

REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE HABITAÇÕES

PREÂMBULO

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º 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.”

Deste modo, incumbe à administração autárquica, no quadro das suas atribuições, criar condições que permitam concretizar aquele normativo constitucional.

É, neste contexto, que o Município de S. João da Pesqueira, no uso da gestão do seu parque habitacional e de forma a proporcionar às famílias de menores recursos económicos o acesso a um alojamento condigno, elabora o presente documento estabelecendo as regras de venda de habitações e do respectivo procedimento concursal, tendo por base os princípios de igualdade, justiça e legalidade constitucionalmente consagrados, consubstanciados em critérios que assegurem de forma justa e rigorosa a selecção dos candidatos.

Nesta conformidade, a Câmara Municipal de S. João da Pesqueira propõe a aprovação do seguinte regulamento:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e dos artigos 53.º, n.º 2, alínea a), e 64.º, n.º 6, alínea a), da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 2.º

Objecto

O presente regulamento estabelece os critérios de atribuição de habitações e as regras a que obedecerá o respectivo concurso.

Artigo 3.º

Âmbito

O presente regulamento diz respeito exclusivamente à alienação do parque habitacional do Município de S. João da Pesqueira, adiante designado apenas por município.

CAPÍTULO II PREÇO E CONDIÇÕES DE VENDA

Artigo 4.º

Preço de venda

1. O preço de venda de cada imóvel será estabelecido pela Câmara Municipal.
2. Os preços de venda vigorarão durante um ano, findo o qual poderão ser sujeitos a actualização, de acordo com critérios a definir igualmente pela Câmara Municipal.

Artigo 5.º

Forma de pagamento

O pagamento do preço de venda do imóvel é feito na sua totalidade no dia da escritura de compra e venda.

Artigo 6.º

Escritura de compra e venda

Da escritura de compra e venda constará:

- a) A utilização para fins habitacionais;
- b) A proibição de utilização do imóvel para fins diferentes do estipulado na escritura;
- c) O ónus da inalienabilidade a que se refere o artigo 8.º;
- d) A cláusula resolutiva prevista no artigo 9.º;
- e) O reconhecimento do direito de preferência do município nas alienações futuras.

Artigo 7.º

Obrigações dos candidatos

Os candidatos à compra de habitação, no âmbito do presente regulamento, obrigam-se a:

- a) Obter o financiamento necessário, se for o caso, no prazo de 180 dias a contar da notificação de atribuição de habitação;
- b) Outorgar a escritura de compra e venda na data marcada para o efeito pela Câmara Municipal ou pela entidade financiadora;
- c) Suportar todos os encargos inerentes à compra e transmissão do imóvel.

Artigo 8.º

Ónus de inalienabilidade

1. No prazo de dez anos, contados a partir da data de celebração da escritura de compra e venda, serão ineficazes a alienação, a oneração ou cedência a título oneroso ou a título gratuito dos imóveis adquiridos nos termos deste regulamento, a não ser com o município, caso a Câmara Municipal aceite.
2. O ónus da inalienabilidade pode cessar:
 - a) Para a execução de dívidas relacionadas com a compra do próprio imóvel e quando este é a garantia;
 - b) Em caso de morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente ou do respectivo cônjuge, ou pessoa equiparada a cônjuge, conforme definido na alínea b) do artigo 11.º;
 - c) Em situação de desemprego permanente ou deslocalização laboral do adquirente ou do respectivo cônjuge, ou pessoa equiparada a cônjuge, conforme definido na alínea b) do artigo 11.º;
 - d) Por venda em execução fiscal;
 - e) Pelo decurso do prazo de dez anos após a aquisição do fogo.

3. Autorizada a venda pela Câmara Municipal, o município goza de direito de preferência na aquisição.
4. O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo.

Artigo 9.º

Penalidades

1. A violação do ónus da inalienabilidade previsto no artigo 8.º implica a resolução do contrato, restituindo a Câmara Municipal ao adquirente faltoso o preço que resultar da aplicação ao preço de compra de um coeficiente de desvalorização correspondente a 5% por cada ano completo de utilização, revertendo para o município a propriedade plena da casa e respectivas benfeitorias, caso existam, não havendo lugar, por elas, a qualquer indemnização.
2. A cláusula resolutiva prevista no número anterior deverá constar expressamente da escritura de compra e venda e está sujeita a registo.

