivo agregado familiar devem manter residência permanente na habitação atribuída, sem prejuízo do disposto no artigo 18.º, n.º 2, alínea i).

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 n.º 3 deste artigo é autorizada por um período de 6 meses, podendo ser prorrogável mediante autorização da Espaço Municipal.

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 pública, 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 alteração significativa das condições de natureza económica do agregado familiar e que constituíram o pressuposto determinante da atribuição da fração habitacional em termos tais que torne injustificada a manutenção do arrendamento;

e) A prestação pelo arrendatário de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes para a manutenção do arrendamento, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso nos termos legais;

f) Mora no pagamento de três prestações mensais seguidas ou quatro interpoladas num período de 24 (vinte e quatro) meses ou dívida superior ao valor correspondente a três Indexante dos Apoios Sociais;

g) Oposição à vistoria por representantes da Espaço Municipal ou à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;

h) Propriedade, seja a que título for, de outra habitação, no concelho da Maia ou em concelhos limítrofes, em condições de habitabilidade e possibilidade de uso;

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;

iii) Outras, previstas no n.º 2, do Artigo 24.º da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 19.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 20.º

Procedimento para transferência entre habitações municipais

1 — A transferência entre habitações municipais pode ser realizada de acordo com o definido no n.º 3 do artigo 16.º

2 — Pode ser realizada transferência a pedido do titular, designadamente, 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 grave e/ou 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 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) For necessária para adequação da tipologia à composição e caracterização do agregado familiar, designadamente nos casos de subocupação e sobreocupação;
- b) 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) 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 será 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 21.º

Cálculo das rendas

1 — O montante da renda aplicável pela utilização da habitação no regime do arrendamento apoiado será calculado e atualizado nos termos da legislação em vigor.

2 — O titular deve 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.

3 — Se o titular não apresentar, quando solicitado, os dados atualizados referentes à composição do agregado familiar e respetivos rendimentos, a renda passa, automaticamente, para o montante máximo aplicável, salvo motivo justificativo, devidamente comprovado, que determine a sua revisão, sem prejuízo da junção tardia dos documentos que habilitem à pretendida revisão.

4 — Nos casos em que os rendimentos de um ou mais elementos do agregado familiar tenham carácter 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 IAS.

Artigo 22.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) Payshop;
- b) Multibanco;
- c) Autorização de débito direto;
- d) Vale postal;
- e) Transferência bancária;
- f) 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 % (quinze por cento) 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 20 % (vinte por cento) da mesma.

Artigo 23.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 21.º;
- c) Requerer a verificação e recálculo da sua renda nos termos do n.º 2 do artigo 21.º;
- d) Solicitar a transferência dos direitos e deveres, conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 19.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 verifique uma das seguintes condições:

- i) Assistência a 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, sendo que esta autorização se aplica preponderantemente a parentes na linha reta ou até ao terceiro grau colateral, pelo prazo máximo de 24 meses, sem prejuízo de, em casos excecionais, poder ser concedida uma prorrogação por mais 6 meses;

- g) Acompanhamento sociofamiliar pelos serviços da Espaço Municipal ou da rede social;
- h) 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 para efeitos do previsto no artigo 21.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 n.º 3 do artigo 25.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, sem prejuízo de, em regime transitório, ser permitido manter animais de raça potencialmente perigosa devidamente legalizados e existentes à data de entrada em vigor do presente regulamento, e 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 domésticos 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 22H00 e as 7H00 horas;
- p) Não permanecer nas escadarias, sendo estas exclusivamente destinadas ao acesso às habitações;
- q) Depositar os resíduos sólidos urbanos nos locais para tal destinados, sendo expressamente proibido lançar resíduos das janelas e varandas, abandoná-los na via pública ou adotar outros comportamentos similares;
- r) Não sacudir tapetes ou outros objetos a partir 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.

Artigo 24.º

Penalizações por incumprimento dos deveres dos titulares e seus agregados familiares

1 — No caso de incumprimento reiterado e abusivo de deveres regulamentados no artigo anterior, a Espaço Municipal pode resolver o contrato.

