



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Regulamento de Operações de Realojamento

Nota Justificativa

Introdução

A atribuição de fogos municipais no Concelho de Lisboa passou a estar regulada pelo Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM), publicado no 1.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 814, em 24 de Setembro de 2009.

O Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal admite três excepções ao princípio geral da atribuição por concurso, que são as seguintes:

1. Situações de emergência, entre outras: inundações, incêndios e outras catástrofes naturais;
2. Necessidades de realojamento decorrentes de operações urbanísticas ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
3. Ruínas de edifícios municipais.

Fontes normativas

Na redacção dos critérios de realojamento foram tidos em conta os seguintes instrumentos normativos:

- 1) Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal;
- 2) Deliberação n.º 1011/CM/2008 de 20 de Novembro;
- 3) Critérios Gerais de Realojamento aprovados por despacho exarado pelo Vereador Vasco Franco em 10/07/2000 na Informação n.º 119/DGSPH/00;
- 4) Deliberação n.º 384/CM/2006 publicada no Boletim Municipal n.º 655, de 7 de Setembro;
- 5) Despacho n.º 1/GVHR/2009 relativo ao realojamento do Bairro da Liberdade;
- 6) Despacho n.º 8/GVHR/2010 relativo ao realojamento do Parque dos Artistas de Circo – Qtª de S. Lourenço;
- 7) Programa Especial de Realojamento nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto (PER), criado pelo Decreto-lei n.º 163/93, de 7 de Maio com a redacção dada pelo Decreto-lei n.º 271/2003, de 28 de Outubro;
- 8) Decreto-lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, com as alterações do Decreto-lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro (que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, quer sejam propriedade particular quer sejam municipais);
- 9) Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, que estabelece o regime de Renda Apoiada;
- 10) Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (Prohabita), criado pelo Decreto-lei n.º 135/2004, de 3 de Junho, alterado pelo Decreto-lei n.º 54/2007, de 12 de Março;
- 11) RJUE - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março;
- 12) Lei n.º 21/2009, de 20 de Maio (que revoga o Decreto n.º 35106, de 6 de Novembro de 1945 e estabelece o regime transitório do plano de gestão da habitação social, determinando as condições passíveis de cessação da utilização dos fogos);
- 13) Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro);
- 14) Regulamento dos Concursos para Atribuição de Habitações Sociais (Decreto Regulamentar n.º 50/77, de 11 de Agosto), que define a atribuição de tipologia em função da dimensão do agregado familiar;
- 15) Lei n.º 112/2009, de 16 de Setembro que estabelece o regime jurídico aplicável à prevenção da violência doméstica, à protecção e assistência das suas vítimas.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Aplicação subsidiária

Considerando que existe um universo muito disperso de diplomas com dispositivos imperativos que terão de ser respeitados pela CML no âmbito dos projectos de Realojamento, houve necessidade de harmonizar as disposições legais existentes com os critérios ora criados, cuja aplicação deverá sempre ser subsidiária.

Na verdade, face à legislação aplicável, vários factores poderão delimitar o âmbito de intervenção e responsabilidade do Município nestas operações, nomeadamente o facto de o edificado intervencionado ser particular, estar ou não sujeito a expropriação, fazer parte ou não de área de reabilitação urbana sendo, nessa medida, necessário clarificar as obrigações legais do Município, proprietários e promotores privados.

Competência e limites das várias direcções municipais

Para além da definição dos deveres do Município, houve a preocupação de espelhar no presente projecto a competência e limites de intervenção das várias Direcções Municipais cuja participação neste tipo de operação é imprescindível, tendo sido elaborado com os contributos da Direcção Municipal de Protecção Civil, da Direcção Municipal de Acção Social e da Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana.

Dever de realojar - clarificação de responsabilidades

O anteprojecto de Regulamento divide-se em cinco capítulos. No capítulo I definem-se as disposições gerais, incluindo o princípio geral estabelecido de que o dever de realojar compete ao promotor da intervenção que o determina, cabendo essa responsabilidade ao Município sempre que se trate de operações municipais ou de interesse público. Excepcionam-se, contudo, os casos em que por deliberação camarária o Município decida assumir a responsabilidade de realojamento, mesmo que não tenha a obrigação legal de o fazer.

É também neste capítulo que se faz o enquadramento legal dos vários tipos de realojamento existentes, definindo-se os conceitos de realojamento de emergência, provisório, temporário e definitivo. O realojamento de emergência é sempre provisório e sujeito a uma taxa; o realojamento temporário ocorre durante o período de obras no fogo original e é celebrado mediante acordos de realojamento temporário com renda igual à do fogo de origem; o realojamento definitivo exige a celebração de um contrato de arrendamento de renda apoiada.

Inova-se, no que respeita ao realojamento temporário, com a criação do conceito de “volante de realojamento”, constituído por espaço habitacional municipal, cedido pelo Município, provisoriamente e no estado em que se encontrar, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana, a promotores públicos e privados, que se responsabilizarão pelas respectivas obras.

Por fim, inclui-se neste capítulo a necessidade de articulação do Município com a rede social, sempre que existam situações de vulnerabilidade económica e social e não haja previsão legal suficiente para garantir a inclusão desses agregados familiares.

