



## MUNICÍPIO DE FAFE

### PROPOSTA

O Decreto-Lei n.º 199/2002, de 25 de Setembro, veio permitir que o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado procedesse à transferência gratuita dos bens imóveis e dos respectivos direitos e obrigações para os municípios, o que veio a concretizar-se mediante a celebração do Auto de Cessão, outorgado em 29 de Março do ano em curso.

Conforme resulta da cláusula terceira do aludido Auto de Cessão, a transferência da propriedade produz efeitos a partir de 01 de Maio de 2004.

Considerando que, perante esta nova realidade, cumpre ao município gerir o parque habitacional transferido, cumprindo, dessa forma, o desiderato que presidiu à construção daquele património.

Considerando que é pretensão desta Autarquia proceder à atribuição dos fogos desocupados de forma justa e proporcional,

PROPONHO:

Que a Câmara Municipal, no uso da competência estabelecida na alínea f), do número 2, do artigo 64º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção

---

**Regulamento de Habitação - Aprovado na reunião do Executivo realizada em 04-04-2013 e pela Assembleia Municipal, na sessão ordinária realizada em 19-04-2013**



## MUNICÍPIO DE FAFE

dada pela Lei nº 5- A/2002 , aprove a alteração ao regulamento anexo e remeta à Assembleia Municipal.

### CAPÍTULO I

#### Disposições Gerais

#### Artigo 1º

##### *Âmbito e Objecto*

Pelo presente Regulamento são fixadas as condições de candidatura, atribuição e gestão dos fogos desocupados, cuja propriedade pertence à Câmara Municipal de Fafe, adiante designada por C.M.F.

#### Artigo 2º

##### *Habitação adequada*

1. A habitação a atribuir a cada agregado familiar será a adequada à satisfação das suas necessidades, não podendo ser atribuído a cada concorrente o direito ao arrendamento de mais do que um fogo.

2. Poderão, porém, ser atribuídos dois fogos, de preferência contíguos, a candidatos com agregado familiar numeroso cuja composição implicasse sobreocupação de um fogo.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se adequada às necessidades do agregado familiar do concorrente a habitação cujo tipo, em relação à composição daquele agregado, se situe entre os limites previstos no quadro seguinte, de modo a que não se verifique sobreocupação ou subocupação.

Composição do Agregado	Tipo de Habitação
1 pessoa	T0
1 a 2 pessoas	T1

**Regulamento de Habitação - Aprovado na reunião do Executivo realizada em 04-04-2013 e pela Assembleia Municipal, na sessão ordinária realizada em 19-04-2013**



## MUNICÍPIO DE FAFE

2 a 4 pessoas	T2
3 a 6 pessoas	T3
4 a 8 pessoas	T4

4. Considera-se como fazendo parte do agregado familiar do concorrente o conjunto de pessoas que com ele vivam em comunhão de mesa e habitação, ligadas por laços de parentesco, casamento, afinidade e adopção ou outras situações especiais devidamente comprovadas.

### Artigo 3º

#### *Destinatários*

1. Os fogos destinam-se aos agregados familiares que reunam cumulativamente as seguintes condições:

- a) Não possuam habitação própria e a habitação em que residam não seja adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar, designadamente seja degradada ou esteja sobrelotada .
- b) ***Tenham um rendimento per capita igual ou inferior ao valor da pensão social da Segurança Social para o ano em referência;***
- c) Não possuam bens móveis ou imóveis susceptíveis de gerarem rendimentos significativos.
- d) ***Residam em habitação cuja renda se torne incompatível com os rendimentos do agregado familiar, pelas suas características bio-psico-sociais.***

2. No caso de existirem dois candidatos em igualdade de circunstâncias será tido como critério de desempate, sucessivamente:

- a) Tenham idade mais avançada;
- b) Apresentem mais grave situação de saúde;
- c) Apresentem condições de habitabilidade mais precárias;
- d) Residam há mais tempo na Freguesia de localização dos fogos ou no Concelho de Fafe;



## MUNICÍPIO DE FAFE

- e) Tenham o seu local de trabalho mais próximo da localização dos fogos.

### **Artigo 4º**

#### *Concurso*

A atribuição dos fogos faz-se mediante concurso de classificação.

1. *Poderão concorrer os cidadãos maiores ou emancipados, cujo rendimento per capita não ultrapasse o valor da pensão social da Segurança Social do ano em curso.*

### **Artigo 5º**

#### *Validade*

O prazo de validade do concurso é de um ano a partir da data de aviso de abertura.

### **Artigo 6º**

#### *Anúncio de abertura do concurso*

- 1- O concurso é aberto e a sua divulgação é realizada por meio de anúncio:
- a) A publicar no jornal regional;
  - b) A afixar, por meio de editais, no local de situação dos fogos e noutros locais habituais;
  - c) A informar através do Boletim Municipal; Rádio Local
- 2- Os editais estarão afixados durante o prazo de 15 dias úteis nos locais previstos na alínea b) do nº 1 do presente artigo.
- 3- Do anúncio constam os seguintes elementos:
- a) Localização, quantidade e caracterização dos fogos;
  - b) Identificação por ordem numérica dos fogos a concurso;
  - c) Adequação dos fogos aos agregados familiares;
  - d) Valor da renda a pagar pelos ocupantes;
  - e) Os requisitos exigidos no nº 1 do artigo 4º do presente Regulamento;



## MUNICÍPIO DE FAFE

- f) Datas de abertura e encerramento do concurso e prazo de validade;
- g) Local e horário onde podem ser solicitados o regulamento e o questionário de candidatura.