2 — No caso de incumprimento dos deveres regulamentados nos termos do artigo anterior, a Espaço Municipal pode:

a) Caso não seja entregue à Espaço Municipal, a todo o tempo e nos prazos que forem estabelecidos, quaisquer informações ou documentos necessários à atualização do seu processo, sujeitar o arrendatário, nomeadamente, à aplicação, automática, da renda máxima aplicável;

b) Se a habitação for destinada a uso diferente do contratado, pode determinar a resolução contratual;

c) Se as obras de reparação e conservação, adstritas pelo presente regulamento ao arrendatário, não forem executadas, determinar a sua realização, em sua substituição, e imputação, posteriormente, àquele, dos custos de reparação, nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 25.º;

d) Em caso de não cumprimento do previsto no artigo 23.º, n.º 2, alíneas g) e u), num prazo de 30 (trinta) dias, realizar a reparação dos danos provocados e/ou remoção dos bens próprios, sendo depois imputado ao arrendatário os respetivos custos. No caso do não pagamento, aplica-se o previsto no n.º 4 do artigo 25.º

Artigo 25.º

Obras nas habitações

1 — O arrendatário não pode efetuar quaisquer obras na habitação que impliquem alterações orgânicas ou estruturais, sem o consentimento prévio e escrito da Espaço Municipal.

2 — Quaisquer obras ou benfeitorias efetuadas no interior da habitação, independentemente da autorização da Espaço Municipal, passarão a pertencer à habitação, não farão emergir obrigação de indemnização para a Espaço Municipal ou direito de retenção para o arrendatário.

3 — Para além das obras decorrentes da imprudente utilização da habitação, compete ao arrendatário efetuar, nomeadamente, as seguintes obras:

- 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/caldeira;
- f) Desentupimento de drenagem de águas residuais;

4 — No caso da não realização das obras 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 para a saúde pública, sendo depois o custo imputado ao responsável.

5 — O não pagamento deste serviço implica o recurso à cobrança coerciva da dívida e resolução do contrato.

PARTE IV

Arrendamento com promessa de compra e venda

Artigo 26.º

Objeto

Traduz-se num contrato misto, formado na sua estrutura por um contrato de locação e um contrato promessa de compra e venda, prevalecendo o contrato de locação, projetado como promessa de compra e venda, se o locatário não violar nenhum dos deveres que lhe estão cometidos.

Artigo 27.º

Duração

A duração do contrato é estipulada pelo período de 25 (vinte e cinco) anos, podendo o Município, se assim o entender, estabelecer um prazo mais dilatado, sem que, contudo, se ultrapasse o prazo de 30 (trinta) anos.

Artigo 28.º

Renda

1 — A renda é calculada de acordo com a expressão seguinte:

$$R_t = R_m + 0,15R_m + 0,05R_m$$

em que:

R_t — renda técnica;

R_m — amortização de capital e juros;

$0,15R_m$ — parcela destinada a conservação;

$0,05R_m$ — parcela destinada a administração e gestão.

2 — O valor da renda é ajustado anualmente em função dos coeficientes de atualização publicados no *Diário da República*.

3 — O valor da renda mensal não deverá exceder 25 % (vinte e cinco por cento) do rendimento apurado para o agregado familiar.

Artigo 29.º

Transmissão

1 — Não é permitido, no período de vigência do contrato, ao locatário transmitir a sua posição por meio de qualquer ato, *inter vivos*, quer a título gratuito, quer a título oneroso.

2 — À transmissão *mortis causa* aplica-se o artigo 19.º do presente Regulamento.

Artigo 30.º

Promessa de venda do fogo

O contrato de arrendamento conterá uma cláusula de promessa de venda do fogo, a favor do locatário, findo o prazo de validade do arrendamento.

Artigo 31.º

Assembleia de Locatários

1 — Nos empreendimentos em que se aplique o presente regime, durante todo o período em que vigorar o respetivo contrato de arrendamento com promessa de compra e venda, será constituída uma Assembleia de Locatários, nomeados, anualmente, os respetivos administradores entre os moradores.

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, fixando a quota de condomínio a pagar por cada fração;

c) Cobrar as receitas, exigindo dos moradores a sua quota-parte nas despesas aprovadas;

- d) Proceder ao pagamento das despesas comuns;
- e) Executar as deliberações da Assembleia;
- f) Representar os moradores perante as autoridades administrativas, designadamente junto da Espaço Municipal.

