



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA



REGULAMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE ATRIBUIÇÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE
PREÂMBULO

O quadro legal de atribuições e competências das autarquias locais, consubstanciado na Lei n.º 159/99, de 14 de setembro, na sua redação vigente, estabelece a intervenção dos municípios no âmbito da ação social e da habitação.

Assim, com o objetivo de assegurar a imparcialidade e transparência na atribuição do direito à habitação social como corolário da garantia constitucional do direito à habitação e de uma melhor qualidade de vida da população surge o presente regulamento com vista a definir de forma clara e objetiva os critérios de acesso e os processos de seleção no que respeita à atribuição do direito ao arrendamento de habitação municipal do Município.

Dada a importância de regulamentar o acesso à habitação integrante de todo o património municipal, garantindo um justo e eficaz procedimento administrativo, afigura-se primordial a aprovação de um regulamento que estabeleça as condições de acesso e critérios de seleção para a atribuição de habitação municipal

O presente regulamento foi elaborado com o objetivo de conceder respostas adequadas às dinâmicas sociais do Concelho da Trofa, tendo por desígnio o reforço da coesão social, apontando para uma maior transparência no que respeita ao acesso à habitação municipal.

Pelo exposto entende-se submeter a aprovação o presente Regulamento, elaborado nos termos do disposto na alínea c) do n.º 4 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE
CAPITULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente regulamento tem como legislação habilitante os seguintes artigos previstos na alínea b) do n.º 2 do artigo 65.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa; na alínea i) do n.º 1 do artigo 13.º e no artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de setembro; na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro na sua redação vigente; no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio; no Decreto-Lei n.º 167/93 de 7 de maio; no Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto; e no Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho alterado pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março.

Artigo 2.º

Âmbito Objetivo

O presente regulamento estabelece as normas e condições aplicáveis à atribuição do direito ao arrendamento de habitações municipais do Município da Trofa.

Artigo 3.º

Âmbito Subjetivo

Podem aceder à atribuição do direito ao arrendamento de habitações municipais da Câmara Municipal da Trofa, cidadãos nacionais e estrangeiros, com título de residência em território nacional, desde que não tenham habitação adequada às satisfações das necessidades do agregado, e que reúnam as demais condições de acesso estabelecidas no presente regulamento.

Artigo 4.º

Conceitos

1. Para efeitos do presente regulamento e, de acordo com o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto e o Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março, considera-se:



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA

DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

a) «*Situação de grave carência habitacional*» a situação de residência permanente de agregados familiares em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das edificações ou estruturas provisórias em que residiam;

b) «*Residência permanente*» aquela onde o agregado familiar mantém, estável, o seu centro de vida;

c) «*Agregado familiar*» o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário e os dependentes a seu cargo, bem como pelas seguintes pessoas que com ele vivam em comunhão de habitação:

i) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os seus dependentes;

ii) Cônjuge ou ex-cônjuge, respetivamente nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo;

iii) Pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos e os seus dependentes;

iv) Ascendentes do arrendatário, do seu cônjuge ou de pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos;

d) «*Agregado familiar carenciado*» aquele cujo rendimento anual bruto corrigido (RABC) seja inferior a três retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA);

e) «*Rendimento anual bruto (RAB)*» o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário;

f) «*Rendimento anual bruto corrigido (RABC)*» o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido pelos seguintes fatores:



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

i) Total dos rendimentos anuais ilíquidos, auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano;

ii) Número de dependentes do agregado familiar do arrendatário e das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano;

iii) Número de pessoas do agregado familiar portadoras de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

g) «**Retribuição mínima nacional anual (RMNA)**» o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG), a que se refere o n.º 1 do artigo 266.º do Código do Trabalho, multiplicado por 14 meses;

2. Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, consideram-se dependentes:

a) Os filhos, adoptados e enteados menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;

b) Os filhos, adoptados e enteados maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direcção do agregado familiar, que, não tendo mais de 25 anos e não auferindo anualmente rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida, frequentem o 11.º ou 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

c) Os filhos, adoptados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência, quando não auferam rendimentos superiores à retribuição mínima mensal garantida;

d) Os ascendentes cujo rendimento mensal seja inferior à retribuição mínima mensal garantida.

