

Programa de Procedimento

**CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO
EM ARRENDAMENTO APOIADO**

Concurso n.º 1 / 2023

1. Identificação do concurso:

- 1.1. O presente programa define as condições aplicáveis à atribuição de propriedade do Município da Maia e/ou da Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., adiante designada por Espaço Municipal, em regime de arrendamento apoiado, mediante concurso por classificação, nos termos do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, correspondente ao Regulamento n.º 762/2021, publicado no Diário da República, II Série, n.º 158, de 16 de agosto de 2021, aprovado em Reunião de Câmara de 17 de maio de 2021 e na Reunião da Assembleia Municipal de 9 de julho de 2021.
- 1.2. O concurso prevê a atribuição de habitação aos candidatos que obtenham a maior classificação em função dos critérios de hierarquização e ponderação obtidos através da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública, nos termos definidos no ponto 6 do presente programa de procedimento.

2. Consulta do processo, informações e reclamações:

- 2.1. O programa de procedimento encontra-se disponível para consulta na Espaço Municipal, sita na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 249 (Atendimento), 4470-157 Maia, nos dias úteis, das 9h00 às 12h30 e das 13h30 às 17h00, na presença de técnico da Unidade de Gestão Social, sob marcação prévia por contacto telefónico (22 9438030 - chamada para a rede fixa nacional), desde a data da publicação do presente edital, bem como no sítio da Internet da empresa, em **www.espacomunicipal.pt**, na secção dedicada ao concurso de atribuição de habitação.
- 2.2. Os interessados devem informar-se junto dos serviços da Espaço Municipal, fazendo previamente o respetivo agendamento através de contacto telefónico (22 9438030 - chamada para a rede fixa nacional) e, no caso de terem pedido de habitação submetido anteriormente, verificar se o mesmo se encontra validado e atualizado ou em situação de exclusão potencial, podendo ser necessário atualizar dados e documentos relativos à instrução da candidatura.
- 2.3. As reclamações sobre a lista provisória e de candidatos excluídos deverão ser apresentadas no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a sua publicação e serem endereçadas, por escrito, ao Presidente do Conselho de Administração e entregues



no serviço de atendimento ao público da Espaço Municipal ou remetidas por correio eletrónico para o endereço **pedidosdehabitacao@espacomunicipal.pt**, incluindo assinatura digital qualificada.

3. Condições de acesso ao concurso:

Podem apresentar candidatura os cidadãos nacionais ou estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência em território nacional, residentes no concelho da Maia, que reúnam as condições previstas no artigo 9.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia em vigor, que aqui se extrata:

“(...)

- a) *Nenhum elemento do agregado familiar seja proprietário ou coproprietário, comodatário, morador usuário, usufrutuário, promitente-comprador ou herdeiro ou donatário de imóvel, fração habitacional ou lote de terreno edificável, em qualquer parte do território nacional, cujo valor patrimonial seja superior a 55 vezes o valor do indexante dos apoios sociais (IAS), nem receba rendimentos de quaisquer bens imóveis com um valor mensal superior ao de meio salário mínimo nacional;*
- b) *Nenhum dos elementos do agregado familiar tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação de renda social, em qualquer parte do território nacional, ou esteja a usufruir de qualquer tipo de apoio financeiro público ao arrendamento;*
- c) *Nenhum dos elementos do agregado familiar possua ou faça uso de bens móveis ou imóveis suscetíveis de gerarem rendimentos significativos e, como tal, em desconformidade com a precariedade da condição económica que o agregado pretende demonstrar;*
- d) *Residência efetiva no Concelho da Maia há, pelo menos, 8 (oito) anos. (...)*”

4. Forma e prazo de candidaturas:

4.1. As candidaturas deverão ser apresentadas até ao dia 28 de fevereiro, inclusive, sob pena de exclusão, com todos os documentos que constam no ponto seguinte:

- a) Em suporte papel, diretamente na Espaço Municipal, nos dias úteis das 9h00 às 12h30 e das 13h30 às 17h00, no serviço de atendimento ao público;
- b) Por correio eletrónico, com assinatura digital qualificada, para o endereço **pedidosdehabitacao@espacomunicipal.pt**;
- c) Por carta registada, enviada no prazo acima referido.

4.2. Todas as candidaturas que não cumpram estas formalidades são excluídas.

4.3. Todas as candidaturas têm validade de 2 (dois) anos, de acordo com o artigo 6.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia.