### Artigo 7º

#### *Instrução do processo de candidatura e Metodologia do Concurso*

1. O processo de candidatura será instruído pelo preenchimento de um questionário e apresentação de todos os documentos exigidos no aviso de abertura do concurso.

2. O concurso compõe-se das seguintes fases:

2.1- Divulgação.

2.2 - Entrega, aos interessados, no Serviço Social da C.M.F ou noutra local indicado no aviso de abertura do concurso, do regulamento e do questionário a ser devidamente preenchido e devolvido, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Fotocópias dos bilhetes de identidade ou boletins de nascimento de todos os documentos exigidos no aviso de abertura do concurso.
- b) Fotocópias dos cartões de contribuinte e dos cartões de beneficiário da segurança social, de todos os elementos do agregado familiar.
- c) Recibos de vencimento, comprovativos de valores de pensões e ou de outros rendimentos e outros documentos que o júri considere necessários.

3. O Serviço Social da Autarquia, se entender como necessário, deslocar-se-á à habitação que está a ser ocupada pelo agregado familiar a fim de averiguar a veracidade das declarações prestadas pelo concorrente (reais condições de habitação do agregado familiar e respectiva situação sócio-económica).

4. Análise das candidaturas, por parte do júri, com base numa pontuação atribuída aos questionários, e ao estudo social resultante da situação prevista no nº 3 do presente artigo.

5. Ordenação dos candidatos e afixação, no prazo de 45 dias, da lista de classificação provisória dos candidatos admitidos e excluídos ao concurso nos locais indicados no nº 1 do artigo 6º do presente Regulamento.

---

**Regulamento de Habitação - Aprovado na reunião do Executivo realizada em 04-04-2013 e pela Assembleia Municipal, na sessão ordinária realizada em 19-04-2013**



## MUNICÍPIO DE FAFE

6. Serão excluídos do concurso todos os candidatos que:
  - a) Prestem falsas declarações;
  - b) Não preencham os requisitos exigidos no nº 1 do artigo 4º do presente Regulamento;
  - c) Utilizem qualquer metodologia fraudulenta com vista à obtenção de benefícios.

7. Serão devidamente fundamentados pelo júri os motivos de exclusão dos candidatos.

8. Os interessados disporão do prazo de 10 dias para dizerem o que se lhes aprouver nos termos do disposto no artigo 100 e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, podendo, para o efeito, solicitar no Serviço Social da Autarquia certidões da acta do júri que definiu o resultado do concurso.

9. A divulgação da decisão final será anunciada nos locais indicados no nº 1 do artigo 6º do presente regulamento.

### **Artigo 8º**

#### *Júri*

O concurso terá um júri composto por três elementos:

- 1) O presidente da C.M.F ou seu representante;
- 2) O Director do Departamento Administrativo Municipal ou responsável pela Divisão de Gestão Financeira, nas faltas e impedimentos daquele;
- 3) Um técnico do Serviço Social da C.M.F, directamente implicado na análise dos questionários da candidatura; o qual servirá de secretário.

### **Artigo 9º**

#### *Critérios de classificação*

1. A classificação dos concorrentes resulta da aplicação da pontuação e coeficientes constantes do mapa anexo ao presente diploma.
2. Dentro de cada situação, o número de pontos é multiplicado pelo respectivo coeficiente, sendo a classificação do concorrente obtida através da soma total dos pontos obtidos.

---

**Regulamento de Habitação - Aprovado na reunião do Executivo realizada em 04-04-2013 e pela Assembleia Municipal, na sessão ordinária realizada em 19-04-2013**



## MUNICÍPIO DE FAFE

### **Artigo 10º**

#### *Da classificação*

1. Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.
2. No caso de empate entre os concorrentes que obtenham a mesma pontuação, atender-se-á, em primeiro lugar, ao menor rendimento por cabeça e, em seguida, à maior idade do concorrente.

### **Artigo 11º**

#### *Concorrentes suplentes*

1. Os concorrentes suplentes serão considerados, pela ordem determinada através da classificação.
2. A desistência ou recusa de qualquer concorrente do fogo que vier a ser-lhe atribuído implica a sua exclusão.
3. Sempre que, de acordo com o disposto no nº 1 haja lugar, dentro do prazo de validade do concurso, a nova atribuição de fogos, os concorrentes suplentes presumivelmente abrangidos serão notificados pelo serviço para, sob pena de exclusão, actualizarem as suas declarações, com vista a verificarem se se mantêm as condições de atribuição do direito e para efeitos de eventual revisão da sua posição.

