



**Relatório de Estágio para obtenção de grau de Mestre**  
**Análise do Perfil dos Requerentes de Habitação**  
**Pública na Câmara Municipal de Setúbal**

Mestrado em Administração Pública

Elisa Resendes Pacheco

Leiria, setembro de 2024





**Relatório de Estágio para obtenção de grau de Mestre**  
**Análise do Perfil dos Requerentes de Habitação**  
**Pública na Câmara Municipal de Setúbal**

Mestrado em Administração Pública

Elisa Resendes Pacheco

Estágio realizado sob a orientação do professor Doutor Luís Filipe Oliveira Mota e do professor Doutor Mário Barata, e sob supervisão do Dr. António Júlio Banza.

Leiria, setembro de 2024

**“O sucesso que é construído lentamente e seguramente é o  
único tipo que dura!”**

**Robert Greene**

## **Agradecimentos**

A realização deste relatório de estágio foi possível através de muito apoio e incentivos que facilitaram o meu percurso académico e tornaram real este relatório.

Ao professor Doutor Luís Filipe Oliveira Mota, um sincero agradecimento pelo seu apoio e orientação, pelos conselhos e críticas, e disponibilidade. Foi um contributo muito importante para o rigor científico da investigação.

Ao professor Doutor Mário Barata, manifesto um agradecimento por aceitar este desafio e pela sua valiosa orientação e ensinamentos prestados. Agradeço a revisão crítica e rigorosa deste relatório.

Ao professor Doutor Luís Pedroso de Lima Cabral de Oliveira, coordenador do Mestrado em Administração Pública, que se mostrou disposto a ajudar e incentivou à realização do estágio.

Ao meu responsável de estágio na Câmara Municipal de Setúbal, Dr. António Júlio Banza, por ter contribuído para a minha instrução, pronta disponibilidade e conhecimento transmitido.

Ao presidente da Câmara Municipal de Setúbal, André Valente Martins e à vice-presidente Carla Alexandra Potrica Guerreiro por tornarem possível a oportunidade de estagiar no município.

À Dra. Raquel Levy, pela confiança sem igual nas minhas capacidades e forte motivação transmitida.

Ao Sr. Vereador Dr. Carlos Rabaçal, pelo encorajamento e otimismo depositado.

À restante equipa da Divisão de Habitação Pública Municipal, pela disponibilidade e espírito de entreatajuda.

À minha irmã, à minha namorada e a todos os meus amigos, pela ajuda prestada, força transmitida, e paciência sem igual.

Em último, à minha mãe, que me apoiou incondicionalmente, foi o meu modelo de força e tornou isto possível.

## Resumo

O presente documento representa um relatório de estágio realizado na Divisão de Habitação da Câmara Municipal de Setúbal e tem como principal objetivo apresentar o perfil dos agregados familiares requerentes de habitação pública no município de Setúbal desde o início do programa até 31 de dezembro de 2023, resultantes da recolha e análise dos pedidos de habitação pública, por forma a incorporar na elaboração do mapa municipal de pedidos de habitação.

No relatório analisa-se o perfil dos agregados familiares com base nas seguintes variáveis: sexo e faixa etária do principal requerente, número de membros do agregado familiar, número de menores, idosos e dependentes no agregado, distrito, concelho e freguesia de residência no momento do pedido, nível de rendimentos (global e *per capita*), situação face ao emprego, características do alojamento atual/ anterior, existência de situações de monoparentalidade ou violência doméstica.

Este relatório tem em conta as políticas de habitação implementadas em Setúbal e pretende contribuir para o desenvolvimento de políticas mais eficazes e inclusivas no futuro. A habitação social é uma das principais vertentes dessas políticas, visando garantir o acesso a moradias dignas para famílias em situação de vulnerabilidade social, medidas essas fundamentais para mitigar os problemas habitacionais e promover a inclusão social no município.

