



Regulamento para Arrendamento de Fogos Habitacionais de Propriedade Municipal situados na Área de Reabilitação Urbana (Centro Histórico)

Preâmbulo:

Nos termos do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, *“todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*.

Incumbe fundamentalmente aos poderes públicos (Estado, Regiões Autónomas e Autarquias Locais), um conjunto de deveres com vista a assegurar o direito de todos à habitação; a estes cabendo, numa ótica de justiça social, designadamente, as responsabilidades política e administrativa de planear, adotar e executar as providências tendentes a criar as condições necessárias para todos poderem aceder a uma morada condigna.

Os municípios, em promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, dispõem de atribuições nos domínios da habitação, ação social e do desenvolvimento.

Assim, no exercício das competências previstas nas alíneas ee) e k) do n.º 1 do artigo 33º do Anexo I da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro, a Câmara Municipal delibera aprovar o presente Regulamento, submetendo-o à Assembleia Municipal para aprovação, em cumprimento do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25º da citada Lei n.º 75/2013.

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

1 – O presente Regulamento estabelece as condições de acesso e seleção de candidatos para o arrendamento de fogos habitacionais, propriedade do município, situados na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Viseu, conforme planta em anexo a este Regulamento e que do mesmo faz parte integrante.

2 – O procedimento concursal objeto das presentes normas tem como finalidade última a atribuição de habitação, em regime de arrendamento, aos munícipes que não possuem habitação própria e com recursos económicos médios/baixos.



Artigo 2.º

Fogos habitacionais

1 – As habitações são exclusivamente destinadas a habitação própria permanente dos agregados familiares selecionados.

2 – As habitações têm valores de renda calculados de acordo com a Lei nº 80/2014, de 19 de Dezembro, que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional, podendo a renda, assim fixada, ser reduzida em percentagem fixa em função das características específicas dos fogos em causa.

Artigo 3.º

Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento, considera-se:

- Agregado Familiar – 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 3º 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;
- Dependente – elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;
- Rendimento Anual Bruto – rendimento anual ilíquido auferido por todos os elementos do agregado familiar;
- IAS – indexante dos apoios sociais.

Artigo 4.º

Adequação da Tipologia

A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a seguinte tabela:



composição do agregado familiar (número de pessoas)	tipologia da habitação (*)	
	mínima	máxima
1	T0	T1/2
2	T1/2	T2/4
3	T2/3	T3/6
4	T2/4	T3/6
5	T3/5	T4/8
6	T3/6	T4/8
7	T4/7	T5/9
8 ou mais	T4/8	T5/9

(*) – a tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T2/3 – dois quartos, três pessoas)

Artigo 5.º

Valores mínimos e máximos de rendimento para acesso à habitação

O rendimento anual bruto (RAB) do agregado familiar deverá estar compreendido entre os limites que constam da seguinte tabela:

limites mínimos e máximos do RAB por cada indivíduo					
	coef. (a1) (mínimo)	coef. (a2) (máximo)	IAS (b)	RAB mínimo	RAB máximo
maior	1,20	2,20	(b)	(a1) x (b) x 14	(a2) x (b) x 14
segundo maior	0,60	1,10			
dependente	0,40	0,70			

(ex: caso se trate de um agregado familiar composto por casal e 1 dependente e tendo como referência um IAS equivalente a € 419,22, o rendimento anual bruto do agregado familiar tem que estar compreendido entre os € 12.911,98 e os € 23.476,32)

Artigo 6.º

Requisitos de admissão ao concurso

1 – Podem candidatar-se ao arrendamento do fogo todos os candidatos que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Maioridade, devendo verificar-se que, à data da candidatura:
 - i) A média de idade do agregado familiar é inferior a 35 anos;
 - ii) Nenhum elemento do agregado familiar tem idade superior a 40 anos;
- b) Residência ou exercício de atividade profissional no Concelho de Viseu;



- c) Situação profissional ativa;
- d) Nacionalidade portuguesa ou, sendo estrangeiro, titularidade de número de identificação fiscal português e de residência permanente;
- e) Rendimento Anual Bruto do agregado familiar compreendido entre aos limites mínimos e máximos estabelecidos no artigo 5º do presente regulamento;
- f) Não seja proprietário, usufrutuário ou detentor a outro título de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação (extensível a todos os elementos que compõem o agregado familiar);
- g) Não esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou, estando a usufruir, o faça cessar até à data de celebração do contrato de arrendamento em caso de eventual seleção (extensível a todos os elementos que compõem o agregado familiar);
- h) Não tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento (extensível a todos os elementos que compõem o agregado familiar);
- i) Situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social em Portugal, ou, se for o caso, no Estado em que sejam nacionais;
- j) Situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal, ou, se for o caso, no Estado em que sejam nacionais.