### **Artigo 12º**

#### *Aceitação dos fogos*

1. Os agregados familiares seleccionados para virem a arrendar os fogos a concurso deverão formalizar, junto do Serviço Social da C.M.F. ou noutra local a indicar, a aceitação dos mesmos, no prazo de cinco dias úteis, decorridos os quais os fogos serão atribuídos aos candidatos seguintes.



## MUNICÍPIO DE FAFE

2. A formalização será feita pelo preenchimento de um impresso onde se declara a aceitação do fogo.
3. O contrato, com vista à formalização do arrendamento entre a C.M.F. e os candidatos a quem foram atribuídos os fogos, será celebrado no prazo máximo de 30 dias.

### **Artigo 13º**

#### *Renda*

1. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita e será paga na Tesouraria da C.M.F. ou noutra local a designar para o efeito.
2. O valor da renda será definido no respectivo contrato de arrendamento, de acordo com a tipologia do fogo em questão, sofrendo as actualizações previstas no Regime do Arrendamento Urbano.

### **Artigo 14º**

#### *Incumprimento*

1. No caso de incumprimento do pagamento da renda, durante três meses consecutivos, a C.M.F. procederá a um processo de averiguações com vista a determinar a origem do mesmo.
2. No caso de se considerarem justificados os atrasos no pagamento, estabelecer-se-á com o ocupante um prazo e uma forma para regularizar a disfuncionalidade verificada.
3. Decorrido o prazo estipulado no nº 2 do presente artigo sem que esteja colmatada a situação de incumprimento, a C.M.F. recorrerá às competentes instâncias judiciais.

### **Artigo 15º**

#### *Desocupação dos fogos*

1. Quando o arrendatário, por alguma razão, proceder à desocupação do fogo deverá comunicá-lo no prazo máximo de cinco dias úteis ao Serviço Social da Autarquia, ficando o mesmo automaticamente na posse e gestão da C.M.F.





## MUNICÍPIO DE FAFE

2. Sempre que os fogos sejam abandonados sem que tenha sido efectuada a entrega das chaves, reserva-se à C.M.F. o direito de dispor dos fogos como quando estes se encontram devolutos.
3. Considera-se abandonado o fogo que não esteja a ser efectivamente ocupado pelo agregado familiar durante o prazo de dois meses, ainda que esteja a ser paga a respectiva renda.

### **Artigo 16º**

#### *Sucessão dos contratos de arrendamento*

O direito à ocupação do fogo não se transmite em vida ou por sucessão a familiares ou não do titular do contrato de arrendamento, que vivam com este ou não, exceptuando-se o cônjuge sobrevivente ou equiparado que com este resida há mais de um ano.

### **Artigo 17º**

#### *Visita aos fogos*

Reserva-se à C.M.F. o direito de poder proceder a visita aos fogos durante o período em que estes estejam ocupados, sem que este procedimento implique o aviso prévio aos ocupantes. Estas visitas destinam-se a conferir o cumprimento do arrendamento.

### **Artigo 18º**

#### *Conservação dos fogos*

1. O agregado familiar obriga-se a conservar, tal como encontrou à data de ocupação, os fogos que lhe foram atribuídos.
2. No caso de serem causados danos no fogo arrendado, decorrentes de culpa ou negligência por parte do agregado familiar, será da inteira responsabilidade deste a sua reparação, devendo o dano ser comunicado à C.M.F.
3. A C.M.F. deverá avaliar a situação e autorizar que se proceda à reparação.

---

**Regulamento de Habitação - Aprovado na reunião do Executivo realizada em 04-04-2013 e pela Assembleia Municipal, na sessão ordinária realizada em 19-04-2013**



## MUNICÍPIO DE FAFE

4. As despesas decorrentes do desgaste provocado no fogo pelo decurso do tempo serão da responsabilidade da C.M.F.
5. Reserva-se à C.M.F. o dever de efectuar as reparações necessárias antes da atribuição dos fogos a novos ocupantes.

### **Artigo 19º**

#### *Consumos de água e electricidade*

Os consumos de água e electricidade são da responsabilidade dos ocupantes dos fogos.

### **Artigo 20º**

#### *Ocupação indevida*

Em caso de ocupação indevida, a C.M.F reserva-se o direito de actuar, no sentido da sua desocupação, recorrendo, sempre que necessário, aos competentes meios judiciais.

### **Artigo 21º**

#### *Casos de resolução pela C.M.F.*

1. A C.M.F. pode resolver o contrato de arrendamento nos termos previstos no Regime de Arrendamento Urbano.
2. O contrato poderá ainda ser resolvido, no caso de se deixarem de verificar as situações previstas no artigo 4º do presente Regulamento, desde que daí não resulte, para o agregado familiar, lesão grave que o coloque novamente numa situação de carência habitacional

### **Artigo 23º**

#### *Legislação aplicável*

Em tudo o demais que não se encontre previsto no presente Regulamento, vigorará o Decreto-Regulamentar nº 50/77, de 11 de Agosto.

---

**Regulamento de Habitação - Aprovado na reunião do Executivo realizada em 04-04-2013 e pela Assembleia Municipal, na sessão ordinária realizada em 19-04-2013**