Critério gerais para a determinação do direito a realojamento

O Capítulo II define as regras a observar para garantir o direito ao realojamento, bem como os fundamentos da exclusão total ou parcial do direito ao realojamento.

Inovadora é a inclusão nesta sede da matéria relativa à violência doméstica, que tem vindo a suscitar casos de injustiça relativa na atribuição de habitações municipais por ter sido no geral omissa, o que acabou por beneficiar os infractores face às vítimas.

É também neste capítulo que se insere o designado “critério económico”, introduzido na habitação municipal através da Deliberação n.º 1011/2008 para aplicação ao Património Disperso Municipal e alterado pela Deliberação n.º 434/2009, foi mais tarde novamente introduzido no Regulamento do



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Regime de Acesso à Habitação Municipal como requisito de acesso à habitação social e vertido no presente Regulamento por razões de equidade e de coerência do ordenamento municipal. Contudo, refira-se que o incumprimento do critério económico, não podendo originar a exclusão do direito a realojamento, conduz à celebração de contrato de arrendamento de renda apoiada pelo prazo de cinco anos, não renovável.

Atribuição de habitação e de tipologia

O Capítulo III define as regras de atribuição de habitação e de tipologia, de acordo com normas legais e com a vasta experiência do Município. De salientar as excepções para situações de doença ou outras que devem permitir alguma sensibilidade na atribuição da tipologia, permitindo salvaguardar a privacidade individual. De salientar ainda a exigência de cumprimento de limiares mínimos de área por pessoa, a fim de impedir a promiscuidade e promover a utilização saudável dos fogos municipais.

Indemnizações

O capítulo IV versa sobre indemnizações. Tendo presente a prática de atribuição indemnizações em alternativa ao realojamento, nomeadamente no âmbito do PIMP e do PER - Famílias na década de 1990, contemplou-se, como alternativa ao realojamento, a atribuição de valores indemnizatórios, mas sempre mediante deliberação camarária. Desta forma consegue-se diversificar o quadro de respostas do Município, flexibilizando e agilizando a sua actuação, bem como uma maior aproximação, sempre que possível, às expectativas e aspirações dos munícipes.

Os valores indemnizatórios a atribuir aos agregados familiares com direito a realojamento foram obtidos com base nos custos decorrentes da construção e manutenção dos fogos, bem como os encargos financeiros para suportar o diferencial entre a renda apoiada e condicionada, durante o período de vigência dos contratos de arrendamento.

Participação dos interessados

Finalmente, no capítulo V, admite-se a criação de critérios complementares em processos colectivos de realojamento, garantindo às famílias, às organizações de moradores e às juntas de freguesia uma participação activa na sua definição e aplicação, por forma a adequar em cada caso específico as regras gerais aos processos de realojamento, que são sempre processos difíceis que mexem com direitos fundamentais dos cidadãos e devem poder ser desenvolvidos com participação, equidade e transparência.

Preâmbulo

Com a entrada em vigor do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal que dispõe no n.º 1 do artigo 4º que a Câmara Municipal deverá disponibilizar algumas habitações para fazer face a situações de emergência, operações urbanísticas, imposição legal ou ruínas de edifícios municipais, torna-se necessário estabelecer as regras de atribuição de habitações pelo Município, por via das necessidades de realojamento decorrentes das situações supra referidas.

No nosso ordenamento jurídico existem vários diplomas que regulamentam os procedimentos a adoptar em matéria de realojamento, sendo que, se alguns definem de forma concreta as regras a considerar no processo, outros não estabelecem preceitos específicos sobre matérias fundamentais para a efectivação do processo de realojamento, tais como critérios de determinação do direito a realojamento ou de atribuição de tipologia.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

De facto, existem situações em que, embora a lei imponha o realojamento ou, em alternativa, a indemnização, se permite a aplicação de critérios de realojamento próprios do Município, desde que haja acordo entre as partes.

Este Regulamento contempla uma alternativa ao realojamento, ao prever a atribuição de valores indemnizatórios, quando se verifique interesse por parte da CML, permitindo à Edilidade diversificar o quadro de respostas, flexibilizar e agilizar a sua actuação, bem como uma maior aproximação às expectativas e aspirações dos munícipes.

Esta medida contribui para minimizar os efeitos resultantes da escassez de fogos municipais face às necessidades de realojamento/atribuição, bem como o recurso ao arrendamento de fogos no mercado privado, que obriga a encargos financeiros elevados por parte da CML.

Por outro lado, e considerando que, em certas situações, a lei impõe a atribuição de indemnização, mesmo que não se verifique o direito a realojamento, é indispensável que esta matéria esteja contemplada no presente Regulamento.

O presente Regulamento tem por fim sistematizar num único documento os critérios que devem enquadrar a actuação do Município ao proceder ao realojamento de agregados familiares residentes em edifícios / áreas alvos de reabilitação ou requalificação urbana ou outros, em conformidade com os princípios da equidade, da imparcialidade nos procedimentos e da transparência das decisões, acautelando a prossecução do interesse público e a protecção dos direitos e interesses dos cidadãos.