2 – Poderão ainda apresentar a candidatura:

- a) Os candidatos com idade superior aos 40 anos ou idade média do agregado familiar superior aos 35 anos, ficando as suas candidaturas condicionadas até ao final do processo, caso se verifique a inexistência de outros candidatos habilitados;
- b) Os candidatos que habitem ou exerçam atividade profissional fora do Concelho de Viseu, ficando as suas candidaturas condicionadas até ao final do processo, caso se verifique a inexistência de outros candidatos habilitados;
- c) Os cidadãos estrangeiros que possuam autorização de residência temporária em território nacional válida, no pressuposto de que as suas candidaturas só serão consideradas quando se verifique a inexistência de outros candidatos habilitados;
- d) As pessoas que não se encontrem nas condições previstas na alínea d), do ponto anterior, no pressuposto de que as suas candidaturas só serão consideradas quando se verifique a inexistência de outros candidatos habilitados.



Artigo 7.º

Documentos que instruem as candidaturas

1 – Para instrução do processo de candidatura ao arrendamento do fogo, deverão ser apresentados, dentro do prazo estipulado para o efeito, os seguintes documentos:

- a) Formulário de Candidatura, a fornecer pela HABISOLVIS-EM;
- b) Fotocópias simples dos Bilhetes de Identidade (Cartão de Cidadão) e/ou Boletins de Nascimento de todos os elementos que fazem parte do agregado familiar, ou sendo estrangeiros fotocópias das Autorizações de Residência e Passaportes;
- c) Fotocópias simples dos Cartões de Contribuinte de todos os elementos do agregado familiar, maiores de 18 anos;
- d) Certidão, emitida pela Direção Geral dos Impostos, de onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do candidato e respetivo agregado familiar e o domicílio fiscal do mesmo, emitida em data posterior à abertura do Concurso;
- e) Fotocópia da declaração de IRS mais recente, acompanhada da respetiva nota de liquidação. Caso não exista declaração de IRS, deverá ser apresentada certidão negativa passada pelas Finanças a fazer prova desse facto, com exceção dos casos em que as pessoas tenham iniciado a sua atividade profissional há menos de 1 ano, caso em que deverão ser apresentados apenas as fotocópias dos 3 últimos recibos de vencimento;
- f) Fotocópias dos 3 últimos recibos de vencimento de todos os elementos do agregado familiar que auferam rendimentos;
- g) No caso de Desemprego, Reforma ou Doença, declarações ou recibos dos Organismos competentes, com indicação dos valores mensais respetivos;
- h) No caso de elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino, deve ser apresentado o respetivo documento comprovativo de frequência;
- i) Todos os elementos do agregado familiar, consoante a sua situação profissional, deverão apresentar os seguintes documentos:
 - i.1) Trabalhadores Dependentes – Declaração da Entidade Patronal indicando o vencimento mensal ilíquido, emitida com data posterior à publicação do Aviso de Abertura do Concurso;



- i.2) Trabalhadores Independentes – Cópias de todos os recibos de vencimento emitidos nos últimos três meses que antecedam a data de abertura do Concurso, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
 - i.3) Bolseiros – Declaração emitida pela entidade subsidiária indicando o valor mensal da bolsa;
 - j) Certidão de não dívida à Segurança Social;
 - k) Certidão de não dívida às Finanças;
 - l) Atestado de residência e da composição do agregado familiar emitido pela Junta de Freguesia respetiva;
 - m) Fotocópia de contrato de arrendamento e dos 3 últimos recibos de renda (se aplicável);
 - n) Outros documentos relevantes para a análise e classificação.
- 2 – Em caso de dúvida, a HABISOLVIS-EM poderá exigir a apresentação de outros elementos, bem como averiguar a veracidade das declarações prestadas ou exigir a autenticação das fotocópias, para o que se notificará o interessado, através de carta registada com aviso de receção, para, no prazo de cinco dias úteis, prestar esclarecimentos.