3 — Nos empreendimentos municipais em que coexistam os regimes de arrendamento apoiado e o de arrendamento com promessa de compra e venda obrigam-se os arrendatários a 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 % (vinte por cento) para fundo de reserva e o seguro é calculado em função do prémio contratado com a seguradora, ambos em função da permutagem da respetiva habitação.

Artigo 32.º

Regime especial

1 — Sem prejuízo do previsto nos artigos 26.º a 31.º do presente Regulamento e do contratualmente convencionado pelas partes, é aplicável, no mais, a legislação cível, nomeadamente quanto aos fundamentos de resolução, consignando-se, expressamente, que, para efeitos do n.º 2, alínea c) do Artigo 1072.º do Código Civil, apenas podem ser consideradas as pessoas que constem como integrantes do agregado familiar, há mais de um ano, com autorização escrita da Espaço Municipal.

2 — Constitui, ainda, fundamento de resolução do contrato o disposto no artigo 18.º, n.º 1 e n.º 2, alíneas a), b), c), e), f), g), do presente Regulamento.

PARTE V

Disposições finais

Artigo 33.º

Tratamento de dados pessoais

1 — A Espaço Municipal tratará os dados pessoais do arrendatário e dos elementos do agregado familiar no cumprimento das obrigações impostas pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção de dados pessoais.

2 — O tratamento de dados pessoais será o estritamente necessário à realização de diligências pré-contratuais e, posteriormente, sob o exercício da função de interesse público, para efeitos de:

- a) Gestão da ocupação da fração habitacional, designadamente para estudo de soluções de mobilidade, em casos de subocupação ou sobreocupação;
- b) Determinação, atualização e revisão da renda;
- c) Fiscalização do cumprimento das obrigações contratualmente assumidas;
- d) Cessação do contrato de arrendamento apoiado ou do contrato de arrendamento com promessa de compra e venda celebrados;
- e) Execução do despejo administrativo;
- f) Ressarcimento de danos;
- g) Impedimentos de acesso ao locado.

3 — Os dados pessoais disponibilizados pelos arrendatários e elementos do agregado familiar serão incorporados em base de dados gerida pela Espaço Municipal, ficando o candidato/arrendatário informado, com prestação de consentimento expresse, para a utilização desses dados exclusivamente para os fins de gestão e execução do contrato de arrendamento apoiado ou do contrato de arrendamento com promessa de compra e venda celebrado.

4 — Ao arrendamento com promessa de compra e venda aplica-se o Anexo IV do presente Regulamento, com as necessárias adaptações.



Artigo 34.º

Dúvidas e omissões

Sem prejuízo da legislação aplicável, as dúvidas de interpretação do presente regulamento ou os casos omissos são resolvidos por deliberação do Conselho de Administração da Espaço Municipal, com recurso para o órgão executivo da Câmara Municipal.

Artigo 35.º

Legislação subsidiária

Em tudo o que não estiver especificamente previsto no presente Regulamento, aplicar-se-ão, subsidiariamente, os Princípios do Direito Administrativo, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor, designadamente, a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 36.º

Norma revogatória

É revogado o Regulamento Municipal para atribuição de habitações a custos controlados em empreendimentos a tal fim destinados.

Artigo 37.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor passados 30 dias da sua publicação no *Diário da República*.

Anexos:

Anexo I — Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública

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

Anexo III — Ficha de Candidatura a Habitação Pública

Anexo IV — Atribuição de uma Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado. Tratamento de Dados Pessoais — Consentimento Livre, Esclarecido e Informado

ANEXO I

Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública

A matriz está organizada em duas partes:

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 Pública (cf. Anexo III).

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).

Ref.ª Doc. Técnico(a) responsável pelo preenchimento

GESTÃO SOCIAL

Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública

1. IDENTIFICAÇÃO

Nome *					
Morada					
Freguesia		Concelho		Telefone(s)	

COMPOSIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR

N.º de elementos do agregado familiar

Nome	Idade	Parentesco	Est. Civil	Profissão	Vencimento	Habilit. Liter.