**Palavras-chave:** políticas públicas; políticas de habitação; habitação pública; carências habitacionais; Município de Setúbal

## **Abstract**

This document represents a report of an internship developed at the Housing Division of the Setúbal Municipality and its main goal is to present trends in housing needs in the municipality of Setúbal, resulting from the collection and analysis of public housing requests, in order to incorporate them into the preparation of the municipal map of housing requests.

The report analyses the profile of households based on the following variables: sex and age group of the main applicant, number of household members, number of minors, elderly people and dependents in the household, district, municipality and parish of residence at the time of the application, income level (overall and per capita), employment situation, characteristics of current/previous accommodation, existence of single-parenthood or domestic violence situations.

This report takes into account the housing policies implemented in Setúbal and aims to contribute for the development of more effective and inclusive policies in the future. Social housing is one of the main aspects of these policies, aiming to guarantee access to decent housing for families in situations of social vulnerability, measures that are fundamental to mitigating housing problems and promoting social inclusion in the municipality.

**Keywords:** public policies; housing policies; public housing; housing needs; Municipality of Setúbal

# Índice

<b>RESUMO.....</b>	<b>1</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>2</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS .....</b>	<b>5</b>
<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO TEÓRICO-CONCEPTUAL: AS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO NO QUADRO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS SOCIAIS .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. ESTUDO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS: CONCEITO, TIPOS E FASES DO PROCESSO .....</b>	<b>10</b>
2.1.1. <i>Tipos de políticas públicas.....</i>	<i>10</i>
2.1.2 <i>Fases do processo .....</i>	<i>12</i>
<b>2.2. O DESENVOLVIMENTO DO ESTADO SOCIAL E POLÍTICAS SOCIAIS EM PORTUGAL....</b>	<b>14</b>
2.2.1. <i>A importância das autarquias e da descentralização no desenvolvimento do Estado Social.....</i>	<i>15</i>
2.2.2. <i>As políticas de Habitação Pública no quadro do Estado Social em Portugal</i>	<i>17</i>
<b>3. ENQUADRAMENTO DO ESTÁGIO NA DIVISÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL.....</b>	<b>22</b>
<b>3.1. CARACTERIZAÇÃO DA ENTIDADE DE ACOLHIMENTO DO ESTÁGIO.....</b>	<b>22</b>
3.1.1. <i>Breve história de Setúbal .....</i>	<i>22</i>
3.1.2. <i>Diagnóstico Social do Município.....</i>	<i>24</i>
3.1.3. <i>Câmara Municipal de Setúbal .....</i>	<i>25</i>
<b>3.2. POLÍTICAS DE HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO DE SETÚBAL .....</b>	<b>27</b>
3.2.1. <i>Divisão de Habitação Pública Municipal.....</i>	<i>29</i>
<b>4. ANÁLISE DOS SOLICITANTES DE APOIO À HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO DE SETÚBAL .....</b>	<b>31</b>
<b>4.1. NOTA METODOLÓGICA DA ANÁLISE .....</b>	<b>31</b>
<b>4.2. ANÁLISE DOS PEDIDOS DE HABITAÇÃO .....</b>	<b>31</b>
4.2.1 <i>Caraterização dos Requerentes e dos pedidos .....</i>	<i>32</i>
4.2.2. <i>Análise da amostra com cruzamento de variáveis.....</i>	<i>43</i>
4.2.3 <i>Apliação da nova matriz .....</i>	<i>44</i>
<b>4.3 DISCUSSÃO DE RESULTADOS.....</b>	<b>45</b>
<b>4.3. ANÁLISE CRÍTICA E PROPOSTA DE MELHORIAS DO SISTEMA DE HABITAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SETÚBAL .....</b>	<b>47</b>
4.3.1. <i>Forças e Fraquezas.....</i>	<i>47</i>
4.3.2. <i>Propostas de melhoria .....</i>	<i>47</i>

