



PROGRAMA DO CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE UMA HABITAÇÃO EM REGIME DE ARRENDAMENTO APOIADO

PREÂMBULO

Constituído como um direito de igualdade que assiste a todos os portugueses, a habitação é hoje o reflexo da condição social dos indivíduos. Possuir uma habitação com as condições mínimas de conforto, é condição basilar para que o cidadão assuma em pleno a sua condição de cidadania e se promova a atenuação dos problemas socioeconómicos.

O Município de Borba assume, dentro do seu quadro legal de atribuições e das suas funções na área da ação social, uma responsabilidade no que respeita à habitação em todo o concelho nas suas diversas formas de apoio para com os estratos sociais mais desfavorecidos.

Assim, o presente Programa foi desenvolvido com o objetivo de regular a atribuição de uma habitação, propriedade do Município de Borba, em regime de renda apoiada, por meio de Concurso por Classificação.

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Programa de Concurso, visa definir as regras e critérios a que obedecerá o procedimento de atribuição de uma habitação, propriedade do Município de Borba, em regime de renda apoiada.

Artigo 2.º

Tipo de procedimento

A atribuição da habitação far-se-á mediante concurso de classificação, nos termos do presente Programa.

Artigo 3.º

Datas do procedimento

1. O período para apresentação de candidaturas terá a duração de 30 dias a contar da data da respetiva publicitação.

2. Após o encerramento das candidaturas e decorridos no máximo 30 dias será afixada a lista provisória de classificação, nos locais de estilo e no sítio da Câmara Municipal de Borba, e da lista dos candidatos admitidos e excluídos, com a indicação, na situação destes últimos, do motivo da exclusão.

3. Da inclusão ou exclusão de qualquer concorrente cabe reclamação para a Câmara Municipal a interpor no prazo de dez dias a contar da data de afixação da lista provisória.

4. Findo o prazo referido no número anterior, e no prazo máximo de 20 dias, a Câmara Municipal procederá à aprovação da lista de classificação definitiva, a qual será nos 5 dias úteis seguintes afixada nos locais de estilo e no sítio da Câmara Municipal de Borba, com indicação dos concorrentes excluídos.

Artigo 4.º

Habitação a atribuir

A habitação a atribuir possui a área útil de 73,76m², sendo constituída por um 1.º andar, composto por 2 quartos, sala, cozinha, instalação sanitária, despensa e duas varandas, e corresponde à fração autónoma designada pela letra “B” do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Eça de Queiroz, n.º 40-B, em Borba, inscrita na matriz sob o art.º 2903-B, freguesia de Borba (Matriz) e descrita na Conservatória do Registo Predial de Borba sob o nº 1189/19960223-B.

Artigo 5.º

Adequação da tipologia da habitação ao agregado familiar

Tendo em vista a adequação da tipologia do fogo a atribuir, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação, o agregado familiar que o venha a ocupar deverá ser composto por três a quatro pessoas.

Artigo 6.º

Definições

No presente Programa de Concurso, são usadas as seguintes noções, de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro:

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 senhorio a permanecer na habitação;

b) Dependente, o 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;



c) Deficiente, a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;

d) Fator de capitação, a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo I da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro;

e) 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;

f) Rendimento Mensal Bruto, o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;

g) Rendimento Mensal Corrigido, o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores: 0,1 pelo primeiro dependente; 0,15 pelo segundo dependente; 0,20 por cada um dos outros dependentes; 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente; 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos; uma percentagem resultante do fator de capitação.