3. Para efeitos do disposto na alínea f) do número 1 do presente artigo, considera-se rendimento ilíquido:

a) Ordenados, salários ou outras remunerações do trabalho, subordinado ou independente, incluindo diuturnidades, subsídios de férias, de Natal ou outros;

b) Rendimentos de prédios rústicos ou urbanos;

c) Rendas temporárias ou vitalícias;



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA

DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

- d) Pensões de reforma, de aposentação, de velhice, de invalidez, de sobrevivência, sociais, de sangue ou outras;
- e) Rendimentos da aplicação de capitais;
- f) Rendimentos resultantes do exercício da atividade comercial ou industrial;
- g) Quaisquer outro subsídios, exceptuando as prestações familiares.

CAPITULO II

Atribuição do direito ao arrendamento

Secção 1

Regime

Artigo 5.º

Atribuição

A atribuição do direito ao arrendamento de habitações municipais será efetuada mediante a análise e classificação das solicitações recebidas na Divisão de Ação Social e Saúde, nos termos previstos no presente Regulamento.

Secção 2

Condições de acesso e critérios de seleção

Artigo 6.º

Condições de acesso

Para atribuição do direito ao arrendamento, os agregados familiares candidatos têm obrigatoriamente de reunir, cumulativamente, as seguintes condições:

- a. Nenhum dos membros integrantes do agregado familiar candidato poderá possuir habitação em condições de ser imediatamente habitada;
- b. Nenhum dos membros integrantes do agregado familiar candidato deverá estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c. Terá de residir no Concelho da Trofa há, pelo menos, 2 anos;
- d. Não poderá ser cônjuge ou unido de facto com titular de uma habitação atribuída



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

pela Autarquia;

e. Nenhum dos membros integrantes do agregado familiar candidato poderá ter usufruído de algum tipo de indemnização relacionado com habitação;

f. Enquadrar-se no conceito de «agregado familiar carenciado», consoante o disposto na alínea d), do n.º 1, artigo 4.º, do presente regulamento.

Artigo 7.º

Critérios de seleção

A apreciação de todas as solicitações ao direito de atribuição de habitação municipal é efetuada de acordo com os critérios definidos no Paradigma de Classificação, que consta como Anexo 1 deste Regulamento e que foi elaborado especificamente para essa finalidade, determinando uma ponderação ao candidato.

Secção 3

Atribuição de habitação

Artigo 8.º

Habitação adequada

1. A habitação a atribuir deverá ser adequada à composição do agregado familiar candidato, prevenindo situações de sobrelotação ou subocupação;
2. Não poderá ser atribuída mais do que uma habitação por agregado familiar.

Artigo 9.º

Atribuição de habitação

1. A atribuição de habitação é efetuada pela Câmara Municipal da Trofa ao candidato com maior ponderação, com base no previsto pelo presente Regulamento.
2. No caso de existirem duas ponderações exatamente iguais ou insuficiência de habitações para o número existente de classificados com a mesma pontuação a atribuição deverá ser efetuada de acordo com os seguintes critérios, aplicados expressamente pela ordem



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

indicada a seguir:

- a) Agregado com rendimento *per capita* inferior;
- b) Agregado com maior número de pessoas com idade igual, ou superior, a 65 anos;
- c) Agregado com pessoas deficientes;
- d) Agregado com maior número de dependentes;
- e) Data de entrada do requerimento.

Artigo 10.º

Base de dados

Será criada uma base de dados para registo de toda a informação resultante da análise das solicitações de atribuição do direito à habitação municipal.

CAPITULO III

Procedimento

Secção 1

Solicitação de atribuição do direito à habitação

Artigo 11.º

Solicitação

1. A solicitação de atribuição do direito à habitação municipal é efetuada mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal;
2. Da solicitação deverão fazer parte os seguintes documentos, relativamente a todos os elementos do agregado familiar candidato:
 - a) Documentos de identificação, nomeadamente;
 - i) Fotocópia do Bilhete de Identidade, Cartão de Contribuinte e Cartão de Eleitor, ou Cartão de Cidadão, relativamente a cidadãos nacionais;
 - ii) Fotocópia de Autorização de Residência em Território Português ou documento similar, relativamente a cidadãos estrangeiros;
 - b) Atestado passado pela Junta de Freguesia da área da residência, onde conste o