<b>5. CONCLUSÃO.....</b>	<b>49</b>
<b><i>5.1. NOTAS FINAIS E PISTAS DE INVESTIGAÇÃO FUTURA .....</i></b>	<b>50</b>
<b>6. BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>52</b>
<b>7. ANEXOS .....</b>	<b>55</b>

## Índice de Figuras

Figura 1. Variação do preço das casas e dos salários em percentagem desde 2014.....	8
Figura 2. Mapa do município de Setúbal por freguesias antes da agregação de freguesias de 2013 .....	23
Figura 3. Paços do Concelho .....	25
Figura 4. Edifício Sado .....	25
Figura 5. Distribuição de requerentes por sexo do requerente principal .....	32
Figura 6. Distribuição de requerentes por sexo do requerente .....	32
Figura 7. Distribuição de requerentes por número de elementos do agregado familiar .....	33
Figura 8. Distribuição de requerentes por tipologia de alojamento requerida .....	33
Figura 9. Distribuição de requerentes por concelho e distrito de residência no momento do pedido .....	34
Figura 10. Distribuição de requerentes por freguesia de residência no momento do pedido .....	34
Figura 11. Distribuição de requerentes por valor da renda .....	35
Figura 12. Distribuição de requerentes por tempo do pedido (valor absoluto) .....	35
Figura 13. Distribuição de requerentes por nível de rendimentos.....	36
Figura 14. Distribuição de requerentes por rendimento per capita .....	37
Figura 15. Distribuição de requerentes por situação face ao emprego.....	37
Figura 16. Distribuição de requerentes por caracterização do tipo de alojamento atual .....	38
Figura 17. Distribuição de requerentes por condições estruturais do seu alojamento atual .....	38
Figura 18. Distribuição de requerentes por equipamentos básicos disponíveis no alojamento atual .....	39
Figura 19. Distribuição de requerentes por dimensões da habitação atual.....	39
Figura 20. Distribuição de requerentes por número de menores.....	40
Figura 21. Distribuição de requerentes por existência de dependentes.....	40
Figura 22. Distribuição de requerentes por existência de situação de monoparentalidade .....	41
Figura 23. Distribuição de requerentes por existência de pessoas com deficiência .....	41
Figura 24. Distribuição de requerentes por número de pessoas com 65 ou mais anos .....	42
Figura 25. Distribuição de requerentes por situação relacionada com violência doméstica .....	42
Figura 26. Distribuição de requerentes por ano de pedido.....	43

## **Lista de Siglas e Acrónimos**

CEFA	Centro de Estudos e Formação Autárquica
CM	Câmara Municipal
CMS	Câmara Municipal de Setúbal
DGSU	Direção-Geral dos Serviços de Urbanização
ELH	Estratégia Local de Habitação
ESTG	Escola Superior de Tecnologia e Gestão
FFH	Fundo de Fomento da Habitação
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INA	Instituto Nacional de Administração
UM	Melhoramentos Urbanos
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
PER	Programa Especial de Realojamento
PRACE	Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado
RAAHMS	Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal de Setúbal
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences
NPM	New Public Management
DIHAB	Divisão de Habitação