Regulamento de Operações de Realojamento

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento estabelece as regras de atribuição de habitação pelo Município decorrentes de situações de emergência, de operações urbanísticas ou outras situações de realojamento impostas pela legislação em vigor.
2. O dever de realojar compete ao promotor da intervenção que o determina, cabendo essa responsabilidade ao Município sempre que se trate de operações municipais ou de interesse público.
3. A definição da responsabilidade de realojamento decorrente de operações urbanísticas de iniciativa público-privada faz parte integrante do documento que estabelece as condições da parceria.
4. Nas situações em que o Município não tenha obrigação legal de proceder ao realojamento, essa responsabilidade é assumida mediante Deliberação Camarária.

Artigo 2.º

Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento considera-se:
 - a) «Agregado familiar», conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas cuja coabitação com o arrendatário / titular seja reconhecida pela Entidade Gestora a coabitar com o arrendatário;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- b) «Autonomia habitacional», capacidade de parte de uma habitação, ocupada por um ou mais núcleos familiares e cujos ocupantes devam ser realojados, para constituir um alojamento dotado de entrada independente e de equipamento autónomo da habitação principal;
- c) «Autonomia económica», situação em que um agregado tem um rendimento próprio que lhe permite suportar as despesas fundamentais ou básicas;
- d) «Dependente», elemento do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua comprovadamente qualquer forma de incapacidade permanente, ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência (Decreto-lei nº 166/93, de 7 de Maio, alínea b, do nº 1, do artigo 3º);
- e) «IAS», indexante de apoios sociais, criado pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de Dezembro, e fixado nos termos da Portaria em vigor;
- f) «Inquilino», aquele que ocupa um imóvel e possui contrato celebrado com o proprietário do imóvel;
- g) «Núcleo familiar», conjunto de duas ou mais pessoas pertencentes ao mesmo agregado familiar e que mantêm um dos seguintes tipos de relação: casamento, união de facto ou progenitores e descendentes, o que pode traduzir-se em casal com ou sem filhos, pai ou mãe com filhos ou avós com netos (conceito utilizado em estudos do INE);
- h) «Obras estruturais», obras de remodelação ou restauro profundos que obrigam, para a sua realização, à desocupação do locado e originam uma distribuição de fogos sem correspondência com a distribuição anterior;
- i) «Ocupante», aquele que ocupa o imóvel, tendo, ou não, título que legitime essa ocupação, estando ou não de boa fé;
- j) «Ocupante não titulado», aquele que ocupa um imóvel, não possuindo título que o legitime;
- k) «Ocupante titulado», aquele que ocupa um imóvel e possui contrato legalmente celebrado com o proprietário do imóvel ou que, ainda que não tenha celebrado contrato escrito com o proprietário, actua como um ocupante com título, cumprindo todas as obrigações a que está obrigado com conhecimento e permissão do proprietário;
- l) «Ocupante de boa fé», aquele que, há mais de um ano, ocupa um imóvel ignorando, ao adquirir a sua posse, que lesava o direito de outrem e que actua cumprindo todas as obrigações a que está obrigado nomeadamente usufruindo do imóvel, pagando as contas de água, luz, gás, mantendo limpo e conservado o espaço que ocupa, pagando um determinado valor mensal pela sua ocupação sem oposição manifesta do proprietário;
- m) «Processo de realojamento», processo que surge no âmbito de programas/projectos de requalificação urbana ou outros, implicando mudança de casa, bairro ou zona para a população abrangida;
- n) «Realojamento de emergência», solução de alojamento em residência de emergência ou similar na sequência de situações de emergência que configura um realojamento provisório;
- o) «Realojamento definitivo», atribuição de um alojamento habitacional mediante celebração de contrato de arrendamento de renda apoiada ou outro regime que vier a ser aprovado;
- p) «Realojamento provisório», solução habitacional transitória a disponibilizar pelo município ou outra entidade, mediante pagamento de uma taxa, durante um período limitado em situações em que o município não tem obrigação legal de realojar ou ainda não conseguiu apurar se a tem;
- q) «Realojamento temporário», atribuição de alojamento habitacional, através da celebração de um acordo temporário de realojamento, no período em que decorrem obras de intervenção no fogo de origem que obriguem à desocupação temporária dos arrendatários, titulares de cedências a título precário e/ou ocupantes de boa fé;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- r) «Recenseamento», processo através do qual se identificam e registam os alojamentos implantados numa determinada área geográfica e se identificam os agregados familiares neles residentes, constituindo uma base de dados de apoio a operações de realojamento;
 - s) «Rede Social», é uma estrutura social composta por pessoas ou organizações, ligadas por um ou vários tipos de relações, que tem como objectivo combater a exclusão social e promover a inclusão e coesão sociais, de forma integrada e sistemática, potenciando sinergias, competências e recursos;
 - t) «Rendimento mensal bruto (RMB)», quantitativo que resulta da divisão por doze do rendimento anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;
 - u) «Rendimento mensal corrigido (RMC)», rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente e de um décimo por cada um dos outros dependentes, dedução acrescida de um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente;
 - v) «Residente permanente», pessoa que no período de referência está presente no alojamento, tendo aí a sua vida familiar organizada, com carácter de estabilidade, habitualidade, continuidade e efectividade;
 - w) «Situação de emergência», situação decorrente de incidentes graves e excepcionais, nomeadamente inundações, derrocadas, incêndios e outras catástrofes pontuais, do qual resulte ausência total de condições de habitabilidade, bem como de segurança de pessoas e bens;
 - x) «Sobreocupação», capacidade de alojamento da habitação inferior à adequada ao agregado familiar;
 - y) «Subocupação», capacidade de alojamento da habitação superior à adequada ao agregado familiar;
 - z) «Subsídio mensal suportado pelo Município», diferença entre o valor efectivo pago pelo agregado e o valor correspondente ao preço técnico da habitação quando este seja superior;
 - aa) «Tipologia adequada», a relação entre o número de quartos de dormir e a sua capacidade de alojamento, não podendo exceder duas pessoas por quarto, ou três em casos excepcionais, desde que a área útil da habitação seja igual ou superior a 11 metros quadrados por habitante, de forma a evitar a ocupação patológica;
 - bb) «Volante de Realojamento», espaço habitacional utilizado para realojamento temporário/provisório a fim de viabilizar a reabilitação de edifícios/fogos.
2. Para efeito de calculo do RMB referido na alínea t) consideram-se todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, e ainda o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência e os provenientes de outras fontes de rendimento, com excepção do abono de família e das prestações complementares.