CAPITULO II

CRITÉRIOS DE ACESSO AO CONCURSO E DE HIERARQUIZAÇÃO E PONDERAÇÃO DE CANDIDATURAS

Artigo 7.º

Requisitos de acesso

Poderão candidatar-se ao concurso os indivíduos que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Sejam maiores ou emancipados;
- b) Sejam portugueses ou, sendo estrangeiros, sejam detentores de títulos válidos de permanência no território nacional;
- c) Residam no concelho de Borba;
- d) Cujo rendimento do agregado familiar *per capita* seja igual ou inferior ao montante do IAS;
- e) Cujo agregado familiar possua o número de elementos previstos no artigo 5.º do presente Programa;

f) Cujos elementos do agregado familiar não tenham dívidas ao Município vencidas há mais de três meses;

g) Que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

Artigo 8.º

Impedimentos

1 - Está impedido de arrendar a habitação, cuja atribuição em regime e de arrendamento apoiado é objeto do presente concurso, quem se encontre abrangido por uma 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;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

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

d) Preste falsas declarações ou omita informação relevante no procedimento;

e) Tenha cedido habitação em regime de renda apoiada a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

f) Tenha ocupado ilicitamente habitação pertencente ao Município;

g) Enquanto arrendatário tenha sido sujeito a despejo ou abandonado uma habitação municipal.

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

3 - No caso previsto na alínea a) do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração 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 deste agregado à atribuição de habitação.

4 - O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

Artigo 9.º

Crítérios de hierarquização e ponderação das candidaturas

1 - Para efeitos da sua hierarquização as candidaturas serão avaliadas segundo os seguintes critérios:

a) O rendimento mensal *per capita* do respetivo agregado familiar será pontuado de acordo com o seguinte quadro:

Rendimento mensal per capita / % IAS	Pontuação
<12,5%	7
>= 12,5% e < 25%	6
>= 25% e < 35%	5
>= 35% e < 45%	4
>= 45% e < 55%	3
>= 55% e < 75%	2
>= 75% a <= 1,2.IAS	1

b) A percentagem do valor dos encargos atuais com a habitação, saúde e educação relativamente ao rendimento mensal do respetivo agregado familiar será pontuada de acordo com o seguinte quadro:

Índice do valor dos encargos	Pontuação
=0%	0
<15%	1
>= 15% e < 25%	2
>= 25% e < 35%	3
>= 35% e < 45%	4
>=45% e < 55%	5
>=55% e < 65%	6
>=65% e < 75%	7
>=75%	8

c) A pontuação das candidaturas em matéria de composição do agregado familiar será efetuada nos seguintes moldes:

Membros do agregado familiar	Pontuação
Por cada dependente menor	1
Por cada dependente a estudar	+1
Por cada pessoa c/ deficiência	+1
Por cada pessoa c/ mais de 65 anos	+1
Por cada pessoa c/ incapacidade permanente	+1
Por cada pessoa desempregada	+1

d) A pontuação das candidaturas em matéria de avaliação das condições de habitabilidade da residência atual será efetuada nos seguintes moldes:

Tipo de alojamento	Pontuação
Moradia	1
Apartamento	2
Anexo / Parte não autónoma de moradia ou apartamento	3
Estrutura provisória (barraca, contentor, roulotte, etc.)	4
Sem habitação	5

Título de ocupação	Pontuação
Habitação própria	1
Habitação arrendada	2
Habitação emprestada	3
Coabitação	4
Sem habitação ¹	5

Nível de Conservação da Habitação ²	Pontuação
Excelente	1
Bom	2
Médio	3
Mau	4
Péssimo	5

Índice de ocupação ³	Pontuação
< 2	1
>=2 e <=3	2
>=4	3

Condições da Habitação	Pontuação
Sem instalações sanitárias	1
Sem água canalizada	+1
Sem eletricidade	+1
Sem saneamento	+1
Sem quartos	+1

¹ Inclui situações de residência em estrutura provisória

² A determinar de acordo com o disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro

³ Proporção de membros do agregado familiar por quarto de dormir

2. O rendimento mensal per capita previsto na alínea a) do número anterior resultará da soma de todos os rendimentos líquidos auferidos pelo agregado familiar, designadamente vencimentos, remuneração de trabalho independente e prestações sociais, dividida pelo número dos seus elementos.