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA

DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

tempo de permanência no concelho e a composição do agregado familiar;

c) Comprovativos dos rendimentos auferidos pelo agregado familiar candidato, conforme disposto no n.º 3, do presente artigo;

d) Declaração emitida pelo Serviço das Finanças comprovativa de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;

e) Fotocópia da última declaração de IRS e respetiva nota de liquidação, ou Declaração emitida pela Repartição de Finanças de isenção de entrega;

f) Fotocópia da última declaração de IRC apresentada e respetiva nota de liquidação;

g) Documento comprovativo de incapacidade permanente, nos casos aplicáveis;

h) Declaração médica comprovativa do(s) problema(s) de saúde do titular e/ou dos restantes elementos do agregado;

i) Podem ainda ser apresentados outros documentos que comprovem a situação económica do agregado, nomeadamente despesas de saúde e educação.

3. Para efeitos do disposto na alínea c) do número 2, todos os elementos do agregado familiar, consoante a sua situação, devem apresentar a seguinte documentação:

a) Recibo de vencimento, no caso de trabalhadores dependentes ou independentes;

b) Declaração emitida pela entidade responsável, no caso de auferir de bolsa de formação, com indicação de respetivo valor, periodicidade e duração;

c) Comprovativo de pensões ou subsídios auferidos, designadamente:

i) Pensão de velhice, de invalidez, ou de sobrevivência;

ii) Complemento solidário para idosos, complemento de assistência a terceira pessoa, ou complemento por cônjuge a cargo;

iii) Subsídio mensal vitalício, ou subsídio de doença;

iv) Subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego;

vi) Rendimento Social de Inserção, devendo ser apresentada declaração do Instituto de Solidariedade Social, onde conste o montante mensal auferido e respetiva composição do agregado familiar;

v) Pensão de alimentos.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA

DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

d) Declaração, sob compromisso de honra, de outros rendimentos auferidos e não previstos nos acima descritos.

Artigo 12.º

Compromisso

1. A falsificação de documentos ou prestações de falsas declarações determinará o indeferimento da solicitação efetuada, ficando o requerente impedido de efetuar novo requerimento para atribuição do direito à habitação municipal, pelo período de 1 ano.
2. No caso previsto no número anterior, compete ao Presidente da Câmara, com possibilidade de delegação no vereador a quem seja distribuída a área funcional da Ação Social e Saúde, a decisão de determinar o impedimento referido no número anterior bem como a decisão de efetuar a respetiva participação criminal.

Artigo 13.º

Motivos de indeferimento liminar da solicitação

1. As solicitações de atribuição do direito à habitação municipal poderão ser liminarmente indeferidas sempre que se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) A solicitação seja incompreensível;
 - b) O candidato não seja residente no concelho da Trofa;
 - c) O candidato após ser notificado, não se apresente ou não entregue a documentação solicitada, e não apresente justificação válida para qualquer uma das situações, nos prazos estabelecidos para o efeito;
 - d) Não proceda à entrega de documentação atualizada, nos termos do disposto no artigo 14.º;
 - e) O candidato e o respetivo agregado familiar não reúnam as condições definidas no presente Regulamento.
2. Os candidatos serão notificados da decisão de indeferimento da solicitação e dos respetivos fundamentos, através de carta registada com aviso de receção.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA

DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

3. O prazo fixado para entrega de justificação válida, no caso de não comparência a convocatória ou não entrega de documentação solicitada no prazo estabelecido, é de 5 dias úteis.

Artigo 14.º

Atualização da solicitação

1. Considerando a necessidade de atualizar periodicamente a documentação que acompanha a solicitação, todos os candidatos são obrigados a entregar na Câmara Municipal da Trofa, nova documentação, decorrido um período superior a 12 meses desde a entrega da 1ª solicitação.
2. Deve ainda ser efetuada, a todo o tempo, a entrega de quaisquer documentos ou a prestação de esclarecimentos necessários à atualização da respetiva solicitação sempre que se verifique qualquer alteração significativa no agregado familiar, nomeadamente ao nível da sua composição, rendimentos ou residência;
3. Mediante a apresentação de nova documentação proceder-se-á à atualização de todo o processo e serão novamente aplicados os procedimentos inerentes à classificação, podendo assim ser atribuída uma nova posição ao candidato.