CAPÍTULO III DA ATRIBUIÇÃO

Artigo 10.º

Critérios de atribuição

1. As habitações serão atribuídas segundo critérios de adequação da tipologia dos fogos à dimensão do agregado familiar de modo a evitar situações de sub ou sobreocupação, não podendo ser atribuído a cada concorrente mais do que um fogo.
2. Só serão atribuídas habitações a candidatos que residam em habitação inadequada às necessidades do agregado familiar e desde que nenhum dos elementos que compõem o agregado familiar seja proprietário, comproprietário, promitente-comprador ou arrendatário de imóvel que possa satisfazer as referidas necessidades habitacionais.
3. Para efeitos do disposto no n.º 1, considera-se adequada às necessidades de cada agregado familiar a habitação cuja tipologia se situa entre os critérios seguintes em relação à composição do agregado familiar:

Número de pessoas do agregado familiar	Tipos de habitação	
	Mínimo	Máximo
1 pessoa	T0	T1
2 pessoas.	T1	T2
3 pessoas	T2	T3
4 pessoas	T2	T3
5 pessoas	T3	-
6 pessoas	T3	-

Artigo 11.º

Definição de agregado familiar

Para efeitos do presente regulamento considera-se “Agregado Familiar” o seguinte conjunto de pessoas:

- a) O concorrente;
- b) O cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas, designadamente em união de facto;
- c) Pessoas que vivam com o requerente em comunhão de mesa e habitação ligadas por laços de parentesco, afinidade, adopção ou noutras situações especiais assimiláveis, nomeadamente por força da lei ou negócio jurídico.

Artigo 12.º

Competência da atribuição

A atribuição das habitações é da competência da Câmara Municipal, sob proposta do Vereador responsável pelo pelouro da habitação.

Artigo 13.º

Direito à atribuição de imóvel

1. A aquisição de imóvel, nos termos deste regulamento, destina-se exclusivamente a residência permanente do adquirente e do seu agregado familiar.
2. A desistência ou recusa de qualquer concorrente do fogo que lhe vier a ser concedido implica a perda do direito à atribuição de qualquer habitação.
3. Os concorrentes abrangidos pelo disposto no número anterior ficarão igualmente excluídos de posteriores concursos para

atribuição de habitação, salvo deliberação em contrário da Câmara Municipal, ponderados os motivos apurados.

4. A exclusão a que se refere o número anterior é extensível aos elementos do agregado familiar dos concorrentes abrangidos pelo mesmo número, salvo deliberação em contrário da Câmara Municipal, em face das circunstâncias que na altura se verifiquem.

CAPÍTULO IV CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES

Artigo 14.º

Anúncio de abertura do concurso

1. O concurso é aberto, por um prazo entre quinze a trinta dias, por meio de afixação de editais e divulgação no site do município e nos órgãos de comunicação social local, quando existam.
2. Do anúncio de abertura do concurso deverão constar:
 - a) A localização, quantidade, preço de venda, principais características e tipologia dos fogos;
 - b) Condições de admissão ao concurso;
 - c) As datas de abertura e de encerramento do concurso;
 - d) O local onde podem ser prestados esclarecimentos e entregue o processo de candidatura.

Artigo 15.º

Prazo de validade do concurso

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o concurso será válido pelo prazo de um ano, contado a partir da data de homologação da lista de atribuição definitiva de habitações.
2. A validade do concurso cessará de imediato logo que se verifique a venda de todos os fogos postos a concurso.

Artigo 16.º

Admissão ao concurso

1. São condições cumulativas de admissão ao concurso:
 - a) Que nenhum membro do agregado familiar seja devedor de quaisquer quantias ou prestações ao Município de S. João da Pesqueira, ou sob qualquer forma se encontre em litígio com o mesmo;

- b) Que o candidato seja cidadão nacional ou estrangeiro portador de título de residência permanente válido, nos termos da legislação aplicável;
- c) Que o candidato resida permanentemente no concelho há, pelo menos, dois anos;
- d) Que o candidato seja maior ou emancipado;
- e) Que nenhum membro do agregado familiar possua habitação própria;
- f) Que o candidato não resida em habitação adequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar;
- g) Que nenhum membro do agregado familiar possua terreno apto para a construção de habitação;
- h) Que o agregado familiar não aufera rendimentos mensais que ultrapassem os seguintes limites máximos:

Número de pessoas do agregado familiar	Coefficiente (1)	Rendimento máximo do agregado familiar (2)
1 pessoa	2,50	1.212,50 €
2 pessoas	1,50	1.455,00 €
3 pessoas	1,25	1.818,75 €
4 pessoas	1,00	1.940,00 €
5 pessoas	0,90	2.182,50 €
6 pessoas	0,80	2.328,00 €

(1) A multiplicar pelo valor do salário mínimo mensal nacional, para determinação do limite máximo do rendimento mensal por cabeça do agregado familiar.

(2) Montante de referência para o ano 2013 (salário mínimo mensal nacional — 485,00 €).