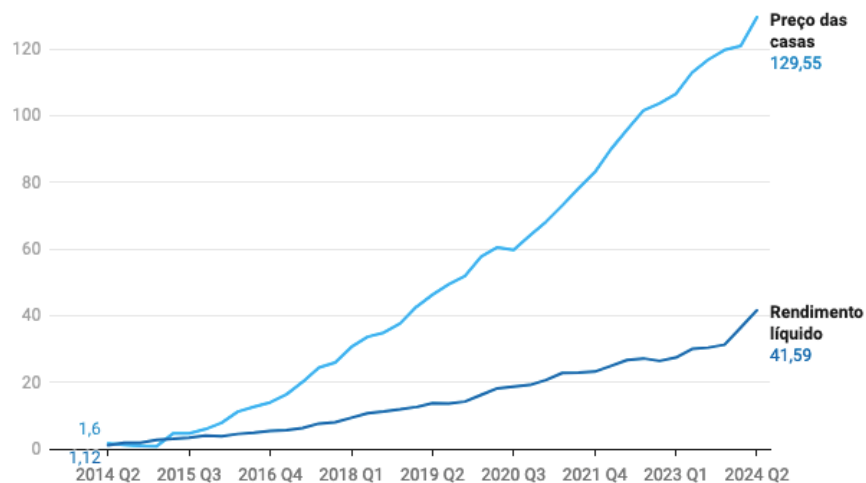
## 1. Introdução

Este relatório de estágio curricular insere-se no ciclo de Mestrado em Administração Pública do Instituto Politécnico de Leiria, tendo sido desenvolvido na Câmara Municipal de Setúbal, especificamente na Divisão de Habitação. O estágio, que decorreu entre 9 de outubro de 2023 e 20 de junho de 2024, totalizou 1280 horas, durante as quais a principal atividade desenvolvida foi a análise dos pedidos de habitação do município.

O principal objetivo deste relatório é apresentar a análise sobre o perfil dos requerentes de habitação social do município de Setúbal, decorrentes da análise de todos os pedidos de habitação pública realizados entre o início do programa de apoio habitacional do município até 31 de dezembro de 2023. Este estudo visa contribuir para a atualização e clarificação das necessidades de habitação no município, destacando-se a importância da utilização de metodologias quantitativas para a exploração dos dados disponíveis.

Esta análise sobre pedidos de habitação pública tem pertinência não só no contexto de estágio, como também se atentarmos à relevância social e política da temática da habitação (pública), que se tornou num problema social em Portugal, sobretudo na última década. O acesso à habitação em Portugal é influenciado por diversos fatores, sendo a acessibilidade económica um dos principais. Desde 2015, os preços das habitações em Portugal têm subido mais rapidamente do que a média da União Europeia (Xerez et al, 2019). Tal como noticiado recentemente pelo Expresso, o preço das casas subiu três vezes mais do que os salários desde 2014 – ver Figura 1.

A falta de oferta habitacional adequada para diferentes faixas de rendimento, combinada com o aumento da procura e a pressão dos preços, tem perpetuado a crise da habitação que afeta todo o país. As políticas públicas focadas na expansão da oferta habitacional e no controle de preços são, assim, vistas como cruciais para ajudar esta situação.



**Figura 1. Variação do preço das casas e dos salários em percentagem desde 2014**

Fonte: Expresso, 26 de setembro de 2024<sup>1</sup>, com base em dados do INE

Através deste relatório, foi possível analisar de forma crítica os dados relativos aos pedidos de habitação pública no município de Setúbal. O estudo abordou de forma detalhada os problemas relacionados com a habitação pública, utilizando a abordagem da análise de dados para fornecer insights valiosos para a administração municipal.

Os dados foram recolhidos a partir de uma plataforma própria utilizada pela CMS, e foram baseados na matriz que entrou em vigor em 2018 (Anexo B). Foi criada uma base de dados que foi analisada com auxílio de software de análise estatística, tendo sido feita uma análise estatística descritiva e análise bivariada. As variáveis serão analisadas no capítulo 4, com o propósito de permitir uma melhor compreensão dos problemas e tendências sociais do município e a elaboração de soluções baseadas em evidências, contribuindo assim para a melhoria contínua dos serviços públicos e da qualidade de vida dos cidadãos.

O relatório está estruturado em vários capítulos, iniciando-se com um enquadramento teórico acerca das políticas públicas, com ênfase nas políticas de habitação (capítulo 2), seguido da contextualização e caracterização do município e entidade de estágio (capítulo 3).