Artigo 8.º

Anúncio e prazo para apresentação das candidaturas

1. O anúncio do concurso é publicitado mediante afixação de Edital nos lugares de estilo, bem como no Portal do Município.
2. Da publicitação constará obrigatoriamente a lista de todas as habitações disponíveis para arrendar, o regime de arrendamento, bem como os dados mais relevantes das habitações a arrendar, nomeadamente a localização, tipologia e áreas.

Artigo 9.º

Local e forma de apresentação de candidaturas

Todos os interessados deverão entregar a candidatura dentro do prazo estipulado para o efeito, diretamente na HABISOLVIS-EM, nos dias úteis, entre as 9h00m e as 12h30m e as 14h00m e as 17h30m, ou através de carta registada com aviso de receção, sempre dentro de um Envelope A4, endereçado ao Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Viseu, que deverá conter no seu exterior a seguinte menção “*Candidatura a Arrendamento de Fogos Habitacionais de Propriedade Municipal situados na ARU*”.



Artigo 10.º

Exclusão das candidaturas

Constituem motivos de exclusão de candidaturas, os seguintes:

- a) Não reunir os requisitos estabelecidos no artigo 6.º, do presente Regulamento;
- b) Não apresentar os documentos indicados no artigo 7.º, do presente Regulamento;
- c) Não apresentar o Formulário de Candidatura devidamente preenchido, datado e assinado, referenciado na alínea a), do n.º 1, do artigo 7.º, do presente Regulamento;
- d) Prestar falsas declarações;
- e) Apresentar mais do que uma candidatura ao concurso;
- f) Apresentar a candidatura fora do prazo estipulado para o efeito;
- g) Não prestar os esclarecimentos ou não entregar os documentos solicitados, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 7, do presente regulamento;
- h) Apresentar os documentos / esclarecimentos referidos no n.º 2 do artigo 7.º, fora do prazo facultado;
- i) Não comparecer à entrevista pessoal na data e hora da respetiva convocatória.

Artigo 11.º

Método de seleção e hierarquização

1 – Os candidatos serão selecionados e hierarquizados com base nos seguintes critérios e respetiva ponderação e de acordo com a seguinte fórmula: $Classificação = F1 \times 0,5 + F2 \times 0,3 + F3 \times 0,2$

a) F1 – rendimentos do agregado familiar (50%): serão classificados de acordo com a seguinte fórmula: $(RAB \text{ mín (art.º 5º)} / RAB \text{ agregado familiar}) \times 20$

(ex: caso se trate de um agregado familiar composto por casal e 1 dependente com rendimento anual bruto de € 15.000,00: $F1 = (12.911,98 / 15.000,00) \times 20 = 17,22$ valores)

b) F2 – situação habitacional (30%): $F2 = i) \times 0,5$ ou $ii) \times 0,5$

i) residente em habitação provisória, cedida a título precário ou em regime de coabitação: 20 valores

ii) residente em habitação arrendada: se valor da renda $\rightarrow r \geq 300€$ (20 valores) ; $200€ \leq r < 300€$ (15 valores) ; $100€ \leq r < 200€$ (10 valores)

c) F3 – entrevista pessoal (20%): serão classificados de 0 a 20 valores e avaliados aspetos relacionados com:

i) características do agregado familiar, nomeadamente no que respeita a encargos com a saúde, educação ou outros;



- ii) existência ou não de retaguarda familiar;
 - iii) competências pessoais que evidenciem capacidade de iniciativa para ações solidárias, de voluntariado ou outras boas práticas relevantes para a sociedade e o bem comum, conducentes à construção de uma cidadania ativa.
(devem os candidatos instruir a candidatura com os documentos que entendam necessários à avaliação da mesma)
- 2 – Em caso de empate, será dada preferência respetivamente:
- a) ao candidato cujo agregado familiar tenha na sua composição maior número de dependentes;
 - b) ao candidato de menor idade.
- 3 – Em caso de desistência, será dada preferência ao candidato que ocupe a posição seguinte na lista devidamente ordenada.