2. Quando o agregado familiar integrar algum elemento portador de deficiência superior a 60%, o rendimento máximo de cada escalão da tabela anterior será majorado em 10% por cada deficiente.
3. Para efeitos do n.º 1, constituem rendimentos do agregado familiar, todos os vencimentos, salários e subsídios ou pensões de qualquer tipo do concorrente e das pessoas que compõem o seu agregado familiar, bem como quaisquer outros rendimentos de carácter não eventual, nomeadamente os auferidos pela posse a qualquer título de propriedades agrícolas com vinha beneficiada.

4. No caso de indivíduo maior que não apresente rendimentos de trabalho dependente ou independente ou que declare rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional e não faça prova de estar incapacitado para o trabalho ou reformado por velhice ou invalidez, presume-se, para efeito do cômputo do rendimento anual bruto do respectivo agregado familiar, que aquele auferir um rendimento de valor correspondente a um salário mínimo nacional, salvo se se comprovar, pelas vias que a Câmara Municipal entender necessárias, que auferir rendimentos superiores, caso em que são estes os relevantes para o efeito.
5. A presunção estabelecida na primeira parte do número anterior é ilidível por comprovação do requerente e aceite pela Câmara Municipal.
6. Para efeitos de cálculo do rendimento mensal do agregado familiar, considera-se o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos apurados nos termos dos números anteriores.
7. Os serviços municipais averiguarão a situação habitacional e social dos concorrentes, com vista à atribuição dos fogos.

Artigo 17.º

Processo de candidatura

1. A participação no concurso só poderá efectuar-se mediante entrega directa ou por carta registada com aviso de recepção, dentro do respectivo prazo de abertura, do processo de candidatura completo.
2. Efectuando-se a entrega do processo de candidatura por via directa, será passado recibo comprovativo pelo serviço.
3. Do processo de candidatura deverão constar os seguintes documentos:
 - a) Boletim de Candidatura, devidamente preenchido e assinado, conforme modelo constante do anexo I ao presente regulamento e que dele faz parte integrante, o qual será facultado aos interessados no Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal;
 - b) Fotocópia do cartão de cidadão, bilhete de identidade ou cédula pessoal de todos os elementos do agregado, devidamente actualizados;

- c) Certidão, emitida pelo serviço de finanças do concelho de S. João da Pesqueira há menos de um mês em relação à data de abertura do concurso, relativa à situação dominial do concorrente e dos restantes membros do agregado familiar, com discriminação dos direitos de propriedade de cada um, caso existam;
- d) Elementos comprovativos e devidamente autenticados de todos os rendimentos do agregado familiar, à data do concurso, e como tal aceites pela Câmara Municipal como constituindo prova suficiente dos mesmos rendimentos, nomeadamente:
 - i. Nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e da correspondente declaração de rendimentos respeitante ao ano anterior ao do concurso ou documento comprovativo de isenção de entrega da mesma declaração;
 - ii. Recibos de vencimento dos três últimos meses imediatamente anteriores ao mês de abertura do concurso ou declaração da entidade patronal que os substitua, indicando o vencimento mensal líquido, em caso de comprovada isenção da entrega de declaração de IRS;
 - iii. Nota demonstrativa de liquidação do imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas, caso seja devida em função da profissão declarada, e da correspondente declaração de rendimentos respeitante ao ano anterior ao do concurso;
 - iv. Recibos de vencimento emitidos nos três últimos meses imediatamente anteriores ao mês de abertura do concurso, em caso de comprovada isenção da entrega de declaração de IRC;
 - v. Em caso de desemprego, declaração do Instituto da Segurança Social, ou entidade correspondente, indicando o valor do subsídio de desemprego ou do subsídio social de desemprego;
 - vi. Tratando-se de beneficiários do rendimento social de inserção, declaração do Instituto de Solidariedade e Segurança Social indicando o montante mensal auferido e a composição do agregado familiar do beneficiário;
 - vii. Declaração do Instituto da Segurança Social, ou entidade correspondente, comprovativa do tipo de pensões e subsídios

- auferidos anualmente pelos elementos do agregado familiar e respectivos montantes;
- viii. Em caso de família monoparental, documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores.
- e) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- f) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de incapacidade para o trabalho;
- g) Documento comprovativo, emitido por entidade competente para o efeito, das situações declaradas existentes no agregado familiar de portadores de doença crónica;
- h) Declaração do Instituto do Vinho do Douro e do Porto, comprovativa do concorrente e dos restantes membros do agregado familiar não integrarem os beneficiários do mosto generoso;
- i) Nota de liquidação de mosto generoso emitida pelo Instituto do Vinho do Douro e do Porto referente à última vindima, caso não seja apresentada a declaração da alínea anterior.
4. Sempre que os serviços municipais o considerem necessário, poderão solicitar aos concorrentes que comprovem, pelos meios legais e dentro do prazo que lhes for fixado, os factos constantes dos documentos enumerados no número anterior e os dados constantes do boletim de candidatura referido na alínea a) do mesmo número.
5. Todos os documentos constantes do processo de candidatura, incluindo os solicitados ao abrigo do número anterior, serão obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