3. Para efeitos de aplicação da alínea b) do n.º 1 serão considerados encargos atuais com saúde e educação do agregado familiar, os que tenham sido declarados na Declaração de IRS apresentada.

4. Nas situações em que o concorrente não possua habitação ser-lhe-á, no que se refere aos critérios atinentes ao nível de conservação da habitação, índice de ocupação e condições da habitação, previstos na alínea d) do n.º 1, atribuída a pontuação máxima.

Artigo 10.º

Classificação e hierarquização dos concorrentes

1. A classificação dos concorrentes resulta da aplicação dos critérios e respetiva pontuação constantes do artigo anterior.

2. Os concorrentes serão ordenados de acordo com o previsto no número seguinte e por ordem decrescente do somatório dos pontos obtidos.

3. Têm preferência na atribuição da habitação:

- a) As famílias monoparentais;
- b) As que integrem menores ou pessoas com idade igual ou superior a 65 anos;
- c) As vítimas de violência doméstica.

3. A habitação será atribuída ao concorrente que se encontre em primeiro lugar na lista de classificação definitiva.

4. Em caso de empate relativo ao primeiro lugar na lista de classificação definitiva a habitação será atribuída ao concorrente cujo agregado familiar apresentar um menor rendimento mensal, *per capita*, descontados os respetivos encargos com a habitação permanente, saúde e educação.

CAPITULO III

PROCEDIMENTO

Artigo 11.º

Júri

1 - O júri do concurso será composto por três elementos efetivos e dois suplentes a designar por despacho do Presidente da Câmara.

2 - O júri integrará um técnico superior da área da sociologia, um técnico superior arquiteto e um técnico superior consultor jurídico.

Artigo 12.º

Abertura do concurso

1. O concurso de classificação será aberto por deliberação da Câmara Municipal.
2. O anúncio de abertura do concurso será publicitado no site da Câmara Municipal de Borba e por afixação nos locais de estilo.
3. Do anúncio do concurso constarão:
 - a) Tipo de procedimento;
 - b) Datas do procedimento;
 - c) Identificação, tipologia e área útil da habitação;
 - d) Regime do arrendamento;
 - e) Critérios de acesso ao concurso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
 - f) Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
 - g) Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
 - h) Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.
3. A abertura do concurso deverá ser também publicitada por meio de aviso a afixar no prédio em que a habitação se integra.

Artigo 13.º

Formalização da candidatura

1. A candidatura ao concurso deve ser formalizada por meio de requerimento próprio a fornecer pelo Balcão Único da Câmara Municipal de Borba.
2. O requerimento deve ser devidamente preenchido e entregue no Balcão Único.
3. O requerimento de candidatura deve ser acompanhado com os seguintes documentos:
 - a) Fotocópia do Cartão de Cidadão, Bilhete de Identidade ou Assento de Nascimento de todos os membros do agregado familiar;
 - b) Para os cidadãos estrangeiros, fotocópia dos títulos válidos de permanência no território nacional;
 - c) Fotocópia do Cartão de Contribuinte, ou documento equivalente, de todos os membros do agregado familiar, que não possuam cartão de cidadão;
 - d) Fotocópia do Cartão de Beneficiário da Segurança Social, ou documento equivalente, de todos os elementos do agregado familiar, que não possuam cartão de cidadão;
 - e) Atestado de Residência no Concelho, emitido pela Junta de Freguesia da área da residência, com indicação da composição do agregado familiar;

f) Certidão emitida pela Autoridade Tributária há menos de 1 mês, que identifique os bens imóveis de que sejam proprietários ou usufrutuários os elementos do agregado familiar, ou que ateste a sua inexistência;

g) Fotocópia da última Declaração de IRS apresentada, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança, de todos os elementos do agregado familiar;

h) Documento emitido pelo Instituto da Segurança Social, I.P. que identifique as prestações sociais de que os elementos do agregado familiar são beneficiários, ou que ateste a sua inexistência;