Artigo 3.º

Realojamento de emergência

1. Em situações de emergência compete ao Departamento de Protecção Civil avaliar a situação e decidir sobre a necessidade de realojamento em residência de emergência ou similar.
2. O Município pode, mediante Deliberação Camarária, proceder ao realojamento provisório em espaços habitacionais volantes, pelo prazo máximo de 30 dias e mediante o pagamento de uma taxa diária, a prever em regulamentação específica.
3. Excepcionalmente pode ser prorrogado o prazo de 90 dias de permanência no alojamento volante, no caso de idosos com idade superior a 70 anos, deficientes, ou de elementos portadores de doenças graves e permanentes, comprovadas por atestado médico, sem apoio da rede familiar, até uma resposta institucional da rede social.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

4. Findo este prazo o agregado deve proceder voluntariamente à desocupação do espaço sob pena de desocupação coerciva.
5. Persistindo a necessidade de realojamento, o agregado familiar pode formalizar a sua candidatura no âmbito do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, com acompanhamento para a Rede Social.
6. No caso de agregados residentes em fogos municipais, reconhecidos pela entidade gestora, compete ao Município promover a sua transferência.

Artigo 4.º

Realojamento em operação de reabilitação urbana

1. Considera-se operação de reabilitação urbana o conjunto de intervenções numa área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.
2. Para prossecução dos processos de realojamento deve proceder-se:
 - a) À delimitação da área geográfica de intervenção;
 - b) Ao recenseamento dos alojamentos e dos agregados aí residentes;
 - c) À análise do direito ao realojamento;
 - d) À estimativa dos custos de realojamento, prazo de intervenção e fontes de financiamento.
3. No âmbito de uma operação de reabilitação urbana o Município pode ceder provisoriamente volantes de realojamento no estado em que se encontram a promotores públicos e privados que se responsabilizarão pelas respectivas obras.
4. As condições da cedência dos volantes de realojamento municipais devem ficar estabelecidas através de Protocolo sujeito a Deliberação Camarária.

Artigo 5º

Realojamento temporário em caso de realização coerciva de obras em imóveis particulares