(*) Nome do Titular do Pedido

2. CARACTERIZAÇÃO DO FOGO

Pontuação Parcial

2.1. Com instalação(ões) sanitária(s) no interior **		2.7. Dispõe de água canalizada	
2.2. Com sanita no interior		2.8. Captação local de água (poço ou furo)	
2.3. Com banheira / base de chuveiro na casa (interior e/ou exterior)		2.9. Dispõe de água quente	
2.4. Com banheira / base de chuveiro no exterior [Responder "Não" se em 2.3 a resposta for "Não"]		2.10. Dispõe de eletricidade	
2.5. Saneamento para fossa séptica		2.11. Construção em risco de ruína ou em avançado estado de degradação	
2.6. Saneamento Básico - coletor público		2.12. Sem cozinha ou situada no exterior	

(**) Por "instalações sanitárias" entende-se que o alojamento dispõe de compartimento específico com equipamento(s) sanitário(s), designadamente sanita, lavatório e banheira ou base de chuveiro com água quente canalizada.

3. TEMPO DE RESIDÊNCIA E DE TRABALHO E ANTIGUIDADE DO PEDIDO DE HABITAÇÃO

Pontuação Parcial

3.1. Tempo de residência no concelho	Pontuação Parcial 3.1.		
Inferior a 8 anos	Entre 8 a 12 anos	Mais de 12 anos	
3.2. Tempo de permanência na habitação atual	Pontuação Parcial 3.2.		
Inferior a 3 anos	Entre 6 a 10 anos		
Entre 3 a 6 anos	Mais de 10 anos		
3.3. Tempo de trabalho no concelho	Pontuação Parcial 3.3.		
Inferior a 6 anos	Entre 6 a 10 anos	Mais de 10 anos	
3.4. Antiguidade do pedido de habitação	Pontuação Parcial 3.4.		
Inferior a 2 anos	Entre 2 a 4 anos	Mais de 4 anos	

4. TIPO DE ALOJAMENTO (escolher apenas uma das opções, do ponto 4.1. ao 4.7.)

Pontuação Parcial

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

Descrição:



ANEXO II

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

Relatório social

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

Articulado do Relatório Social:

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.

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).

Explicitação do Motivo da Necessidade de uma Habitação Pública

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.

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.



ANEXO III

Ficha de Candidatura a Habitação Pública

Instruções de preenchimento:

Preencher apenas células assinaladas a cinzento.

GESTÃO SOCIAL

Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública

1. IDENTIFICAÇÃO

Nome *					
Morada					
Freguesia		Concelho		Telefone(s)	

COMPOSIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR

N.º de elementos do agregado familiar

Nome	Idade	Parentesco	Est. Civil	Profissão	Vencimento	Habilit. Liter.

(*) Nome do Titular do Pedido

2. CARACTERIZAÇÃO DO FOGO

Pontuação Parcial

2.1. Com instalação(ões) sanitária(s) no interior **		2.7. Dispõe de água canalizada	
2.2. Com sanita no interior		2.8. Captação local de água (poço ou furo)	
2.3. Com banheira / base de chuveiro na casa (interior e/ou exterior)		2.9. Dispõe de água quente	
2.4. Com banheira / base de chuveiro no exterior [Responder "Não" se em 2.3 a resposta for "Não"]		2.10. Dispõe de eletricidade	
2.5. Saneamento para fossa séptica		2.11. Construção em risco de ruína ou em avançado estado de degradação	
2.6. Saneamento Básico - coletor público		2.12. Sem cozinha ou situada no exterior	

(**) Por "instalações sanitárias" entende-se que o alojamento dispõe de compartimento específico com equipamento(s) sanitário(s), designadamente sanita, lavatório e banheira ou base de chuveiro com água quente canalizada.