Artigo 15.º

Classificação

1. As solicitações que não sejam indeferidas, de acordo com o previsto nos artigos 12 e 13.º do presente Regulamento, serão classificadas utilizando-se o Paradigma de Classificação previsto no artigo 7.º.
2. Compete à Câmara Municipal da Trofa, adoptar todos os procedimentos necessários para a análise e verificação de todos os critérios essenciais ao preenchimento da matriz de classificação, sendo eles:
 - Visita Domiciliária;
 - Vistoria de Salubridade;
 - Recolha do registo fotográfico da habitação;

ATA N.º 15/2013 – DOCUMENTO 08 - FLS. 8/15



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA

DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

3. Os dados resultantes da análise efetuada no número anterior serão introduzidos na Base de Dados referida no artigo 10.º, do presente Regulamento.

Artigo 16.º

Reclamações

1. Todos os interessados usufruem do direito a ser ouvidos nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo, no sentido de se pronunciarem por escrito, no prazo de 10 dias, sobre a posição obtida em resultado da aplicação do paradigma de classificação descrito no presente Regulamento;
2. Para efeitos do presente Regulamento consideram-se interessados todos os candidatos cujas solicitações não tenham sido liminarmente indeferidas, de acordo com o previsto no artigo 13.º

Artigo 17.º

Lista Homologada

1. Existirá uma única lista homologada, com todas as solicitações alvo de classificação, de acordo com o previsto nos artigos 7.º e 15.º do presente Regulamento.
2. Esta lista será atualizada, mensalmente, de acordo com as solicitações existentes que obedeçam às condições estabelecidas no presente Regulamento.
3. Da composição da lista mencionada neste artigo farão parte:
 - a) As solicitações;
 - b) A respetiva classificação, por ordem decrescente;
 - c) A tipologia adequada a cada agregado familiar;
4. A lista aprovada englobará todas as solicitações classificadas e inseridas na base de dados, prevista no artigo 10.º do presente Regulamento, até ao 30.º dia útil que antecede a data da atribuição do direito à habitação municipal.
5. As habitações municipais devolutas deverão ser atribuídas 90 dias úteis após ficarem vagas.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

6. A competência para homologar a lista referida no presente artigo pertence ao Presidente da Câmara, podendo ser objeto de delegação no Vereador a quem tenha sido distribuída a área funcional da Ação Social e Saúde.

Artigo 18.º

Formalização da atribuição

1. Conforme a lista mencionada no artigo anterior, os candidatos serão notificados através de carta registada com aviso de recepção, para no prazo de 15 dias úteis apresentarem a documentação atualizada referida no artigo 11.º do presente Regulamento.
2. Após a validação da documentação solicitada, o interessado será notificado através de carta registada com aviso de recepção, para no prazo máximo de 5 dias úteis aceitar o direito à atribuição de habitação de arrendamento municipal.
3. Caso se verifique violação das condições de acesso, em resultado da documentação apresentada, não haverá lugar à atribuição do direito à Habitação de Arrendamento Municipal.

Artigo 19.º

Desistências

1. Serão consideradas como desistências todas as situações em que após notificação os candidatos:
 - a) Não compareçam na Divisão de Ação Social e Saúde nos prazos estabelecidos;
 - b) Declarem sob compromisso de honra que não têm interesse na habitação.
2. No caso de se verificar alguma das situações previstas no número anterior, o candidato e o seu agregado serão excluídos da lista aprovada

Artigo 20.º

Arquivamento de processo

Serão arquivados todos os processos de solicitação de atribuição do direito à habitação



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

municipal em que:

- a) Seja atribuída uma habitação ao agregado;
- b) Haja desistência, no termos do artigo 19.º;
- c) Tenham sido objeto de indeferimento, no termos dos artigos 12.º e 13.º do presente Regulamento.

CAPITULO IV

Formalização de Arrendamento em Habitação Municipal

Artigo 21.º

Arrendamento

1. As habitações de arrendamento municipal, estão sujeitas às regras do arrendamento social, nomeadamente segundo o disposto no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, que instituiu o Regime de Renda Apoiada, bem como no artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que determina a manutenção em vigor do Regime de Renda Apoiada e de Renda Condicionada;
2. As habitações de arrendamento municipal podem ainda ser atribuídas em regime de propriedade resolúvel nos termos do Decreto-Lei n.º 167/93 de 7 de maio.
3. Os contratos celebrados na vigência do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, passam a estar submetidos ao Novo Regime de Arrendamento Urbano, previsto no Decreto-Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.
4. Após a publicação do presente regulamento, os contratos efetuados sob o regime de renda apoiada, terão a duração de 5 anos.
5. Terminado o prazo referido no número anterior, a situação do agregado familiar será objeto de análise pela Divisão de Ação Social e Saúde.
6. Durante a vigência dos contratos previstos no presente Regulamento a Câmara Municipal poderá, por sua iniciativa, rever a situação do agregado familiar quando existam fundadas dúvidas sobre a manutenção das condições que motivaram a atribuição do direito à



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

habitação municipal.