- 4.4. Durante o período de vigência do concurso, e com periodicidade trimestral, a receção de candidaturas é suspensa por 30 (trinta) dias, de acordo com o artigo referido no número anterior.
- 4.5. Nos termos da dinâmica processual estabelecida, o presente concurso compreende diversas fases de atribuição de habitações, imediatamente sequentes à publicação da lista definitiva de cada fase, com a mesma periodicidade trimestral, em função da disponibilidade de fogos.
- 4.6. Antes da abertura de cada fase trimestral de receção de candidaturas, a Espaço Municipal procede à atualização da lista de habitações disponíveis para atribuição, a publicar na página da Internet da empresa, em **www.espacomunicipal.pt**.
- 4.7. No âmbito do presente concurso, a primeira fase concursal (trimestral) destina-se à atribuição das habitações listadas no Anexo I ao presente programa de procedimento, correspondente à Lista de Habitações a Atribuir.
- 4.8. A lista referida no número anterior será continuamente atualizada, ao longo dos períodos trimestrais de desenvolvimento do procedimento concursal em referência, até ao término do mesmo, no prazo de 2 (dois) anos.

5. Documentos da Candidatura:

- 5.1. Sem prejuízo do artigo 8.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, no caso de pedidos de habitação já formalizados junto dos serviços da Espaço Municipal, não existe a necessidade de entrega de novos documentos, salvo se tiver havido alterações aos pressupostos da candidatura (alteração da composição do agregado familiar, de residência, de rendimentos, além dos demais aplicáveis).
- 5.2. A Espaço Municipal poderá sempre exigir comprovativos atualizados da documentação apresentada.
- 5.3. A candidatura é obrigatoriamente instruída pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão:

De cada um dos elementos do agregado familiar:

- a) Preenchimento da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública;
- b) Cartão de Cidadão;
- c) Recibo(s) de vencimento;
- d) Comprovativo(s) da frequência de estabelecimento de ensino ou formação profissional;
- e) Declaração da Segurança Social (se estiver desempregado);



- f) Comprovativo(s) do valor de prestações sociais (Rendimento Social de Inserção, Subsídio de Desemprego, Pensão de Reforma, Pensão de Sobrevivência, Abonos, etc...);

Relativos à situação habitacional:

- g) Recibo de renda do mês anterior;
- h) Contrato de arrendamento;
- i) Declaração sob compromisso de honra e documento comprovativo da Autoridade Tributária/Finanças (quando aplicável), atestando que nenhum do elemento do agregado familiar é proprietário, coproprietário, herdeiro ou usufrutuário promitente-comprador de imóvel, fração habitacional ou lote de terreno edificável, em qualquer parte do território nacional e que, cumulativamente, nenhum elemento do agregado familiar recebe quaisquer rendimentos de bens imóveis;

Relativos ao Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados:

- j) Declaração devidamente assinada.

6. Critérios de hierarquização e de ponderação:

As candidaturas são ordenadas de acordo com os seguintes critérios de hierarquização e ponderação constante na Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública:

- a) Composição e caracterização do agregado familiar;
- b) Caracterização do fogo;
- c) Tempo de residência e de trabalho e antiguidade do pedido de habitação;
- d) Tipo de alojamento (situação atual);
- e) Vínculo à habitação em caso de arrendamento (situação atual);
- f) Motivo de pedido de habitação.

7. Classificação e seleção das candidaturas:

- 7.1. As candidaturas e propostas de realojamento são analisadas pelo júri do concurso.
- 7.2. As listas são hierarquicamente ordenadas por ordem decrescente de acordo com as classificações da Matriz de Classificação e Seleção dos Candidatos a Habitação Pública e homologadas pelo Conselho de Administração.

8. Critério de desempate:

No caso de empate entre duas ou mais candidaturas apresentadas para a mesma tipologia no âmbito do presente concurso, o ordenamento dos pedidos será realizado priorizando a maior antiguidade da apresentação do pedido de habitação.

9. Atribuição das habitações:

- 9.1. A atribuição das habitações observará a ordenação da lista definitiva até ao esgotamento das tipologias habitacionais disponíveis.
- 9.2. Quando, no decurso do processo de atribuição, por esgotamento de fogos disponíveis correspondentes à tipologia adequada ao agregado de determinado candidato, não seja possível atribuir habitação, nem a esse candidato, nem a outro ou outros em posição inferior na lista de ordenação, quando esteja em causa a mesma tipologia habitacional indisponível, deve proceder-se da seguinte forma:
 - a) O candidato ou candidatos que não possa(m) ser objeto de atribuição de habitação por indisponibilidade de tipologia habitacional adequada continuarão ativos na lista de ordenação, podendo ser contemplados com atribuição de habitação nas edições trimestrais seguintes do concurso;
 - b) Para efeitos de desenvolvimento processual, será promovida atribuição de habitação ao candidato que na lista de ordenação tenha a classificação mais elevada e em posição imediatamente inferior à do candidato ou candidatos em que a atribuição de habitação não possa ser efetivada por indisponibilidade de tipologia habitacional adequada. Ao candidato em causa será, evidentemente, atribuída habitação de tipologia diferente e ainda disponível na bolsa objeto da fase do concurso;
 - c) O processo de atribuição de habitações será sempre desenvolvido de forma contínua, considerando a eventual aplicação recorrente das condições descritas nas alíneas anteriores, até ao esgotamento de todas as tipologias habitacionais disponíveis.
- 9.3. De modo preferencial, no âmbito da dinâmica de atribuição de habitações, e relativamente ao universo de fogos disponíveis para cada tipologia, os serviços da Espaço Municipal procedem à escolha da habitação a atribuir aos candidatos selecionados para atribuição, considerando as características e dinâmicas sociais do agregado familiar, as suas necessidades, bem como a localização do fogo e a proveniência do referido agregado.
- 9.4. A Espaço Municipal notifica o candidato da tipologia e das características da habitação atribuída por carta registada, com aviso de receção, indicando a localização da habitação atribuída.