3. TEMPO DE RESIDÊNCIA E DE TRABALHO E ANTIGUIDADE DO PEDIDO DE HABITAÇÃO

Pontuação Parcial

3.1. Tempo de residência no concelho	Pontuação Parcial 3.1.		
Inferior a 8 anos	Entre 8 a 12 anos	Mais de 12 anos	
3.2. Tempo de permanência na habitação atual	Pontuação Parcial 3.2.		
Inferior a 3 anos	Entre 6 a 10 anos		
Entre 3 a 6 anos	Mais de 10 anos		
3.3. Tempo de trabalho no concelho	Pontuação Parcial 3.3.		
Inferior a 6 anos	Entre 6 a 10 anos	Mais de 10 anos	
3.4. Antiguidade do pedido de habitação	Pontuação Parcial 3.4.		
Inferior a 2 anos	Entre 2 a 4 anos	Mais de 4 anos	

4. TIPO DE ALOJAMENTO (escolher apenas uma das opções, do ponto 4.1. ao 4.7.)

Pontuação Parcial

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

RÚBRICA DO CANDIDATO

ANEXO IV

Atribuição de uma Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado**Tratamento de Dados Pessoais — Consentimento Livre, Esclarecido e Informado**

Por favor, leia com atenção a seguinte informação. Se preferir, a informação pode ser-lhe lida oralmente pelo atendedor. Se entender que a informação não é clara, se tiver alguma dúvida ou pretender algum esclarecimento, não hesite em solicitar mais informação ou esclarecimentos e demore o tempo que considerar necessário para o seu preenchimento e reflexão. Se concordar com o teor da informação prestada, queira assinar este documento.

A Espaço Municipal — Renovação Urbana e Gestão do Património, E. M., S. A., abreviadamente identificada por Espaço Municipal, nos termos e para efeitos de cumprimento do disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, presta a seguinte informação escrita, podendo prestá-la também oralmente na sede da Empresa, caso os interessados o solicitem expressamente:

Destinatários da prestação da presente informação:

São destinatários da prestação da presente informação os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros que pretendam candidatar-se à atribuição, pela Espaço Municipal, de uma habitação em regime de arrendamento apoiado no Município da Maia, nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações que lhe sucederam, e em conformidade com as demais disposições normativas e regulamentares em vigor no Município da Maia.

Natureza do contrato a celebrar:

O arrendamento apoiado é o regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam (cf. Artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro).

Processo de atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado:

A atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado efetua-se através de um procedimento de concurso. A escolha dos candidatos para a atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado resultará da classificação que cada candidato obtiver em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos pela Espaço Municipal.

Os critérios de decisão para a seleção dos inquilinos municipais:

A hierarquização das candidaturas resultará da apreciação que a Espaço Municipal efetuará, à luz dos parâmetros previstos no concurso, sobre informação reveladora da composição, caracterização e condição social e económica dos agregados familiares candidatos. Nessa medida, os dados pessoais de todos os elementos do agregado familiar são indispensáveis e determinantes para verificar se os candidatos estão, ou não, impedidos de aceder ao arrendamento apoiado, se preenchem os requisitos de qualificação exigidos no concurso e para fixar a posição relativa que devam ocupar na lista nominativa e hierarquizada de candidatos que a Espaço Municipal tem de manter atualizada, destinada a priorizar a atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado.

Os dados pessoais a serem tratados pela Espaço Municipal:

Como condição indispensável à realização das diligências pré-contratuais — para a participação no concurso destinado à apreciação da pretensão dos interessados à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado — a Espaço Municipal efetuará diversos tratamen-

tos de diversas categorias de dados pessoais recolhidos junto dos respetivos titulares. Os dados pessoais a recolher e objeto de futuro tratamento são os necessários, adequados, indispensáveis e suficientes para a escolha de atribuição das habitações existentes e para a subsequente gestão dos contratos de arrendamento.

Categorias de dados pessoais recolhidos:

A Espaço Municipal procederá à recolha e subsequente tratamento de diferentes categorias de dados pessoais que estão identificados no formulário de candidatura a preencher pelos candidatos.

Forma de recolha dos dados pessoais:

Os dados pessoais serão recolhidos presencial e diretamente junto dos titulares dos dados ou junto do representante do candidato, que os facultará se devidamente autorizado pelos respetivos titulares. Se o titular dos dados o consentir, serão recolhidos dados especialmente sensíveis, relativos à saúde e condição física e ou mental dos elementos do agregado familiar, uma vez que esses elementos informativos são relevantes para majoração da classificação no concurso de atribuição de habitação em regime de arrendamento apoiado.

