



MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO

CÂMARA MUNICIPAL

NORMAS DE ACESSO E GESTÃO DO

PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO

REUNIÃO DO EXECUTIVO

De 19/3/2021

(O Secretário)

A Constituição da República Portuguesa consagra no Artigo 65.º o Direito à Habitação com dimensão adequada em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar e impõe à Administração a definição e execução de uma política de habitação que garanta a efetividade daquele direito.

Os municípios dispõem de atribuições no domínio da habitação, nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 24.º da Lei 75/2013 de 12 de setembro.

O Município de Vila Velha de Ródão mantém a sua preocupação com a fixação de jovens e famílias no concelho. Importa, no entanto, garantir também oportunidades a quem já reside no concelho e ainda não conseguiu uma habitação própria.

Ao arrendamento de imóveis do domínio privado das autarquias aplica-se a lei civil, em tudo o que não esteja expressamente regulado, nomeadamente a Lei n.º 6/2006, Novo Regime do Arrendamento Urbano (Nrau) e o DL n.º 47344/66, de 25 de novembro, o Código Civil

Decorrido um ano desde a entrada em vigor das últimas alterações das normas do acesso e gestão do parque habitacional do município de Vila Velha de Ródão tendo presente a experiência adquirida com a sua aplicação entende-se ser tempo de proceder à aprovação de uma uniformização das normas de acesso e gestão ao parque habitacional do município de Vila Velha de Ródão.

A seleção dos interessados para o arrendamento das habitações que o município para tal disponibilize se faça no respeito dos princípios que devem reger a atuação administrativa.

Assim, propõe-se à Câmara Municipal que aprove as regras seguintes.

PRIMEIRA

(Objeto)

1. As presentes normas definem as regras e estabelecem as condições aplicáveis à gestão do parque habitacional do Município de Vila Velha de Ródão destinado à ocupação em regime de arrendamento, disciplinando o procedimento de atribuição das habitações e o regime da sua ocupação e fruição.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, ficam submetidos à disciplina normativa todos os prédios detidos pelo Município de Vila Velha de Ródão, que façam parte do património privado do município e cujo fim seja o arrendamento.

SEGUNDA

(Fim das habitações)

1. As habitações atribuídas no âmbito do presente destinam-se exclusivamente à habitação permanente do agregado familiar.
2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

TERCEIRA

(Definições)

1. Para efeitos das presentes normas consideram-se as seguintes definições gerais:
 - a) "**Arrendatário**": pessoa singular que celebre contrato de arrendamento habitacional;
 - b) "**Candidato**": pessoa maior de idade que se candidata ao acesso a habitação acessível, seja como arrendatário de uma habitação ou a subsídio municipal ao arrendamento, representando o seu agregado familiar ou habitacional, no procedimento de candidatura;
 - c) "**Candidatura**": ato através do qual um candidato submete a participação num concurso para atribuição de habitação ou subsídio municipal ao arrendamento e da qual fazem parte os membros do respetivo Agregado familiar;
 - d) "**Tipologia habitacional**": tipo de habitação identificado pela designação 'Tn', em que 'n' representa o número de quartos.

e) “**Agregado Familiar**”: conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco ou afinidade, bem como aquelas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, que vivam em economia comum e que detenham autorização para residir no imóvel arrendado;

f) “**Família monoparental**”: agregado familiar constituído por um ou mais menores que vivam em economia familiar com um único parente ou afim em linha reta ascendente ou em linha colateral, até ao 2.º grau;

g) “**Menor**”: indivíduo que não tiver completado 18 anos de idade;

h) “**Dependente**”: consideram-se dependentes as seguintes pessoas devidamente identificadas pelo número fiscal de contribuinte na declaração de rendimentos de um dos membros do Agregado familiar/habitacional:

I) Os filhos, adotados e enteados, menores não emancipados, bem como os menores sob tutela;

II) Os filhos, adotados e enteados, maiores, bem como aqueles que até à maioridade estiveram sujeitos à tutela de qualquer dos sujeitos a quem incumbe a direção do agregado familiar, que não tenham mais de 25 anos nem auferam anualmente rendimentos superiores ao valor da retribuição mínima mensal garantida;

III) Os filhos, adotados, enteados e os sujeitos a tutela, maiores, inaptos para o trabalho e para angariar meios de subsistência;

IV) Ascendentes até ao segundo grau em linha direta ou até ao terceiro da linha colateral que se encontrem a cargo do interessado ou com ele vivam em economia comum.