Artigo 18.º

Validade das declarações

1. A veracidade das declarações dos concorrentes deve ser aferida em relação ao momento em que deram entrada nos serviços municipais.
2. A situação dos concorrentes será estabelecida, para efeito de atribuições de direitos, em função dos factos constantes das suas declarações durante o prazo de validade do concurso devendo, no

entanto, os interessados providenciar pela actualização dos elementos constantes das mesmas declarações, caso se verifique qualquer alteração até ao termo da elaboração das listas de classificação provisória.

Artigo 19.º

Listas de candidatos

1. Findo o prazo de abertura do concurso, os serviços municipais elaborarão, no prazo de 45 dias, as listas de classificação provisória dos candidatos admitidos ao concurso e dos candidatos excluídos, com indicação sucinta, no caso destes, das razões da exclusão.
2. Serão excluídos do concurso, sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que dolosamente prestem no boletim de candidatura declarações falsas ou inexactas ou usem de qualquer meio fraudulento para obter vantagens no âmbito do concurso.
3. Será ainda motivo de exclusão do concurso a não apresentação pelos candidatos de qualquer dos documentos referidos no artigo 17.º, no prazo estabelecido para o efeito.
4. As listas serão remetidas aos candidatos para, querendo, se pronunciarem sobre as mesmas no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação.
5. A matéria da reclamação será apreciada no prazo de 5 dias úteis.
6. Os prazos referidos nos n.ºs 1 e 5 poderão ser alargados sempre que o número de candidatos ou de reclamações o justifique.
7. Do alargamento referido no número anterior será dado público conhecimento.

Artigo 20.º

Critérios de classificação

1. A classificação dos concorrentes resulta da aplicação da pontuação e coeficientes constantes do anexo II ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.
2. Dentro de cada situação, o número de pontos é multiplicado pelo respectivo coeficiente, sendo a classificação do concorrente obtida através da soma total de pontos obtidos.
3. Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontos obtidos.

4. No caso de empate entre os concorrentes, o desempate efectuar-se-á pela seguinte ordem decrescente de factores:
 - a) Condições de alojamento;
 - b) Número de elementos do agregado familiar portadores de deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
 - c) Número de elementos no agregado com idade igual ou superior a 65 anos;
 - d) Agregado com menor rendimento *per capita*;
 - e) Agregado sem apoios sociais pecuniários ou com menor valor recebido (nomeadamente Subsídio de Desemprego ou Rendimento Social de Inserção);
 - f) Número de menores integrantes do agregado familiar;
 - g) Maior tempo de residência permanente no concelho.
5. Subsistindo o empate proceder-se-á a sorteio, a efectuar em termos a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 21.º

Apuramento dos concorrentes

1. Serão apurados como efectivos tantos concorrentes quanto os fogos disponíveis para atribuição no momento da abertura do concurso, tendo em atenção as regras de adequação de tipologia definidas no n.º 3 do artigo 10.º.
2. Serão apurados como suplentes os restantes concorrentes admitidos.
3. Apurados os concorrentes, será remetida aos candidatos a respectiva lista de atribuição definitiva para, querendo, se pronunciarem sobre a mesma no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação.
4. À reclamação da lista de atribuição definitiva é aplicável o disposto nos n.ºs 5 a 7 do artigo 19.º.

Artigo 22.º

Concorrentes suplentes

1. Os fogos propriedade do município que venham a ficar disponíveis antes da abertura de novo concurso e dentro do prazo de validade referido no artigo 15.º, serão atribuídos aos concorrentes suplentes pela respectiva ordem de classificação.
2. Para efeitos do disposto no n.º 1, os concorrentes abrangidos pela atribuição de habitação serão notificados pelo serviço para

actualizarem as suas declarações, com vista a verificar-se se mantêm as condições de atribuição do direito e para efeitos de eventual revisão da sua posição.

3. A não apresentação de declarações actualizadas dentro do prazo estipulado pelos serviços municipais determina a perda do direito à atribuição de habitação.
4. A desistência ou recusa de qualquer concorrente do fogo que lhe vier a ser atribuído implica igualmente a perda do direito à atribuição de habitação.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 23.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões sobre a interpretação deste regulamento serão resolvidas e integradas pelas disposições legais em vigor e serão da competência da Câmara Municipal de S. João da Pesqueira.

Artigo 24.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua aprovação pela Assembleia Municipal.