Tratamento aos dados pessoais recolhidos:

Os dados pessoais recolhidos serão objeto de consulta e análise, registo, organização, estruturação, em fase de instrução administrativa, e hierarquização e comparação com os dados pessoais de todos os demais candidatos, em fase de avaliação, fases estas indispensáveis para a elaboração das recomendações e decisões finais de atribuição das habitações em concurso.

Finalidades dos tratamentos dos dados pessoais:

Os dados pessoais serão objeto dos tratamentos referidos anteriormente com a finalidade, determinada e exclusiva, de permitir à Espaço Municipal realizar as diligências pré-contratuais (isto é, cumprir as fases do concurso) destinadas à formação de um contrato de arrendamento apoiado, nos termos previstos na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações que lhe sucederam, e em conformidade com as demais disposições normativas e regulamentares em vigor no Município da Maia.

Condição de licitude do tratamento de dados pessoais:

Os identificados diferentes tratamentos dos dados pessoais recolhidos são necessários para a realização da instrução, apreciação e decisão sobre a pretensão dos titulares dos dados à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, pretensão essa corporizada na candidatura apresentada ao concurso de inscrição que a Espaço Municipal mantém em vigor, nos termos do disposto no artigo 10.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. Pela natureza do quadro legal aplicável à formação dos contratos de arrendamento apoiado, o tratamento dos dados é efetuado a pedido dos titulares. Concomitantemente, porque o tratamento de dados especiais e sensíveis (dados respeitantes à saúde física e mental dos titulares) concorre para a classificação a atribuir aos interessados no referido concurso, a Espaço Municipal recolhe igualmente o consentimento expresso, formal e livre dos titulares dos dados, uma vez que apesar da disponibilização de tais dados concorrer para a majoração da classificação, a sua recolha não é indispensável para a formulação da pretensão (candidatura) à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

Prazo de conservação dos dados pessoais:

Os dados pessoais serão conservados apenas durante o período estritamente necessário para cumprir as finalidades que presidem à recolha ou ao tratamento posterior. Porque os dados pessoais constituem pressuposto constitutivo das decisões administrativas a serem proferidas pela Espaço Municipal, os documentos onde os dados pessoais estão registados serão conservados pelo período

mínimo de dez anos, assim se assegurando o efeito útil do disposto nos artigos 59.º, n.ºs 1 e 5 e 70.º, n.º 1, da Lei n.º 98/97, de 26, de agosto, Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas.

Responsável pelo tratamento de dados pessoais:

A Espaço Municipal é a responsável pelos tratamentos dos dados pessoais recolhidos e tratados nos termos da presente informação. A Espaço Municipal tem sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4470-157 Maia, e os contactos seguintes: 229438030 (número geral da empresa), 800102000 (linha de apoio gratuita) e geral@espacomunicipal.pt (endereço de correio eletrónico). O representante da Espaço Municipal, nos termos estatutários, é o Senhor Presidente do seu Conselho de Administração. Ao Conselho de Administração da Espaço Municipal cabe proferir as decisões finais e definitivas das pretensões que lhe são dirigidas.

Subcontratados pela Espaço Municipal que colaboram no tratamento de dados pessoais:

A Espaço Municipal impõe aos seus subcontratados, chamados a colaborar no tratamento de dados pessoais, obrigações de estrito cumprimento das medidas de proteção e salvaguarda previstas na legislação aplicável.

Encarregado da proteção de dados:

A Espaço Municipal designará um encarregado de proteção de dados, no contexto da determinação que a Câmara Municipal da Maia emitir para o universo de serviços e organismos que integram a esfera de tutela municipal.