1. Sempre que o Município pretenda levar a cabo a execução de obras de conservação em imóveis particulares, em substituição dos proprietários nos termos do RJUE, há lugar ao realojamento dos inquilinos, ocupantes titulados e ocupantes de boa fé, que comprovadamente sejam titulares de contrato de arrendamento escrito ou que, não tendo contrato escrito, habitem o fogo objecto de intervenção há mais de um ano, mediante o pagamento de uma renda, com o conhecimento do proprietário e sem oposição do mesmo.
2. Sem prejuízo do nº 4 do artigo 1º, bem como do artigo 7º, o Município não assume a obrigatoriedade de realojamento sempre que ocorram, entre outras, as seguintes situações:
 - a) Inquilinos particulares, sempre que o despejo seja determinado a pedido do proprietário para a realização de obras, ao abrigo do disposto no nº2, do artigo 92º, do RJUE cabendo, neste caso, a obrigação de realojamento exclusivamente ao senhorio;
 - b) Ocupantes de imóveis particulares sem título, ainda que o Município tenha determinado o seu despejo nos termos do RJUE, cabendo, neste caso, ao proprietário desenvolver todos os esforços no sentido de judicial ou extrajudicialmente promover a desocupação do imóvel de que é proprietário para realizar as obras intimadas;
 - c) Subarrendatários;
 - d) Inquilinos particulares que, embora paguem as rendas, não ocupem o imóvel, tenham ou não dado de subarrendamento o fogo objecto do contrato de arrendamento;
 - e) Hóspedes de inquilinos particulares;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- f) Inquilinos, ocupantes, titulados ou não titulados, de boa fé ou não, de imóveis cuja posse administrativa tenha sido determinada para efeitos de demolição coerciva em substituição dos proprietários;
- g) Inquilinos, ocupantes, titulados ou não titulados, de boa fé ou má fé, cuja execução de despejo deva ser efectuada por questões de urgência por haver risco de desmoronamento do edificado ou por estados de necessidade, situações essas que serão acompanhadas pela Direcção Municipal com competência em matéria de Protecção Civil.
3. Para efeitos dos números que antecedem o Município deverá previamente:
- a) Determinar e notificar regularmente aos interessados o despejo de pessoas e bens, nos termos do disposto no art. 92º do RJUE;
- b) Verificar o incumprimento do despejo a que se refere a alínea anterior;
- c) Determinar a posse administrativa do imóvel;
- d) Comunicar ao proprietário os valores máximos não só das obras a realizar, como também do valor máximo do realojamento dos inquilinos pelo qual o mesmo será responsável;
- e) Com a antecedência de 30 dias sob a data da execução do despejo, notificar o arrendatário dos elementos previstos no artigo 16º do Decreto-Lei nº157/2006, de 8 de Agosto.
4. O realojamento temporário será celebrado por acordo de realojamento temporário entre o inquilino e o Município e tem uma duração igual à da realização das obras a levar a cabo no imóvel particular em substituição do proprietário.
5. O realojamento é efectuado em fogo municipal ou fogo particular arrendado disponível para o efeito.
6. Durante o período das obras o inquilino mantém a obrigação de, nos termos do disposto no nº 2, do art. 15º, do Decreto-Lei nº157/2006, de 8 de Agosto, proceder ao pagamento da renda do fogo de origem.
7. O realojamento temporário levado a cabo pelo Município caduca decorridos três meses a contar da data em que for notificado ao arrendatário, nos termos do disposto no artigo 17º do Decreto-Lei nº157/2006, de 8 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº306/2009, de 23 de Outubro, o fim das obras no fogo de origem e o dever de reocupá-lo nos termos e no prazo estabelecidos por lei.
8. Sem prejuízo de eventual procedimento criminal, findo aquele prazo sem que os inquilinos particulares desocupem voluntariamente o fogo de realojamento, é imputado a título de indemnização o montante equivalente ao custo mensal suportado pelo Município com o realojamento, acrescido de 50%, sendo intentada a competente acção em tribunal decorridos que sejam seis meses sobre a data da verificação da condições que determinaram a caducidade.

Artigo 6.º

Realojamento temporário de ocupantes de habitação municipal

1. No quadro do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana o Município tem de assegurar o realojamento temporário dos arrendatários/titulares de cedências a título precário de habitação municipal, nos termos da legislação aplicável.
2. Há ainda lugar a realojamento temporário, com celebração de acordo de realojamento temporário, nas seguintes situações:
- a) Operações urbanísticas em que, ocorrendo demolição do alojamento municipal, haja, simultaneamente, o compromisso de regresso à zona de origem, aplicando-se a renda do fogo de origem;
- b) Mora no pagamento da renda do fogo de origem, motivada por carência socioeconómica, aferida através da aplicação do critério previsto no artigo 11.º, devendo ser celebrado, além do acordo de realojamento temporário, um acordo de regularização de dívida.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

3. São definidos através de deliberação de Câmara os prazos e parâmetros gerais para os acordos de regularização de dívida.
4. O acordo de realojamento temporário nos casos previstos na alínea b), do n.º 2, celebra-se com aplicação da renda do fogo de origem, acrescido do valor da prestação mensal para liquidação da dívida.
5. Nos acordos de realojamento temporário acompanhados de acordos de regularização de dívida, o realojamento temporário converte-se em definitivo mediante a celebração de contrato de arrendamento com renda apoiada, quando estiver integralmente cumprido o acordo de regularização de dívida.
6. Em caso de incumprimento do acordo de regularização de dívida deve proceder-se à desocupação do fogo.
7. No âmbito de uma operação urbanística o realojamento temporário pode converter-se em definitivo, desde que, cumulativamente:
 - a) Exista acordo entre as partes;
 - b) O titular do direito cumpra os requisitos enunciados no artigo 10.º e no n.º 1 do artigo 11.º do presente Regulamento.

Artigo 7.º

Articulação com a Rede Social

Sempre que seja necessária a intervenção da Rede Social, no âmbito de processos de realojamento de agregados/núcleos familiares em situação de vulnerabilidade económica e social, será solicitado ao departamento municipal com competência no âmbito da acção social a articulação com as entidades e instituições que integram a respectiva Rede.

Artigo 8.º

Atribuição de habitação

1. A atribuição de habitação para realojamento definitivo formaliza-se mediante celebração de contrato de arrendamento no regime da renda apoiada, ou noutro regime que venha a ser aprovado pelo Município de Lisboa.
2. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 anos, sucessivamente renovável por períodos de 3 anos, nos termos do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa.
3. A habitação atribuída deve ser adequada às condições físicas e de mobilidade do agregado a realojar.