- 9.5. A aceitação da habitação deve ser comunicada à Espaço Municipal no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da receção da notificação, em conformidade com o artigo 12.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, sendo assinado de imediato o termo de aceitação.
- 9.6. A Espaço Municipal pode, a todo o tempo, solicitar a apresentação dos documentos atualizados a que se reporta o Ponto 5 do presente programa.
- 9.7. A Espaço Municipal reserva-se o direito de retirar da listagem de fogos a atribuir no âmbito do presente concurso habitação ou habitações para atender às situações de carácter excecional consignadas no artigo 14.º da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, e no artigo 13.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia.

10. Exclusão:

- 10.1. Nos termos do artigo 14.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia, ficam excluídos e inibidos de nova candidatura por um período de 3 (três) anos os candidatos que:
 - 10.1.1. Não compareçam no ato da visita da habitação atribuída sem justificação comprovada no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
 - 10.1.2. Recusem a habitação disponibilizada ou proceder à assinatura do termo de aceitação da mesma;
 - 10.1.3. Não ocupem o fogo no prazo de 30 (trinta) dias corridos após a celebração do contrato.
- 10.2. A habitação que fique disponível em resultado de processo de exclusão, nos termos previstos nos números anteriores, será atribuída ao candidato seguinte, considerando a lista de ordenação do mesmo procedimento, sendo tida em consideração para o efeito a adequação do agregado familiar à tipologia da habitação.

11. Contrato de arrendamento em regime de arrendamento apoiado:

- 11.1. A atribuição da habitação na sequência do presente concurso dará origem à celebração de um contrato de arrendamento apoiado;
- 11.2. O valor da renda será fixada de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, e calculado em função do rendimento e composição do agregado familiar.
- 11.3. Os outorgantes do contrato de arrendamento para habitação de regime de arrendamento apoiado ficam obrigados ao cumprimento do artigo 16.º do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia em vigor, que aqui se extrata:



“(...)

1 — A habitação destina-se exclusivamente à utilização permanente dos elementos do agregado familiar.

2 — Os nascimentos, óbitos, casamentos e quaisquer outras alterações do agregado familiar, ocorridas após a atribuição da habitação, são obrigatoriamente comunicadas à Espaço Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

3 — A Espaço Municipal reserva-se o direito de proceder à transferência dos agregados familiares realojados para outras habitações disponíveis, com o objetivo de efetuar uma gestão adequada do parque habitacional.

4 — O arrendado destina -se, exclusivamente, à habitação do arrendatário e do seu agregado familiar, não podendo nele ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial.

5 — A prática no locado de qualquer atividade profissional, pelo arrendatário ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, tem de ser previamente autorizada, por escrito, pela Espaço Municipal.

6 — A autorização prevista no número anterior só será concedida quando a atividade pretendida exercer não comprometa o fim primordial do uso e fruição do arrendado e não apresente prejuízo para a segurança e salubridade do imóvel ou para a tranquilidade dos vizinhos.

7 — A Espaço Municipal pode, a todo o tempo, revogar qualquer autorização que tenha sido concedida, caso o exercício da atividade se revele constituir prejuízo efetivo nos termos do disposto no número anterior.

8 — Para efeitos do previsto nos números 6 e 7 anteriores, a Espaço Municipal auscultará, em momento prévio à tomada de decisão, a Administração de Condomínio em exercício e/ou a Associação de Moradores, caso existam e desenvolvam atividade regular.

9 — Os moradores estão proibidos de hospedar, subarrendar e ceder, total ou parcialmente, seja a que título for, as habitações e as frações não habitacionais dos empreendimentos municipais de que são arrendatários.

10 — É, ainda, proibido aos arrendatários permitir a permanência na habitação de pessoa que, não pertencendo ao agregado familiar inscrito, não tenha sido autorizada expressa, e sempre transitoriamente, a coabitar no locado.

11 — A autorização referida no número anterior caduca no termo do prazo para que tiver sido concedida, podendo ser revogada caso se verifique incumprimento, pelo autorizado, das obrigações impostas aos arrendatários municipais pelo presente regulamento. (...)”

12. Dúvidas e omissões:

As dúvidas e omissões suscitadas na aplicação do presente programa de concurso serão resolvidas por deliberação do Conselho de Administração da Espaço Municipal.