Meios e processos do tratamento dos dados pessoais:

Todos os identificados tratamentos de dados pessoais serão realizados pela Espaço Municipal, por ação dos seus colaboradores que têm por função colaborar no processo de atribuição e gestão dos contratos de arrendamento apoiado, por aplicação dos procedimentos de gestão implementados na organização e com recurso às plataformas e soluções informáticas especificamente desenhadas e parametrizadas para o efeito. Os dados pessoais objeto de tratamento pela Espaço Municipal serão registados e incorporados numa aplicação informática da responsabilidade da Espaço Municipal, com a finalidade de gerir e executar, em todas as suas necessárias dimensões, as ações necessárias à produção das decisões administrativas respeitantes à pretensão (candidatura) do interessado. Quaisquer outros dados pessoais, novos ou corrigidos, disponibilizados pelos respetivos titulares ou a que a Espaço Municipal tenha ou venha a ter acesso legítimo, no decurso da instrução, serão incorporados na aplicação informática referida. A Espaço Municipal implementou medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora. Os interessados poderão, a todo o tempo, consultar os dados pessoais de que sejam titulares e se encontrem em posse da Espaço Municipal, através de uma consulta ao respetivo processo administrativo na empresa, no prazo máximo de 5 dias após a apresentação do respetivo pedido.

Direitos dos titulares dos dados pessoais:

Os titulares dos dados pessoais têm o direito de solicitar à Espaço Municipal o acesso aos dados que lhe digam respeito, a sua retificação ou eliminação, a limitação ao tratamento e o direito de se oporem a qualquer tipo de tratamento, podendo retirar o consentimento prestado em qualquer altura. Os titulares dos dados têm, além do direito à portabilidade dos dados pessoais, a possibilidade de apresentarem uma reclamação à Comissão Nacional de Proteção de Dados relativamente ao tratamento de dados realizado na Espaço Municipal. O tratamento dos dados pessoais constitui um requisito necessário para a formação do ato administrativo de atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado e para a celebração do respetivo contrato de arrendamento. Nessa medida, o exercício do direito de retificação dos dados pessoais constitui, igualmente, um ónus

a que estão sujeitos os titulares, indispensável à formação da decisão administrativa assente em pressupostos, de facto e de direito, lícitos, corretos e atuais. O exercício dos direitos de eliminação, limitação ao tratamento, oposição ao tratamento ou retirada do consentimento, que é sempre livre, poderá importar consequências na classificação da candidatura ou gerar mesmo o indeferimento da pretensão, se por via do exercício de tais direitos ficar comprometido o preenchimento dos requisitos necessários à instrução da candidatura.

Direito de acesso aos dados pessoais pela Espaço Municipal.

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere à Espaço Municipal, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 81.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de configuração dos dados por eles declarados, nos termos da legislação aplicável. Constitui obrigação do arrendatário prestar atempadamente as informações previstas na referida Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, designadamente as respeitantes a impedimentos, à composição do agregado familiar e aos rendimentos auferidos.

Direito à informação administrativa procedimental e não procedimental:

Não obstante a proteção dos dados pessoais assegurada pela Espaço Municipal, por aplicação do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, e do artigo 35.º da Constituição da República Portuguesa, a Espaço Municipal assegurará igualmente o cumprimento das demais obrigações que se lhe impõe especialmente no cumprimento do princípio da transparência administrativa, garantindo em idêntica medida o exercício dos direitos de informação procedimental e não procedimental, também eles constitucionalmente previstos e regulados em legislação própria. Nas situações de colisão de direitos, a Espaço Municipal considerará o valor jurídico associado a cada proteção, no contexto do caso concreto, de forma equilibrada e em conformidade com o princípio da proporcionalidade.

Declaro ter lido e compreendido este documento, bem como as informações verbais que me foram transmitidas pelo colaborador da Espaço Municipal. Declaro que estou devidamente autorizado(a) pelos titulares dos dados pessoais dos membros do agregado familiar que inscrevo para apresentação da candidatura a fornecê-los à Espaço Municipal para os tratamentos e finalidades previamente informados. Desta forma, em nome próprio e em representação dos demais membros do agregado familiar que inscrevo, permito a utilização dos dados que, de forma livre e voluntária, forneço, confiando que serão utilizados para as finalidades supra descritas.

(assinatura do titular dos dados)

Declaro que presenciei e testemunhei que o interessado foi devidamente informado e compreendeu o sentido e alcance dos tratamentos dos dados pessoais recolhidos pela Espaço Municipal, para efeitos de apreciação da candidatura que apresentou à atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado.

(assinatura do atendedor)

9 de julho de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal da Maia, *António Domingos da Silva Tiago*.

314469941