Artigo 22.º

Forma e conteúdo do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento deve ser celebrado por escrito e deve conter:
 - a) A identidade de ambos os outorgantes;
 - b) A identificação e localização da habitação em questão;
 - c) A menção ao regime de renda
 - d) O valor do preço técnico do fogo;
 - e) O valor da renda;
 - f) A data da sua celebração;
2. O contrato será elaborado e assinado, em triplicado, por ambos os outorgantes, sendo que cada um será portador de um original.

Artigo 23.º

Transferência de Habitação

1. A Câmara Municipal da Trofa pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado, para habitação de tipologia adequada sempre que:
 - a) Houver tipologia adequada;
 - b) Quando existir sub ou sobre ocupação da habitação arrendada;
 - c) Casos de doenças graves ou crónicas sempre devidamente comprovados pelo médico assistente;
2. Todos os casos acima referidos serão sujeitos a apreciação por parte da Câmara Municipal da Trofa.
3. A transferência só se realizará em situações que não haja rendas em atraso.
4. As condições de conservação da habitação ocupada até à data da transferência, devem ser satisfatórias, conforme o descrito na Cláusula IX da minuta do Contrato de Arrendamento para Fim Habitacional, e, devidamente comprovadas por técnicos da Câmara Municipal da

ATA N.º 15/2013 - DOCUMENTO 08 - FLS. 10/15



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

Trofa.

Artigo 24.º

Abandono Parcial ou Definitivo da Habitação

1. São consideradas como abandono parcial ou definitivo da habitação, as seguintes situações:

a) O não uso da habitação pelo titular por período superior a seis meses ou pelo agregado familiar por período superior a dois meses;

b) O não uso da habitação por período superior a um ano nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil, nos casos não previstos na alínea anterior;

2. Não pode ser invocado o fundamento previsto na alínea f), do n.º 1 do artigo 30.º, quando o não uso da habitação pelo arrendatário ocorra por período inferior a dois anos e seja motivado por uma das seguintes situações:

a) Doença temporária e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível;

b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;

c) Detenção em estabelecimento prisional.

CAPITULO V

Transmissão de direitos do arrendatário

Artigo 25.º

Transmissão por divórcio

1. Havendo decisão judicial de divórcio ou separação de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se a favor do cônjuge do arrendatário por decisão do tribunal nesse sentido.

2. A transmissão do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA

DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

decisão judicial, tem sempre de ser comunicada e devidamente comprovada à Câmara Municipal da Trofa.

3. No caso de não existir decisão judicial de divórcio ou separação de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite-se, por meio de aditamento ao inicial contrato, a favor do cônjuge do arrendatário mediante acordo escrito entre as partes e concordância da Câmara Municipal da Trofa.

Artigo 26.º

Transmissão por falecimento do titular

1. O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato se lhe sobrevier:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens;
- b) Cônjuge não separado de facto;
- c) Descendente que com ele vivesse há mais de um ano;
- d) Parente, de linha reta, que com ele vivesse há mais de 2 anos em comunhão de bens;
- e) Pessoa que com ele vivesse há mais de 2 anos em situação análoga à dos cônjuges;
- f) Parente de linha colateral até ao 3.º grau que com ele vivesse há mais de 5 anos.

2. A posição do novo arrendatário transfere-se pela ordem referida no anterior artigo, às pessoas nele mencionadas.

3. Dando-se o caso de igualdade de condições, o filho ou parente mais próximo que contribua em maior grau para a subsistência do agregado familiar.