<sup>1</sup> [https://expresso.pt/economia/economia\\_imobiliario/2024-09-26-precos-das-casas-nunca-subiram-tanto-como-no-2-trimestre-82a45a16](https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2024-09-26-precos-das-casas-nunca-subiram-tanto-como-no-2-trimestre-82a45a16)

Posteriormente, é abordada a caracterização e implementação da tarefa de estágio, seguida da discussão dos resultados obtidos (capítulo 4). O relatório conclui com notas finais, incluindo uma análise SWOT, e sugestões para investigação futura (capítulo 5).

## **2. Enquadramento teórico-conceitual: as políticas de habitação no quadro das políticas públicas sociais**

Por forma a se poder analisar melhor as políticas de habitação, importa perceber primeiro o campo de estudo das políticas públicas, em geral, e das políticas sociais, em particular.

### **2.1. Estudo das Políticas Públicas: conceito, tipos e fases do processo**

O conceito de Políticas Públicas é explicado por Knoepfel *et al.* (2007, p.30) como o “conjunto de decisões e atividades coerentes, pelo menos na sua intenção, tomadas por atores públicos, que têm diferentes níveis de concretização e que são traduzidas em ações individuais formais que tentam moldar o comportamento de grupos-alvo, por forma a resolver um problema”. As Políticas Públicas estão, portanto, associadas ao conceito de Estado, sendo as ações que os órgãos de Estado desenvolvem para responder às necessidades da sociedade (Oliveira Rocha, 2010).

O estudo das políticas públicas abrange o estudo de vários fatores, nomeadamente o conteúdo das políticas, tais como os objetivos e instrumentos das políticas (*policy content*), a estrutura institucional dos atores envolvidos (*politics*), a dinâmica de interação entre diferentes atores durante todo o processo de formulação de políticas (processo político), e ainda os resultados e impactos das políticas (*policy outputs and outcomes*) (Mota, 2024).

Segundo Oliveira Rocha (2010), as políticas são definidas por atores, os quais podem ser indivíduos, grupos de interesse e instituições. Para este autor, as categorias de atores mais importantes são as seguintes: os eleitos (membros do governo e do parlamento), a burocracia, os grupos de interesse (organizações com interesses), as organizações de investigação, os meios de comunicação social e os partidos políticos.

#### 2.1.1. Tipos de políticas públicas

Além da necessidade de reconhecer a existência de diferentes tipos de atores, importa ainda reconhecer que existem diferentes tipos de políticas públicas.

---

De acordo com Mota (2024), uma das mais famosas tipologias de políticas públicas é a de Lowi (1972), que distingue quatro tipos de políticas públicas, e os relaciona com diferentes níveis de conflito:

- Políticas distributivas: ações voltadas para a alocação de novos recursos (como políticas de educação ou construção de infraestruturas), cujos custos são normalmente repartidos entre todos os contribuintes. Esse contexto faz com que essas políticas sejam vistas como vantajosas para todos, não gerando assim grandes conflitos;
- Políticas redistributivas: ações que geralmente envolvem a transferência de recursos entre diferentes grupos sociais (como políticas de segurança social e impostos progressivos), tendendo a gerar conflitos entre os grupos que arcam com os custos e os que recebem os benefícios;
- Políticas reguladoras: medidas que estabelecem normas de conduta para indivíduos ou organizações (como penalizações por concorrência desleal ou emissões de poluentes, bem como regras de trânsito ou de conduta penal). Essas políticas podem gerar conflitos, pois podem resultar em custos para aqueles que devem cumpri-las, embora o descontentamento geralmente seja direcionado à entidade reguladora, e não a um grupo social específico;
- Políticas constitutivas: medidas destinadas a criar ou modificar as instituições do Estado, ou as regras de seu funcionamento (como a criação de novas agências ou regras de reforma administrativa). Essas medidas geralmente não geram grande conflito, pois não estão sujeitas a intenso escrutínio ou interesse público.

