



**PROPOSTA DE  
REGULAMENTO  
DE ATRIBUIÇÃO E DE GESTÃO  
DAS HABITAÇÕES SOCIAIS  
EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO**



## Proposta de Regulamento de Atribuição e de Gestão das Habitações Sociais em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Bragança

### Nota justificativa

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

Em conformidade com os n.ºs 4 e 5 do artigo 3.º da Lei de bases de habitação - Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, a promoção e defesa da habitação são prosseguidas, nomeadamente através de políticas públicas de habitação, com respeito pelos princípios da universalidade, da igualdade com medidas de discriminação positiva quando necessária, da sustentabilidade social, económica e ambiental, da descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação, da transparência dos procedimentos públicos e da participação dos cidadãos.

Os imóveis ou frações habitacionais detidos por entidades públicas participam na prossecução do objetivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna, nomeadamente através da promoção do acesso à habitação pública em condições de igualdade de oportunidades, transparência e priorização das situações mais carenciadas ou vulneráveis, incluindo o arrendamento apoiado dirigido às camadas populacionais que não consigam aceder ao mercado privado da habitação.

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, veio proceder a uma nova regulamentação legal do regime do arrendamento apoiado, incluindo das habitações detidas pelas autarquias locais.

No arrendamento social deverão imperar critérios de justiça social e de desenvolvimento das populações, tendo em vista a valorização da qualidade de



vida da população mais carenciada ou aos agregados familiares em risco de exclusão social.

No quadro da prossecução das atribuições nos domínios da ação social e da habitação, consignadas nas alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e nos termos específicos do n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, podem os municípios aprovar regulamentação própria visando adaptar o regime do arrendamento apoiado para habitação as realidades física e social existentes nos bairros e habitações de que são proprietários.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais e conceitos**

#### **Artigo 1.º**

##### Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, conjugados com os n.ºs 1 e alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º, com a alínea g) do n.º 1, do artigo 25.º e com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, com o n.º 4 do artigo 2.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho

#### **Artigo 2.º**

##### Âmbito

Pelo presente regulamento são fixadas as condições de candidatura e atribuição das habitações detidas, a qualquer título, pelo Município de Bragança, em regime de arrendamento ou subarrendamento com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.



## Artigo 3.º

### Conceitos

1. Para efeitos do presente regulamento considera-se:

a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo Município a permanecer na habitação;

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

c) «Rendimento mensal líquido» (RML): o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na redação em vigor; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

d) «Rendimento mensal corrigido» (RMC): o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;

ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;

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



- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro ao indexante dos apoios sociais.

2 - Para efeitos da alínea c) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para o Município de Bragança através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, com as necessárias adaptações.

#### **Artigo 4.º**

##### Características gerais dos fogos

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar deverá ser de tipologia adequada a composição do agregado familiar, conforme o anexo II da Lei n.º 81/2014, de modo a que não se verifique sobreocupação ou subocupação e respeitar os requisitos mínimos definidos na lei para assegurar as condições de higiene, salubridade, conforto, segurança e acessibilidade, nos termos do n.º 2 do artigo 9.º da Lei de Bases da habitação.
2. Ao Município de Bragança compete assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.



## Artigo 5.º

### Condições de Acesso

1 – Podem candidatar-se à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de título válido de permanência no território nacional, residentes no Município de Bragança.

2 – Está impedido de tomar ou manter o arrendamento quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho de Bragança ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento.

3. Na situação prevista na alínea a) do número anterior quando for invocado e comprovado que o prédio não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao município avaliar a situação e decidir sobre o acesso à atribuição ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

4. As situações previstas na alínea a) e b) do número 2 podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

5. Está ainda impedido a aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado por um período de dois anos:

a) O candidato ou arrendatário que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento



apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;

b) O arrendatário ou elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.

## **CAPÍTULO II**

### **Procedimento de atribuição**

#### **Artigo 6.º**

##### Concurso por inscrição

1. A atribuição de uma habitação pelo município ao abrigo do regime de arrendamento apoiado efetua-se, em regra, mediante concurso por inscrição.
2. O concurso por inscrição tem por objeto um conjunto determinado de habitações para atribuição aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, fiquem melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito no concurso aquando a autorização de abertura do procedimento.
3. O anúncio do concurso é publicitado no sítio da internet do município e afixado nos serviços municipais de ação social.
4. Do anúncio de abertura do concurso deve constar:
  - a) Tipo de procedimento;
  - b) Datas do procedimento;
  - c) Tipologia e área útil das habitações;
  - d) Critérios de acesso ao concurso e de hierarquização das candidaturas e desempate;
  - e) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
  - f) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
  - g) Local e forma de divulgação da lista definitiva.



## Artigo 7.º

### Júri

O procedimento do concurso será dirigido por um júri composto por três elementos efetivos e dois elementos suplentes.

## Artigo 8.º

### Apresentação da candidatura

1. A candidatura ao procedimento é efetuada através do preenchimento de impresso próprio, assinado pelo representante do agregado familiar.