4. A transmissão dos direitos prevista neste artigo não se verifica se o titular desse direito for proprietário de casa própria ou arrendada, de tipologia adequada ao seu agregado familiar, que reúna todas as condições de segurança e que se encontre pronta a habitar.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

Artigo 27.º

Novo contrato de arrendamento

1. Ocorrerá a celebração de um novo contrato de arrendamento, nas seguintes situações:

- a) Falecimento do titular do arrendamento, observando-se o disposto no artigo 26.º do presente Regulamento;
- b) Transferência de habitação, conforme disposto no artigo 23.º do presente regulamento;
- c) Decisão judicial, ou por mútuo acordo, de divórcio ou separação de pessoas e bens que implique a alteração do titular do arrendamento, a favor do respetivo cônjuge, de acordo com o presente no artigo 25.º do presente Regulamento;

2. A celebração de um novo contrato de arrendamento obriga a nova apreciação do valor de renda.

CAPITULO VI

Despejo

Artigo 28.º

Competência

1. Compete à Câmara Municipal da Trofa ordenar a instauração dos procedimentos necessários ao despejo dos Empreendimentos Habitacionais de Arrendamento Municipal dos quais é proprietária.
2. O despejo referido no número anterior rege-se pelo disposto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

Artigo 29.º

Finalidade

O despejo destina-se a cessar a situação jurídica de arrendamento, sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento do mesmo.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

Artigo 30.º

Motivo de despejo

1. Constituem motivos de despejo, para além das referidas na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e no Código Civil, o seguinte:

a) Falta de liquidação da renda nos termos previstos no respetivo Contrato de Arrendamento para fim habitacional, podendo o despejo suspender-se caso, antes da sua execução, o arrendatário apresente documentos comprovativos da sua liquidação;

b) O incumprimento repetido das normas vigentes para habitação nos empreendimentos habitacionais de arrendamento municipal, apesar de ter sido concedido ao arrendatário um prazo para a retificação dos incumprimentos assinalados;

c) A não-aceitação do valor de renda atualizado, nos termos previstos no Contrato de Arrendamento para fim habitacional em regime de renda apoiada, tendo sido a mesma devidamente comunicada ao arrendatário;

d) A rejeição, depois de intimados nesse sentido, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham sido realizadas sem a prévia autorização da Câmara Municipal da Trofa;

e) A recusa do arrendatário em reparar os danos nas habitações ou espaços comuns, causados por responsabilidade do arrendatário, seu agregado familiar ou frequentadores da sua habitação, depois de devidamente notificado para esse efeito;

f) A ocupação ilegal ou abandono parcial ou definitivo, consoante descrito no artigo 24.º, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal da Trofa;

g) A prestação intencional de declarações falsas ou omissão de informação relevante que tenha contribuído para a atribuição de habitação ou cálculo do valor de renda;

h) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada;

i) Após terminado o prazo de intimação para o despejo de pessoas que se encontrem a coabitar com o arrendatário sem autorização da Câmara Municipal da Trofa, se verifique o seu incumprimento;

ATA N.º 15/2013 - DOCUMENTO 08 - FLS. 12/15



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA

DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

j) A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento determina a sua resolução e constitui motivo de despejo.

2. Poderá, ainda, constituir fundamento de despejo:

a) A alteração das condições de natureza económica que determinaram a atribuição do fogo;

b) A oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;

c) Permitir a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a dois meses, salvo se a entidade proprietária o tiver autorizado;

3. No caso mencionado na alínea g) do n.º 1, o arrendatário poderá ser obrigado a pagar uma indemnização à Câmara Municipal da Trofa, igual ao valor da renda vezes o número de meses que ocuparam a habitação indevidamente.

Artigo 31.º

Procedimento

1. O início dos procedimentos necessários à efetivação do despejo será precedido de averiguação efetuada pela Câmara Municipal da Trofa.

2. No decurso da averiguação, proceder-se-á a convocatória do arrendatário, a fim de ser esclarecida a situação e este apresentar defesa, correspondendo a sua não comparência e não apresentação de justificação válida e devidamente comprovada, nos prazos estabelecidos, a confissão dos factos que lhe são atribuídos.

3. Serão realizadas outras diligências probatórias se consideradas necessárias à prossecução da averiguação.

4. Concluída a averiguação referida nos números anteriores, será o arrendatário devidamente notificado da decisão e suas consequências.

CAPITULO VII



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

Disposições Finais

Artigo 32.º

Norma revogatória

São automaticamente revogados todos os despachos ou disposições regulamentares vigentes, que contrariem o disposto no presente Regulamento.