Artigo 9.º

Aplicação subsidiária

1. Os critérios estabelecidos no presente Regulamento aplicam-se subsidiariamente às situações de realojamento reguladas por diploma próprio, quando a sua aplicação não colida com o legalmente previsto.
2. Nas situações em que a Lei imponha o realojamento ou, em alternativa, a indemnização, aplicam-se os presentes critérios de realojamento, desde que haja acordo entre as partes.

Capítulo II

Determinação do direito a realojamento

Artigo 10.º

Direito a realojamento



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

1. Têm direito a realojamento definitivo todos os indivíduos que, cumulativamente:
 - a) Residam legalmente e em permanência no alojamento alvo de intervenção;
 - b) Não detenham outra habitação com condições de habitabilidade e possibilidade legal de a ocupar, na Área Metropolitana de Lisboa, estabelecida nos termos da Lei nº 46/2008, de 27 de Agosto, e respectivos concelhos limítrofes;
 - c) Constem dos levantamentos / recenseamentos efectuados pelos serviços municipais;
 - d) Não se encontrem em nenhuma das circunstâncias previstas no artigo 14.º.
2. Têm igualmente direito a realojamento os indivíduos que, embora não se encontrem inscritos nos levantamentos como residentes na habitação alvo de desalojamento, aí residam com carácter de permanência e desde que a sua inclusão no agregado familiar resulte de:
 - a) Casamento ou união de facto há mais de dois anos, devidamente comprovada;
 - b) Nascimento, adopção ou acolhimento de menores, comprovado pelo Tribunal de Menores ou entidade equiparada;
 - c) Coabitação de ascendente em economia comum com o agregado familiar.

Artigo 11.º

Critério económico

1. Para efeitos de determinação do direito a realojamento, considera-se que um agregado familiar é titular desse direito caso tenha necessidade de ocupar habitação municipal por razões socioeconómicas nos termos do critério económico definido no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa.
2. A verificação da não correspondência ao critério económico referido no número anterior determina a celebração de contrato de arrendamento de renda apoiada pelo período de 5 anos não renovável, salvo se, para efeitos de actualização trienal da renda, a situação económica do agregado se alterar, passando a corresponder ao critério económico estabelecido no nº 1.

Artigo 12.º

Averiguações inconclusivas

1. Nos casos em que estejam pendentes averiguações e subsistam fundadas dúvidas sobre o direito ao realojamento e, cumulativamente, se verifique urgência devidamente fundamentada, na libertação do terreno ou edifício a desocupar, pode proceder-se ao realojamento provisório do agregado em causa.
2. O realojamento provisório em caso de averiguações inconclusivas tem um período máximo de vigência de 90 dias, prorrogável por igual período em casos excepcionais e devidamente fundamentados, e caduca com a decisão de realojamento ou de exclusão.
3. O realojamento provisório implica o pagamento de uma taxa a definir por deliberação municipal.
4. Verificando-se que o agregado familiar tem direito a realojamento, a atribuição torna-se definitiva mediante a celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada.
5. Nos casos em que o agregado familiar não tenha direito a realojamento, segue-se a tramitação prevista no artigo 17º.

Artigo 13.º

Modalidades de exclusão do realojamento

A exclusão do realojamento pode ser total ou parcial, conforme se excluam todos os elementos do agregado familiar que residam no alojamento de origem, ou apenas alguns elementos.

Artigo 14.º

Fundamentos de exclusão do realojamento

1. São fundamentos de exclusão do direito a realojamento:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- a) Ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou residente de uma habitação com condições de habitabilidade, na Área Metropolitana de Lisboa estabelecida nos termos da Lei n.º 46/2008, de 27 de Agosto, e concelhos limítrofes, desde que o titular do direito tenha possibilidade legal de a ocupar;
 - b) Ter inscrito, para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, outra residência;
 - c) Ter recebido apoio financeiro público para fins habitacionais ou indemnização alternativa ao realojamento;
 - d) A falta de residência na habitação por parte de todo o agregado familiar por período superior a 2 meses;
 - e) A prestação de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre os factos e requisitos determinantes do direito a realojamento;
 - f) A não entrega atempada da documentação solicitada e necessária à instrução do processo de realojamento;
 - g) Praticar quaisquer actos, devidamente comprovados, que façam perigar a segurança de pessoas ou do edifício, nomeadamente violência doméstica e conflitos de vizinhança.
2. Os fundamentos previstos nas alíneas a), b), c), e) e f) são determinantes para a exclusão total do realojamento, quando verificados relativamente ao arrendatário/titular da habitação e/ou cônjuge ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos.
3. O fundamento previsto na alínea g) é determinante para a exclusão parcial do realojamento de quem tiver sido responsável pelos actos praticados.
4. Nos realojamentos de habitações municipais é ainda fundamento de exclusão a mora no pagamento das rendas por período superior a 3 meses, salvo se à data de realojamento existir acordo de regularização de dívida já em curso de cumprimento.
5. Os cidadãos estrangeiros que não tenham, à data do realojamento, a sua situação de residência em Portugal regularizada são excluídos do direito a realojamento, sendo encaminhados para o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras e para instituições de apoio a imigrantes.
6. Não pode ser invocado o fundamento previsto na alínea d) do n.º 1 quando o não uso da habitação pelo ocupante seja por período inferior a dois anos e, cumulativamente, seja motivado por uma das seguintes situações:
- a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário/titular 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.
7. Nas situações de menores institucionalizados a análise do direito ao realojamento é suspensa, devendo ser retomada quando cessar a institucionalização ou o indivíduo em causa atingir a maioridade.