Considerando a dificuldade que poderá constituir a classificação de algumas políticas públicas, alguns autores começaram a propor classificações de instrumentos, ou seja, elementos/ medidas mais elementares das políticas. Existindo várias classificações de instrumentos, Mota (2024) destaca a tipologia que é talvez uma das mais conhecidas e concisas, apresentada por Christopher Hood (1986). Esta tipologia baseia-se nos quatro principais recursos dos órgãos públicos, conforme identificados pelo autor: informação (*Nodality*); poderes legais (*Authority*); fundos financeiros (*Treasure*); e organização (*Organization*). Esta taxonomia, conhecida por NATO devido às iniciais em inglês, diferencia os tipos de instrumentos da seguinte forma (Hood, 1986):

- Os instrumentos de Informação: referem-se à utilização e disseminação de informações nos sistemas políticos para fins educativos, de aconselhamento, recomendação ou persuasão, como campanhas de incentivo à vacinação ou de promoção da reciclagem, visando alterar comportamentos e percepções de atores públicos e privados.
- Os instrumentos de Autoridade: envolvem o uso da Lei como principal recurso, permitindo que os órgãos de poder moldem o comportamento de outros atores através de imposições, proibições ou penalizações. Exemplos incluem a criação do Código da Estrada ou do Código dos Contratos Públicos, com foco em atividades regulatórias e de inspeção, seja por órgãos públicos (como polícia e entidades reguladoras) ou por autorregulação por parte dos próprios atores.
- Instrumentos de Financiamento: relacionam-se com a oferta de incentivos financeiros positivos, como subsídios ou benefícios fiscais para estimular a produção de determinados bens ou serviços, ou negativos, como multas de trânsito ou taxas moderadoras, que visam desencorajar certos comportamentos.
- Instrumentos de Organização: implicam a criação ou remodelação de estruturas organizacionais no setor público, ou mesmo a utilização de estruturas privadas contratadas, responsáveis pela prestação de bens e serviços, como organizações ministeriais, empresas estatais, organizações sem fins lucrativos ou entidades privadas contratadas.

### 2.1.2 Fases do processo

Uma outra forma de estudar as políticas públicas é através do estudo do seu processo. Na década de 1950, Lasswell foi um dos primeiros a desenvolver uma análise estruturada do processo político (Araujo *et al.*, 2017), sugerindo que esse processo poderia ser decomposto em fases sucessivas, logicamente relacionadas, e que ocorrem de maneira sequencial.

O processo tem sido, entretanto, estudado por diferentes autores e a larga maioria dos autores atuais concorda na existência de quatro etapas principais: o reconhecimento do problema e seu agendamento; a formulação e a tomada de decisão; a implementação; e a avaliação. Tal como refere Oliveira Rocha (2010), a fase do reconhecimento de um problema como uma questão política implica uma discussão pública sobre suas causas e sua inclusão

na agenda política, onde ganha e perdem a atenção do público. A definição do problema é o processo pelo qual um problema social ou político é identificado por diversos atores, incluindo cidadãos, grupos de interesse, meios de comunicação social, académicos e políticos. O agendamento é, assim, a colocação desses assuntos na lista de prioridades de uma população (agenda pública) e/ou dos atores políticos (agenda política) (Oliveira Rocha, 2010).

Após os problemas entrarem na agenda política, segue-se a fase da formulação das medidas de política, que consiste na decisão e elaboração de argumentos para a ação política, definição de objetivos e estratégias para resolver o problema, escolha de alternativas e mobilização de apoio político (Oliveira Rocha, 2010). Uma vez formuladas as opções de intervenção, segue-se a sub-fase da legitimação da decisão, que se refere ao processo pelo qual as políticas formuladas são alvo de confiança e são aceites e apoiadas por atores chave e pelo público em geral (Oliveira Rocha, 2010). Depois de avaliadas as alternativas, define-se qual será o curso de ação adotado e são definidos os recursos e o prazo temporal da ação da política.