Artigo 33.º

Dúvidas e Omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento serão decididos pela Câmara Municipal da Trofa.

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

**REGULAMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE ATRIBUIÇÃO DO
DIREITO AO ARRENDAMENTO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL**

ANEXO 1
(MENCIONADO NO ARTIGO 7.º)

Paradigma de Classificação

CATEGORIAS	VARIÁVEIS	PONTUAÇÃO	RESULTADO DA CATEGORIA	CLASSIFICAÇÃO
Situação actual face à habitação	Sem Alojamento	50		
	Construção temporária	48		
	Parte de construção	46		
	Edifício	44		
Motivo da solicitação	Urgência de habitação	42		
	Más condições de habitação e salubridade	40		
	Sobrelotação	38		
	Acessibilidade	36		
Composição do agregado familiar	Monoparental	34		
	Elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos	32		
	Casal com idades superiores a 65 anos	30		
	Casal com menores	28		

ATA N.º 15/2013 - DOCUMENTO 08 - FLS. 14/15



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

Elementos com deficiência	2 ou mais elementos	26	
	1 elemento	24	
Tempo de residência no Concelho da Trofa	5 ou mais de cinco anos	22	
	De 2 a 5 anos	20	
	Inferior a 2 anos	18	
Rendimentos do agregado - Escalões em função do IAS	De 0% a 20%	16	
	De 20% a 40%	14	
	40% a 60%	12	
	De 60% a 80%	10	
	80% a 100%	8	
	Superior a 100%	6	

Definição dos conceitos do Paradigma de Classificação

(uniformização do processo de solicitação da atribuição do direito ao arrendamento de habitação municipal da Câmara Municipal da Trofa):

1. Estado actual face à habitação

- **Sem Alojamento:** Incluem-se nesta categoria os candidatos que não possuem qualquer alojamento, designando-se *sem-abrigo*.
- **Construções temporárias:** São considerados para esta categoria os alojamentos de condições precárias, nomeadamente roulottes, barracas, caravanas ou outro.
- **Parte de construção:** nesta categoria incluem-se partes de casa, pensões, quartos, estabelecimento prisional ou de saúde mental, centros de acolhimento, residências em lar ou outros.
- **Edifícios:** habitações arrendadas, habitações emprestadas, casa de função ou outro.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

2. Motivo da solicitação

- **Urgência de habitação:** Consideram-se as situações em que o agregado familiar candidato não tem qualquer tipo de resposta a nível habitacional por perda habitação numa derrocada, acção de despejo, cumprimento judicial de hipoteca, extinção do período de permanência em centro de acolhimento, estabelecimento de saúde ou prisional, extinção do período de permanência em casa de familiares, casa de função ou emprestada.
- **Acessibilidade:** situações em que exista doença crónica comprovada ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60% que limitem a acessibilidade ou utilização da habitação.

3. Composição do agregado familiar

- **Agregado monoparental:** são constituídos por menores que vivam em economia familiar com um único parente.
- **Elemento isolado com idade igual ou superior a 65 anos:** agregados constituídos por um único elemento com idade igual ou superior a 65 anos.
- **Casal com idades superiores a 65 anos:** consideram-se casais, ou 2 elementos com grau de parentesco entre si, cuja idade de cada elemento seja igual ou superior a 65 anos.
- **Casal com menores:** consideram-se agregados com núcleo tipo casal ou unidos de facto com menores a cargo.

4. Tempo de residência no Concelho da Trofa

- Avalia a ligação dos elementos do agregado familiar candidato ao Concelho da Trofa, em função do número de antiguidade de residência e fixação no Concelho.



CÂMARA MUNICIPAL DA TROFA
DIVISÃO DE ACÇÃO SOCIAL E SAÚDE

5. Rendimentos do agregado

- No que concerne ao cálculo da situação económica do agregado estabelece-se como ponto de partida o rendimento *per capita*, definido na relação entre o rendimento mensal corrigido (definido neste regulamento nos termos do Decreto – Lei n.º166/93, de 7 de Maio) dividido pelo n.º de elementos que compõem o agregado candidato.
- Para efeitos do presente Regulamento consideram-se os escalões de rendimentos *per capita* a multiplicar por 100%, em função do Indexante de Apoios Sociais.