Artigo 12.º

Júri do Concurso

1. O presente procedimento concursal será conduzido por um júri a designar aquando da abertura do procedimento.
2. O júri do Concurso será composto, em número ímpar, por um mínimo de três membros efetivos, um dos quais presidirá, e dois suplentes.
3. O Presidente será substituído nas suas faltas e impedimentos pelo 1º vogal efetivo.
4. Compete ao júri realizar todas as operações do procedimento, designadamente a realização de entrevista, seleção e ordenação dos candidatos.

Artigo 13.º

Admissão e exclusão de candidatos

- 1 – Decorridos 10 dias úteis após a data do fecho das candidaturas, será divulgada, por Edital da Câmara Municipal de Viseu, e na página eletrónica do Município de Viseu, a lista provisória de candidatos admitidos e excluídos.
- 2 - Os candidatos excluídos dispõem de um prazo de 5 dias para apresentar reclamação por escrito, devidamente fundamentada e enviada por carta registada com aviso de receção, endereçada ao Presidente do júri do processo de seleção.
- 3 – O júri deverá responder aos interessados nos 5 dias úteis seguintes à apresentação da reclamação.



4 – Caso não sejam apresentadas quaisquer reclamações, a lista provisória de candidatos admitidos e excluídos, assume caráter definitivo após o decurso do prazo de 5 dias referido no n.º 2 do presente artigo.

Artigo 14.º

Classificação e ordenação dos candidatos admitidos

1 – Os candidatos admitidos serão convocados, telefonicamente e/ou por mail, para entrevista pessoal a realizar nos 5 dias úteis após a divulgação da lista definitiva de candidatos admitidos e excluídos.

2 – Decorridos 10 dias úteis após o prazo para a realização das entrevistas pessoais, será divulgada, por Edital da Câmara Municipal de Viseu e na página eletrónica do Município de Viseu, a lista provisória e ordenada de acordo com o método de seleção definido no artigo 11.º.

3 – Os candidatos admitidos dispõem de um prazo de 5 dias para apresentar reclamação por escrito, devidamente fundamentada e enviada por carta registada com aviso de receção, endereçada ao Presidente do júri do Processo de Seleção.

4 – O júri deverá responder aos interessados nos 5 dias úteis seguintes à apresentação da reclamação.

5 – Findo o prazo referido no número anterior, será afixada em Edital e na página eletrónica do Município de Viseu, a lista definitiva e ordenada dos candidatos.

6 – Caso não sejam apresentadas quaisquer reclamações, a lista provisória e ordenada assume caráter definitivo após o decurso do prazo de 5 dias referido no n.º 3 do presente artigo.

Artigo 15.º

Lista definitiva de classificação

1- A lista definitiva de classificação será comunicada pela HABISOLVIS-EM a todos os candidatos.

2- O candidato selecionado será notificado, através de carta registada com aviso de recepção, para no prazo de 5 dias úteis, mediante entrega pessoal de formulário próprio para o efeito, manifestar o seu interesse no arrendamento do fogo.

3- Em caso de desistência ou não cumprimento do prazo para arrendamento do fogo, o candidato contemplado será substituído pelos respetivo suplente, devendo cumprir-se relativamente a cada suplente o procedimento referido no presente ponto.



Artigo 16.º

Celebração do contrato de arrendamento

- 1- A HABISOLVIS-EM notificará o interessado, através de carta registada, da data da celebração do contrato de arrendamento.
- 2- Se o candidato, ou qualquer elemento do agregado familiar tiver algum contrato de arrendamento (ou outro qualquer vínculo relacionado com a habitação) em vigor, deve fazer cessá-lo até à data da celebração do novo contrato de arrendamento.
- 3- O arrendamento será efectuado ao abrigo Lei nº 80/2014, de 19 de Dezembro, que estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional.
- 4- No ato da celebração do contrato de arrendamento, o arrendatário efectuará o pagamento de valor equivalente a duas prestações de renda.

Artigo 17.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões decorrentes da aplicação das presentes normas que estabelecem as condições de acesso e selecção dos candidatos para arrendamento de fogos habitacionais de propriedade municipal situados na ARU, serão decididas e integradas por deliberação da Câmara Municipal de Viseu.