A fase seguinte – a da implementação de políticas – consiste na aquisição dos recursos institucionais, organizacionais, burocráticos e financeiros necessários para colocar em prática as medidas de política (Oliveira Rocha, 2010).

Durante e após a implementação, deverá existir o processo de avaliação da política, que consiste na análise da informação, monitorização e avaliação contínuos dos programas e políticas públicas, avaliação de impactos e eficácia das intervenções, ajuste de objetivos e estratégias com base em novas informações e mudanças no contexto (Oliveira Rocha, 2010). Neste quadro, é habitual avaliarem-se resultados mais operacionais (*outputs*), bem como impactos (*outcomes*).

Essas etapas compõem um ciclo contínuo no qual o feedback das avaliações alimenta um novo ciclo político, repetindo-se as fases caso necessário. A contínua avaliação do impacto verifica se os objetivos pretendidos foram cumpridos.

O estudo das diferentes fases requer uma frequente análise de dados, que emergiu como uma ferramenta essencial na formulação, implementação e avaliação de políticas públicas, numa lógica de *evidence-based policy-making* (produção de políticas com base em

evidências). Deve-se reconhecer o papel da análise de dados como meio imprescindível para melhor informar a produção das políticas, e abordar problemas de políticas, bem como limitações profundas, por meio da recolha, processamento e interpretação de grandes volumes de informações, por forma a identificar padrões, prever tendências e avaliar os impactos das ações de maneira mais acurada (Lejano, 2006). Esta abordagem melhora a eficiência administrativa e promove a transparência e a *accountability*. Além disso, a análise de dados permite uma melhor alocação de recursos, direcionando-os para áreas que realmente necessitam de intervenção, e possibilita o monitoramento contínuo das políticas implementadas, facilitando ajustes e correções em tempo real. Assim, ao integrar a análise de dados na gestão pública, cria-se um ambiente propício para o desenvolvimento sustentável e para a melhoria contínua da qualidade de vida da população.

Feito este enquadramento genérico do estudo das políticas públicas, focar-nos-emos, daqui em diante, numa grande área setorial de políticas públicas – as políticas sociais – no âmbito da qual se enquadram as políticas que são objeto de estudo neste trabalho – as políticas de habitação.

## **2.2. O desenvolvimento do Estado Social e Políticas Sociais em Portugal**

O conceito de Estado Social em Portugal, também conhecido como Estado de Bem-estar Social (*Welfare State*), refere-se ao modelo de organização política e social em que o Estado assume a responsabilidade de garantir o bem-estar dos seus cidadãos através de políticas públicas abrangentes e inclusivas, habitualmente de carácter distributivo e redistributivo.

No final da década de 70, o Estado português iniciou um movimento de reforma distinto do observado nos países da OCDE, no qual se procurava a redução da intervenção do estado e o desmantelamento do Estado social. Em contraste, Portugal começava a construir e consolidar o seu modelo de Estado social, expandindo funções nas áreas de saúde, segurança social, educação e habitação, que antes eram incipientes ou limitadas a setores específicos (Araújo, 2005). Até então, a previdência e a ação social eram geridas principalmente por estruturas corporativas ou instituições sem fins lucrativos, com o Estado atuando apenas na regulação e fiscalização (Araújo, 2005).

A construção do Estado social em Portugal implicou, entre outras coisas, a criação de um sistema universal de saúde, o desenvolvimento do sistema educativo, a ampliação dos

benefícios de segurança social para toda a população e a implementação de novas políticas sociais. Contudo, essa expansão ocorreu sem a renovação necessária das estruturas administrativas e dos modelos de gestão. Ademais, a instabilidade política, fruto de muitos governos minoritários, a falta de uma abordagem coerente de reforma e a ausência de liderança forte dificultaram a implementação efetiva dos planos de reforma (Araújo, 2005).