i) Documento emitido pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional, I.P. atestando a inscrição como desempregado dos membros do agregado familiar que se encontrem nessa situação;

j) Documento comprovativo de matrícula em estabelecimento de ensino de todos os elementos estudantes;

k) Documento emitido pelos serviços sociais do estabelecimento de ensino superior frequentado pelos elementos do agregado familiar que ateste a atribuição ou não de bolsas de estudo e respetivo montante, quando aplicável;

l) Atestado médico comprovativo de incapacidade permanente dos membros do agregado familiar nesta situação;

m) Atestado médico comprovativo de deficiência física/mental dos membros do agregado familiar nesta situação, com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;

n) Três últimos recibos da renda da habitação permanente do agregado familiar ou documento comprovativo do valor da prestação mensal devida por crédito à habitação, quando aplicável;

m) Comprovativo de estatuto de vítima de violência doméstica, quando aplicável.

4. Os candidatos podem ainda juntar, a título facultativo, todas as informações consideradas relevantes à apreciação da sua situação real.

5. Constitui crime imputável ao concorrente a prestação de falsas declarações na instrução do procedimento, inclusive por inexatidão ou omissão de dados relevantes.

6. Presume-se que o agregado aufer rendimento superior ao declarado, quando o mesmo seja incompatível com os bens ou nível de vida ostentado por algum ou alguns dos seus elementos.

Artigo 14.º

Pedidos de esclarecimento e consulta

1. Todas as informações e esclarecimentos necessários deverão ser solicitados junto do Balcão Único da Câmara Municipal de Borba, sito no Edifício dos Paços do Concelho, dentro do seguinte horário: 9:00h às 12:00h e das 14:00h às 16:00h.



2. O programa de concurso poderá ser consultado no Balcão Único da Câmara Municipal de Borba, no horário referido no número anterior, ou no site do Município.

Artigo 15.º

Motivos de exclusão

Serão excluídos os concorrentes:

- a) Formalizem a respetiva candidatura fora do período referido no n.º 1 do art.º 3.º;
- b) Que não apresentem qualquer documento necessário à instrução do processo, nos termos do artigo anterior;
- c) Que não cumpram todos os requisitos de acesso ao concurso previstos no art.º 7.º;
- d) Relativamente aos quais se comprove terem prestado falsas declarações na instrução do procedimento.

Artigo 16.º

Instrução do procedimento

1. Durante a análise técnica das candidaturas poderão ser solicitados esclarecimentos adicionais ou realizadas visitas domiciliárias aos concorrentes.

2. Para determinação da pontuação a atribuir no âmbito dos critérios constantes da alínea d) do n.º 1 do art.º 9.º será efetuada vistoria técnica à habitação permanente do concorrente.

3. Será elaborado pelo júri relatório fundamentado referente a cada uma das candidaturas apresentadas, cujos concorrentes não tenham sido excluídos, com indicação expressa das pontuações e classificação final atribuídas, nos termos dos artigos 9.º e 10.º do presente programa.

CAPITULO IV

REGIME DO ARRENDAMENTO

Artigo. 17.º

Regime de arrendamento apoiado

1. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

Artigo 18.º

Cálculo da renda

1 - O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS = indexante dos apoios sociais.

2. As definições inerentes à aplicação do cálculo da renda são as referenciadas no art.º 6.º do Capítulo I.

Artigo 19.º

Renda máxima e mínima

1. A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais vigente.

2. A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

Artigo 20.º

Atualização e revisão da renda

1. Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao Município no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 6.º em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

2. A revisão da renda por iniciativa do Município com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

3. A reavaliação pelo Município das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza -se, no mínimo, a cada três anos.



CAPÍTULO V **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 21º

Resolução de dúvidas

As dúvidas que surgirem na aplicação do presente Programa de Concurso e as respetivas omissões, serão resolvidas por despacho do Presidente da Câmara, tendo por base a legislação aplicável, com as adaptações consideradas convenientes.