Artigo 15º

Exclusão parcial

A verificação de algum dos fundamentos previstos no artigo anterior, relativamente a elementos do agregado familiar que não o arrendatário/titular da habitação, determina a exclusão parcial do realojamento desses elementos.

Artigo 16º

Recusa do desalojamento

1. Se após validação do direito a realojamento, houver recusa não fundamentada, ou indevidamente fundamentada, por parte do beneficiário da habitação atribuída, o agregado é excluído do direito.
2. Consideram-se, apenas, motivos de recusa fundamentada:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

- a) Problemas de saúde relacionados com mobilidade reduzida, incapacidade física e outras situações de doença crónica impeditivas, desde que exista implicação directa com as condições da habitação atribuída;
 - b) Situações de extrema gravidade sócio-familiar, designadamente, menores em risco e vítimas de maus tratos, desde que exista implicação, directa ou indirecta, com o local de realojamento e desde que, exclusivamente, para protecção e salvaguarda da vítima respectiva.
3. Nas situações de exclusão total de realojamento, e na falta de desocupação voluntária da habitação, o agregado é despejado administrativamente ou o recurso a tribunal para o efeito, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 17.º

Procedimento

1. Sempre que for detectada uma situação passível de determinar a exclusão do direito ao realojamento, os interessados são notificados para, no prazo de 10 dias úteis, se pronunciarem sobre o projecto de decisão, em sede de audiência dos interessados, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
2. Em todas as situações em que se decida pela exclusão do realojamento, notificam-se os interessados para, no prazo de 60 dias úteis, procederem à desocupação voluntária da habitação, deixando-a livre e devoluta, salvo nas situações em que haja urgência na desafecção do alojamento de origem, casos em que aquele prazo pode ser reduzido.
3. O incumprimento da desocupação voluntária implica o despejo administrativo ou o recurso a tribunal para o efeito, conforme o vínculo habitacional existente e a legislação em vigor.
4. Para efeitos de execução do despejo administrativo, e sempre que tal se julgue conveniente, os Serviços requisitam a presença da Polícia Municipal, das viaturas e do pessoal necessários ao transporte adequado dos bens para um depósito municipal.
5. Nas situações em que a intervenção no alojamento de origem seja regulada por diploma próprio, é observada a tramitação prevista no mesmo, sem prejuízo do estabelecido nos números anteriores.
6. Os interessados podem dar conhecimento das notificações referidas nos números 1 e 2 à entidade local representante dos moradores que, nos termos do artigo 53º do Código de Procedimento Administrativo, tem legitimidade para intervir no processo na defesa dos interesses daqueles.

Capítulo III

Atribuição de habitação e de tipologia

Artigo 18.º

Atribuição de habitação

1. O Município atribui um alojamento por agregado familiar a realojar.
2. O realojamento só pode ser decidido com indicação em concreto da habitação de destino, respectiva tipologia e renda a aplicar.
3. Nas situações em que o agregado a realojar seja constituído por mais do que um núcleo com autonomia económica e habitacional há mais de dois anos, devidamente comprovada, o Município deve atribuir um alojamento a cada núcleo.
4. Sempre que se verifique uma situação de separação de facto ou de pendência de processo de divórcio, apenas é atribuída uma habitação.
5. Encontrando-se pendente processo de divórcio, se ambos os elementos do casal continuarem a residir na habitação de origem, procede-se ao realojamento de todo o agregado, salvo se algum dos cônjuges prescindir desse direito.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

6. Verificando-se a existência de uma situação de violência doméstica e/ou menores em risco, devidamente comprovada pelas entidades competentes, nomeadamente a rede nacional de apoio à vítima de violência doméstica e organizações de apoio à vítima, ~~será~~ **é** solicitado apoio habitacional à vítima através da Rede Social, até à decisão judicial relativa à atribuição da casa de morada de família.
7. Os arrendatários ou titulares de cedências precárias com idade igual ou superior a 65 anos gozam de preferência em relação aos restantes agregados familiares na atribuição de habitação municipal para efeitos de realojamento, desde que a mesma se situe na área geográfica de intervenção e seja de tipologia adequada ao agregado.
8. Sempre que se proceda ao realojamento de agregados familiares com filhos em idade escolar para zona diferente daquela onde residiam, o Município deve ter em atenção a oportunidade da transferência para os estabelecimentos escolares na área onde se situe a habitação a atribuir.