QUARTA

(Candidatura)

1. Os pedidos de atribuição de habitação, para arrendamento, serão formulados através do preenchimento de impresso próprio*, em anexo, assinado pelo candidato, dele fazendo constar o nome, idade e profissão relativamente a cada uma das pessoas que constituem o agregado familiar e, bem assim, o grau de parentesco ou afinidade;
2. Para efeitos de instrução dos processos de candidatura, são necessários os seguintes documentos:
 - a. Preenchimento de formulário para candidatura, em anexo.

- b. Identificação (n.º do cartão de cidadão/BI, respetiva validade, n.º de contribuinte) dos membros do agregado familiar;
 - c. Comprovativo da entidade patronal, no que concerne à sua situação profissional que inclua informação sobre o tipo contrato, vínculo, e antiguidade) e, recibo de vencimento do mês últimos 3 meses;
 - d. Declaração da Segurança Social relativa à situação contributiva (facultativo);
 - e. Atestado de residência passado pela Junta de Freguesia com a composição do agregado familiar e documento da Autoridade Tributária comprovativo dos mesmos dados (modelo 3);
 - f. Última Demonstração de liquidação de IRS;
 - g. Certidão de não dívida ao Estado (Segurança Social e Autoridade Tributária);
 - h. Atestado médico de incapacidade multiuso comprovativo da existência de membro de agregado familiar portador de deficiência superior a 60% (caso aplicável)
3. O Município de Vila Velha de Ródão pode ainda solicitar ao requerente outros elementos informativos e/ou técnicos, quando se entender pertinentes para análise da situação socioeconómica do agregado familiar;

QUINTA

(Condições de Acesso)

1. Poderão candidatar-se ao arrendamento:
 - a. Todos os cidadãos que já residam no concelho e que pretendam mudar de habitação para melhorar as condições de habitabilidade.
 - b. Todos os cidadãos, nacionais ou estrangeiros com título de residência válido e permanente em território Português, que pretendam residir no concelho e que não estejam a usufruir de qualquer apoio à habitação.
 - c. Os candidatos ao arrendamento não podem ser proprietários de casa própria na área do município de Vila Velha de Ródão, desde que a mesma possua condições de habitabilidade;
2. Os candidatos a quem for atribuído o arrendamento não poderão vir a beneficiar, para o mesmo, de qualquer outro apoio concedido pelo Município, ao abrigo dos seus regulamentos no âmbito da habitação;

3. Serão aceites candidaturas para agregados distintos em função da tipologia das habitações disponíveis ou a disponibilizar.
 - a) Para Imóveis tipologia T1 só serão aceites candidaturas para agregados até 2 pessoas (dois adultos ou um adulto e uma criança até 2 anos de idade) ou para pessoas que residam sozinhas.
 - b) Para Imóveis tipologia T2 só serão aceites candidaturas para agregados até 3 pessoas (dois adultos e um dependente) ou monoparentais (um adulto e dois dependentes).
 - c) Para imóveis tipologia T3 só serão aceites candidaturas para agregados até 4 pessoas (dois adultos e dois dependentes) ou monoparentais (um adulto e dois dependentes).

SEXTA

(Condições de atribuição)

1. A atribuição das habitações em regime de arrendamento tomará por base a tipologia e a caracterização dos imóveis que, em cada momento, se encontrem disponíveis e respeitará a lista de ordenação das candidaturas à data.
2. A lista de ordenação das candidaturas será, para cada decisão de atribuição, determinada pela pontuação obtida por cada uma das candidaturas qualificadas em resultado da aplicação dos critérios de hierarquização previstos na cláusula seguinte, agregados numa matriz de ponderação.
3. A matriz referida no número anterior, que será aprovada pela Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão, representara a política municipal de gestão do parque habitacional destinada ao arrendamento cujos critérios de hierarquização são previstos no artigo seguinte.