2. A candidatura deverá ainda ser obrigatoriamente instruída com os seguintes documentos:

a) Cópia dos documentos de identificação de todos os elementos que constituem o agregado familiar;

b) Atestado de residência emitido pela freguesia;

c) Comprovativo da situação profissional do candidato, bem como dos restantes elementos do agregado familiar que exerçam uma atividade profissional remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

i) Trabalhadores por conta de outrem: um recibo de vencimento atualizado e a declaração de IRS acompanhada da respetiva nota de liquidação;

ii) Trabalhadores por conta própria: declaração do IRS acompanhada da respetiva nota de liquidação, bem como os descontos efetuados, emitida pelos serviços da segurança social;

iii) Reformados ou pensionistas: declaração do organismo que atribui a referida pensão;

d) Os desempregados devem comprovar a respetiva situação mediante declaração atualizada emitida pela segurança social, bem como comprovativo de inscrição no centro de emprego;

e) Os beneficiários do rendimento social de inserção devem comprovar a sua situação mediante declaração emitida pelos serviços da segurança social;





- f) Comprovativos de despesas (recibo de renda ou documento comprovativo de empréstimo bancário para aquisição de habitação, fatura/recibo de água, luz, gás, medicação, transportes, telecomunicações e frequência de equipamentos sociais);
- g) A situação dos estudantes, maiores que 18 anos, deve ser comprovada por declaração do estabelecimento de ensino;
- h) Atestado médico comprovativo de elementos portadores de deficiência física ou mental, problemas de saúde crónica graves ou dependências e grau de incapacidade geral para o trabalho igual ou superior a 60 %;
- i) Os subsídios de doença, de apoio social ou outras prestações familiares devem ser comprovados por declarações emitidas pela segurança social;
- j) Declaração da AT relativa à propriedade de bens imóveis.

## **Artigo 9.º**

### Análise das candidaturas

1. As candidaturas são objeto de análise quanto à conformidade das informações e elementos declarados pelo candidato.
2. Constituem fundamentos de exclusão das candidaturas:
  - a) A apresentação de falsas declarações;
  - b) A omissão dolosa de informação;
  - c) A utilização de meio fraudulento;
  - d) A desadequação das tipologias das habitações a atribuir à composição do agregado familiar do candidato;
  - e) A omissão de entrega dos documentos constantes do artigo anterior.
3. Sempre que haja fundamento para exclusão de uma candidatura, o candidato é notificado para, querendo, se pronunciar, por escrito, no prazo de 10 dias ou, se for o caso, convidado a prestar os esclarecimentos e a entregar os documentos que sejam necessários para avaliar a situação.
4. Findo o prazo previsto no número anterior, ponderadas as pronúncias, esclarecimentos e documentos apresentados, o júri procede à ordenação das candidaturas, por ordem decrescente, de acordo com a classificação obtida após a aplicação dos critérios de atribuição.



5. A lista ordenada é publicada no local identificado no anúncio. sendo cada um dos candidatos notificado do projeto de decisão para, no prazo de dez dias úteis, se pronunciar, por escrito.

6. Ponderadas as pronúncias a proposta de ordenação definitiva e a decisão de atribuição das habitações é submetida à aprovação da câmara municipal.

### **Artigo 10.º**

#### Candidatos suplentes

1. Os candidatos admitidos, mas graduados em lugar não correspondente a uma habitação serão considerados suplentes durante o período de validade do concurso.

2. Sempre que haja lugar, dentro do prazo de validade do concurso, a nova atribuição de fogos, os candidatos suplentes com possibilidade de serem abrangidos, serão notificados pelo serviço competente para proceder à atualização das suas declarações, visando a verificação da manutenção das condições de atribuição do fogo, sob pena de exclusão.

### **Artigo 11.º**

#### Exceções ao regime de atribuição

1. Têm acesso à atribuição de regime em habitações de arrendamento apoiado o indivíduo ou o agregado familiar que se encontre nas seguintes situações:

α) Necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica; ou

b) Que reúna cumulativamente os seguintes requisitos:

i) Viva em condições indignas, conforme o disposto no artigo 5.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho;

ii) Esteja em situação de carência financeira;

iii) Seja cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, tenha certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no território nacional.



2. Os casos previstos no número anterior não se encontram sujeitos à submissão ao concurso, devendo as condições de adequação e de utilização das habitações ser definidas pela câmara municipal em função da necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

### **Artigo 12.º**

#### **Apoio ao arrendamento**

Na impossibilidade de atribuição de habitação social, a câmara municipal poderá proceder ao apoio ao arrendamento de tipologia adequada ao agregado familiar, mediante a atribuição de um subsídio ao arrendamento, ao abrigo do Regulamento do Fundo Municipal de Apoio ao Arrendamento para a Habitação do Município de Bragança ou outro que lhe venha suceder.

## **CAPÍTULO III**

### **Disposições finais**

### **Artigo 13.º**

#### **Dúvidas e omissões**

Sem prejuízo da legislação aplicável, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas mediante deliberação da Câmara Municipal.

### **Artigo 14.º**

#### **Contagem dos prazos**

À contagem dos prazos previstos no presente regulamento são aplicáveis as regras constantes do artigo 87.º do Código de Procedimento Administrativo.

### **Artigo 15.º**

#### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte à sua publicitação em Diário da República.