Artigo 19.º

Atribuição de tipologia

1. A tipologia da habitação a atribuir é definida em função do agregado com direito a realojamento, e assenta num *ratio* até ao máximo de 2 pessoas por quarto.
2. Considera-se tipologia adequada a relação entre o número de quartos de dormir e a sua capacidade de alojamento, não podendo exceder duas pessoas por quarto, ou três em casos excepcionais, desde que a área útil da habitação seja igual ou superior a 11 metros quadrados por habitante, de forma a evitar a ocupação patológica.
3. Os critérios gerais a adoptar são os definidos no quadro seguinte:

Composição do Agregado n.º de Pessoas	Tipos de Habitação	
	Mínimo	Máximo
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T4
5	T3	T5
6	T3	T5
7 ou mais	T4	T5

Mapa conforme Decreto Regulamentar n.º 50/77 de 11 de Agosto.

Artigo 20.º

Excepções

Os critérios gerais definidos no quadro previsto no nº 3 do artigo anterior não se aplicam:

- a) Quando a atribuição de tipologia decorra de imposição legal;
- b) Quando o Município não disponha de habitações de tipologia adequada ao agregado a realojar;
- c) Quando o agregado a realojar integre elementos portadores de doenças graves e permanentes, comprovadas por atestado médico, que impossibilitem a partilha de quarto com outro elemento.

Artigo 21.º

Determinação de tipologia excepcional



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

1. Quando a maior tipologia disponível não seja adequada ao agregado e não seja passível a atribuição de uma segunda habitação, nomeadamente em situações de agregados numerosos com pessoas dependentes, pode atribuir-se um quarto a três pessoas do mesmo sexo.
2. Quando não existam habitações com tipologia adequada à dimensão do agregado, em situações de agregados numerosos que impliquem a atribuição de uma tipologia superior a T4, pode equacionar-se a atribuição de uma segunda habitação.
3. Nas situações referidas na alínea c) do artigo 20.º, pode ser atribuído um quarto individual ao elemento doente.

Capítulo IV Indemnizações

Artigo 22.º Âmbito de aplicação

1. Para além das situações impostas por lei, o Município pode, mediante deliberação da Câmara Municipal, atribuir ao agregado familiar uma indemnização em alternativa ao realojamento.
2. Nas situações em que os arrendatários municipais não se enquadrem nos critérios de realojamento, ou enquadrando-se, recusem a habitação atribuída, e desde que a lei imponha o realojamento ou a indemnização, o contrato de arrendamento da habitação de origem só pode ser revogado se for atribuída ao interessado a devida indemnização.
3. O Município, nos termos do artigo 24º, pode atribuir ao agregado familiar excluído do realojamento uma indemnização por sacrifício, desde que, por razões de interesse público, lhe tenham sido impostos encargos ou tenham sofrido danos especiais, graves e anormais.

Artigo 23.º Noção e valor

1. Entende-se por indemnização o montante concedido ao agregado familiar em alternativa ao seu realojamento.
2. Nas situações em que o agregado familiar tenha direito a realojamento, em que se aplique o n.º 1 do artigo anterior e em que o agregado opte pela indemnização, o valor da indemnização a atribuir é fixado em função da tipologia adequada a que teria direito, de acordo com os seguintes valores:
 - T1 - 17.100,00 €
 - T2 - 22.300,00 €
 - T3 - 26.400,00 €
 - T4 - 31.200,00 €
3. Os valores indicados no número anterior são anualmente actualizados de acordo com a taxa de inflação fixada por portaria.
4. Nas situações em que a lei impõe, em alternativa, o realojamento ou a indemnização, e o agregado não se enquadre nos presentes critérios de realojamento, a indemnização a atribuir tem como limite mínimo o montante de dois anos de renda paga no fogo de origem ou onde reside e como limite máximo 50% do valor da tipologia adequada a que teria direito caso fosse realojado, nos termos do n.º 2.
5. Nas situações referidas no n.º 4, em que se verifique algum dos fundamentos de exclusão do realojamento previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 14.º, o valor indemnizatório corresponde ao menor dos dois limites referidos no n.º 4.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Capítulo V
Disposições finais

Artigo 24.º
Critérios complementares

1. Sem prejuízo do disposto nos Capítulos II e III do presente Regulamento, o Município pode determinar, mediante Deliberação Camarária, critérios complementares de realojamento, específicos e adequados à realidade do programa de realojamento em curso.
2. Nos processos colectivos os interessados, Juntas de Freguesia e demais organizações representativas têm direito à informação e à participação na definição dos critérios complementares de realojamento.

Artigo 25.º
Aplicação no tempo

O presente Regulamento aplica-se às operações de realojamento cujo procedimento se inicia após a sua entrada em vigor.

Artigo 26.º
Interpretação e integração de lacunas

1. Para a resolução de todas as questões omissas no presente Regulamento, aplicam-se as normas constantes da legislação em vigor e do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidas pela Câmara Municipal, sem prejuízo de eventual impugnação judicial.

Artigo 27.º
Norma revogatória

São revogados os despachos, deliberações ou disposições regulamentares vigentes que sejam contrários ao presente Regulamento.

Artigo 28.º
Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Boletim Municipal.