SÉTIMA

(Critérios de Hierarquização)

1. **CANDIDATOS RESIDENTES NO CONCELHO**
 - a) Tipo de ocupação da habitação atual;
 - b) Número e idade dos filhos menores no agregado familiar;
 - c) Menor média de idades dos elementos que compõem o agregado familiar;

- d) Menor nível de avaliação das condições de habitabilidade do local de residência;
- e) Mais baixo rendimento per capita do agregado familiar.

2. CANDIDATOS NÃO RESIDENTES NO CONCELHO;

- a) Número e idade dos filhos menores no agregado familiar;
 - b) Menor média de idades dos elementos que compõem o agregado familiar;
 - c) Mais baixo rendimento per-capita do agregado familiar;
 - d) Maior antiguidade no trabalho no concelho;
3. As candidaturas apresentadas ao abrigo do ponto 1. da presente cláusula prevalecem sobre as apresentadas ao abrigo do ponto 2.
4. Caso, após publicitação das habitações disponíveis para arrendamento, o número de interessados seja inferior às habitações disponíveis, pode a Câmara Municipal proceder ao arrendamento sem aplicação dos critérios referidos.
5. A apreciação e entrega da habitação a conceder será da competência da Câmara Municipal, com base no relatório técnico.
6. As candidaturas já admitidas poderão, a qualquer momento, ser excluídas, quando, comprovada e fundamentada, se conhecer que os candidatos prestaram falsas declarações.

OITAVA

(Residência permanente)

1. O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no imóvel arrendado.
2. Por residência permanente entende-se aquela onde está instalado o lar do agregado familiar, onde ele faz a sua vida normal e onde está organizada a sua economia doméstica.
3. Será condição obrigatória para o arrendatário, manter toda a sua situação contributiva e residência oficial, com todas as suas inerentes obrigações e direitos, no concelho de Vila Velha de Ródão.
4. Presume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, nos termos da legislação em vigor, quando na habitação não haja consumo de água e/ou eletricidade durante 2 meses seguidos ou 4 meses interpolados.

NONA

(valor da Renda e pagamento)

1. O valor do arrendamento, para cada imóvel, será no ano 2021, o seguinte:
 - a) T1 - 100,00€/mês;
 - b) T2 - 150,00€/mês;
 - c) T3 - 200,00€/mês
2. Em cada ano a Câmara Municipal estipulará a renda a praticar, para qualquer tipologia, relativamente aos contratos a celebrar nesse ano;
3. Para cada contrato de arrendamento a renda será atualizada nos termos da lei em vigor.
4. A renda deverá ser paga até ao oitavo dia do mês anterior àquele a que respeita, sendo que no primeiro mês haverá lugar ao pagamento de dois meses;
5. Caso a assinatura do contrato ocorra na segunda quinzena do mês, incluindo-se aqui o dia 15, o arrendatário pagará apenas 50% do valor da renda referente a esse mês;
6. A renda deverá ser paga por numerário na tesouraria municipal, transferência bancária ou depósito na conta do município, para o NIB/IBAN a indicar pela Câmara Municipal;

DÉCIMA

(Caução)

1. Até à assinatura do contrato o arrendatário pagará uma caução que será acionada caso o mesmo não cumpra as obrigações assumidas no que respeita à devolução da mordida/fração nas condições exigidas no contrato
2. O valor da caução é de:
 - a) T1 - 200,00€;
 - b) T2 - 300,00€;
 - c) T3 - 400,00€

DÉCIMA PRIMEIRA

(Prazo)

1. O arrendamento é feito por um ano, renovável por iguais períodos até ao máximo de 3 anos;
2. Em casos excepcionais, devidamente justificados pelo arrendatário, poderá, após análise e autorização pela Câmara Municipal, haver lugar a mais uma renovação.

DÉCIMA SEGUNDA

(Contrato)

Entre o arrendatário e o município será celebrado contrato escrito.

DÉCIMA TERCEIRA

(Benfeitorias)

1. O arrendatário só pode efetuar obras no imóvel arrendado com ordem expressa para o efeito, dada pela Câmara Municipal.
2. Os eventuais melhoramentos feitos pelo arrendatário fazem parte integrante do imóvel, não sendo devida qualquer pagamento ou indemnização no final do contrato.

DÉCIMA QUARTA

(Modificação do agregado familiar)

1. Apenas o arrendatário e o agregado familiar poderão residir no imóvel que lhes for atribuído.
2. Qualquer alteração na composição do agregado familiar inscrito terá de ser previamente comunicada, por escrito, e autorizada pelo município, salvo as modificações a seguir indicadas que, em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas para atualização automática, no prazo de 30 dias a contar da data da verificação da ocorrência:
 - a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
 - b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar;
 - c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada.
3. A comunicação referida no número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.
4. A Câmara Municipal deve pronunciar-se no prazo de 30 dias, autorizando ou não a modificação pretendida.
5. Caso da alteração ao agregado familiar resulte que no imóvel passarão a residir mais pessoas do que as previstas no ponto 3 da cláusula quinta, ainda que essa alteração

seja autorizada temporariamente pela Câmara Municipal, o arrendamento terminará no final do ano (do arrendamento) em que se registre tal modificação.

6. Em caso de divórcio a habitação é transmitida ao cônjuge a quem o arrendado, enquanto morada de família, for atribuído em resultado de divórcio.
7. O direito à transmissão não se verifica se o putativo titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

DÉCIMA QUINTA

(Proteção de dados pessoais)

1. O Município de Vila Velha de Ródão aplica, tanto no momento de definição dos meios de tratamento de dados como no momento do próprio tratamento, medidas técnicas e organizativas adequadas para assegurar que, por defeito, só sejam tratados os dados pessoais que forem estritamente necessários para cada finalidade específica, incluindo as garantias necessárias para cumprimento dos requisitos previstos no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.
2. Esta obrigação aplica-se à quantidade de dados pessoais recolhidos, à extensão do seu tratamento, ao seu prazo de conservação e à sua acessibilidade, assegurando que, por defeito, os dados pessoais não sejam disponibilizados sem intervenção humana a um número indeterminado de pessoas singulares.
3. Para efeitos do presente Regulamento, o tratamento de dados pessoais deverá verificar-se nas situações previstas no artigo 6.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016.
4. Os dados pessoais objeto de tratamento pelo Município de Vila Velha de Ródão são os seguintes:
 - a) Dados dos candidatos: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, morada, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na demonstração de liquidação de IRS, número de telefone, caixa de correio eletrónico, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60%, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela;

- b) Dados dos membros do agregado: Nome, género, data de nascimento, número de contribuinte, número e validade de documento de identificação civil, grau de parentesco, situação profissional, tipo de rendimento, dados constantes na declaração de IRS e na nota de liquidação de IRS, documentos que atestam a incapacidade/deficiência igual ou superior a 60%, dados constantes nos documentos que atestam relações cuidadoras ou de tutela.
5. Relativamente aos dados de categorias especiais, acima identificados, as finalidades ficam restritas ao cumprimento de legislação de proteção social, quanto aos demais dados pessoais, as finalidades são o cumprimento do Município de Vila Velha de Ródão das suas atribuições legais em matéria de ação social, mais concretamente a atribuição de habitações, a gestão desses arrendamentos e a sua análise para a adequação da oferta à procura e planeamento das políticas de habitação do Município.
 6. Cada uma destas categorias de dados pessoais é objeto de tratamento adequado, pertinente e estritamente necessário para a prossecução da finalidade pretendida pelos seus titulares, podendo ser comunicados aqueles que forem estritamente necessários às finalidades das presentes normas.
 7. O prazo necessário para a conservação ou até mesmo para o apagamento dos dados aqui em causa, será o prazo necessário existente para a tramitação dos procedimentos administrativos, enquanto durarem os apoios sociais, acrescido do prazo legal de arquivo dos documentos onde os dados estão registados, conforme estabelecido no Regulamento Arquivístico para as Autarquias Locais.

DÉCIMA SEXTA

(Falsas declarações)

1. A prestação de falsas declarações pelos inquilinos municipais é punível nos termos da lei penal.
2. Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos inquilinos são anualmente revistas e confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

DÉCIMA SÉTIMA
(Dúvidas e omissões)

1. As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação das presentes normas são esclarecidas por objeto de deliberação da Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão.
2. Aos aspetos não previstos nas presentes normas, aplicam-se subsidiariamente, conforme aplicável, as disposições do Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Código de Procedimento Administrativo e demais legislação em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

DÉCIMA OITAVA
(Entrada em vigor)

As presentes normas entram em vigor no 1.º dia útil após a sua publicitação e aplicam-se às candidaturas efetuadas após essa data.

DÉCIMA NONA
(Revogação e aplicação transitória)

1. São revogadas as Normas aprovadas pelo executivo em reunião de 31 / 10 / 2020
2. As Normas referidas no n.º anterior continuam no entanto a aplicar-se:
 - a) aos arrendamentos que se encontram a decorrer;
 - b) aos detentores de direitos conferidos nos termos das mesmas;
 - c) aos contratos que venham a ser celebrados aos interessados referidos na alínea anterior, exceto se os mesmos expressamente aceitarem as presentes normas.

Vila Velha de Ródão, 16/03/2021

ATRIBUIÇÃO de fogos para habitação				
N.º 1 DA CLAUSULA SÉTIMA - RESIDENTES NO CONCELHO				
Critério	Indicador	Grau de Ponderação	Coefficiente de Ponderação (%)	Classificação
Mais baixo rendimento per capita do agregado familiar	Até 75%	10	3	
	De 76% a 85%	6		
	De 86% a 100%	4		
Menor nível de condições de habitabilidade do local de residência	Sem condições	10	2,5	
	condições de habitabilidade	6		
	Boas condições	2		
Menor idade do concorrente (a)	Menos de 25 anos	10	2	
	De 26 a 30 anos	6		
	Mais de 30 anos	4		
Média de idade dos filhos (b) (c)	Menos de 6 meses	10	1,5	
	Mais de 6 meses e até de 18 meses	6		
	Mais de 18 meses e até 2 anos	2		
Média de idade dos filhos (b) (d)	Menos de 5 anos	10	1,5	
	De 5 a 10 anos	6		
	Mais de 10 anos	4		
N.º de elementos do agregado familiar (c)	1 pessoa	10	0,5	
	1 casal s/ filhos	6		
	2 pessoas (1 adulto e 1 criança)	4		
N.º de elementos do agregado familiar (e)	3 pessoas	10	0,5	
	2 pessoas (1 adulto e 1 criança)	6		
	1 pessoa	4		
N.º de elementos do agregado familiar (f)	4 pessoas	10	0,5	
	2 a 3 pessoas	6		
	1 pessoa	4		
Tipo de Ocupação da Habitação Atual	Habitação Arrendada	6	0,5	
	Quarto Arrendado	10		
	outras situações	4		
Total				
N.º 2 DA CLAUSULA SÉTIMA - NÃO RESIDENTES NO CONCELHO				
Critério	Indicador	Grau de Ponderação	Coefficiente de Ponderação (%)	Classificação
Mais baixo rendimento per capita do agregado familiar	Até 75%	10	3	
	De 76% a 85%	6		
	De 86% a 100%	4		
Menor idade do concorrente (a)	Menos de 25 anos	10	2	
	De 26 a 30 anos	6		
	Mais de 30 anos	4		
Média de idade dos filhos (b) (c)	Menos de 6 meses	10	1,5	
	Mais de 6 meses e até de 18 meses	6		
	Mais de 18 meses e até 2 anos	4		
Média de idade dos filhos (b) (d)	Menos de 5 anos	10	1,5	
	De 5 a 10 anos	6		
	Mais de 10 anos	4		
N.º de elementos do agregado familiar (c)	1 pessoa	10	0,5	
	1 casal s/ filhos	6		
	2 pessoas (1 adulto e 1 criança)	4		
N.º de elementos do agregado familiar (e)	3 pessoas	10	0,5	
	2 pessoas (1 adulto e 1 criança)	6		
	1 pessoa	4		
N.º de elementos do agregado familiar (f)	4 pessoas	10	0,5	
	2 a 3 pessoas	6		
	1 pessoa	4		
Maior antiguidade no trabalho no concelho	Habitação Arrendada	6	3	
	Quarto Arrendado	10		
	Outras situações	4		
Total				

(a) no caso de um casal conta a idade do mais novo

(b) Não aplicável se concorrerem apenas adultos

(c) Aplicável aos T1

(d) Aplicável aos T2 e T3

(e) Aplicável aos T2

(f) Aplicável aos T3