### 2.2.1. A importância das autarquias e da descentralização no desenvolvimento do Estado Social

Após a Revolução dos Cravos em 1974, que marcou o fim da ditadura em Portugal, iniciou-se um período democrático caracterizado inicialmente por uma centralização do poder. No entanto, houve um crescente reconhecimento da importância dos governos locais, consolidado pela Constituição de 1976, que estabeleceu a descentralização como princípio fundamental e promoveu a autonomia dos municípios.

Importa assinalar que, em Portugal, nas últimas três décadas, diversas iniciativas legislativas sobre a descentralização municipal visaram modificar os sistemas de competências intergovernamentais, especialmente nas áreas de habitação social, educação, saúde e ação social (Gonçalves *et al.*, 2023).

A descentralização em Portugal tem, contudo, sido um processo lento e complexo, marcado por avanços e recuos ao longo das décadas. Esse processo pode ser dividido em várias fases, cada uma marcada por reformas e mudanças significativas na estrutura e nas funções da administração pública.

A mobilização do poder local em políticas públicas foi associada à democratização das sociedades e às imposições da União Europeia. Até o final dos anos 1970, prevalecia uma política redistributiva centralizada de serviços sociais. A partir de então, emergiu um consenso internacional sobre a necessidade de aproximar a ação social dos territórios subnacionais e mobilizar novos atores, resultando em uma provisão plural dos serviços sociais.

Com efeito, as instituições europeias têm advogado pela ampliação da autonomia das administrações locais nos Estados-membros, visando melhorar a governança e alcançar resultados mais eficientes no desenvolvimento. Inicialmente, Bravo *et al.* (2020) destaca a mudança de paradigma da Administração Local na União Europeia, que passou de uma

simples executora de políticas centrais para um agente fundamental na gestão territorial e na promoção do desenvolvimento local. Desde o Tratado de Roma (1957) até o Tratado de Lisboa (2007), a UE expandiu seu alcance a áreas como direitos humanos e solidariedade, reforçando o princípio da subsidiariedade e promovendo a construção de sistemas políticos multiníveis. A Carta Europeia da Autonomia Local, ratificada por Portugal em 1990, foi crucial para definir a autonomia municipal e a capacidade de regular e gerir uma parte significativa da coisa pública.

A década de 1990, após a entrada de Portugal na União Europeia, trouxe novas exigências e incentivos para a modernização administrativa e a descentralização, resultando na Lei das Finanças Locais de 1998 e na Lei das Autarquias Locais de 1999, que fortaleceram a autonomia financeira e administrativa dos municípios. Nos anos 2000, a ênfase na eficiência e modernização da administração pública levou à reforma administrativa de 2003 e ao PRACE (Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado), continuando a promover a descentralização com maior delegação de competências para os municípios em áreas como educação, saúde e serviços sociais.

A crise económica de 2008 e as subsequentes medidas de austeridade impactaram significativamente a administração pública, mas a descentralização permaneceu um objetivo estratégico, evidenciado pelo Pacote de Descentralização de 2013-2015, que transferiu mais competências para os municípios, especialmente nas áreas da educação, cultura e saúde, visando tornar os serviços públicos mais eficientes e responsivos.

Recentemente, tem sido promovido um novo impulso à descentralização através da Lei-quadro da transferência de competências para as autarquias locais e entidades intermunicipais, bem como da nova Lei das Finanças Locais (Bravo *et al.*, 2020). Estas medidas visam dotar o poder local de mais competências, especialmente nas áreas da saúde, educação, justiça, ação social, cultura e património, reconhecendo a capacidade das autarquias de responder às necessidades locais de forma mais eficaz.

Com efeito, a legislação sobre descentralização municipal tem ganho força nas últimas décadas do século XX e início do século XXI. A Constituição, atualizada de acordo com a 7.<sup>a</sup> revisão constitucional (nos termos da Lei Constitucional n.º 1/2005, de 12 de Agosto) reafirmou a autonomia das autarquias locais, e Leis subsequentes, como a Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, a Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, a Lei n.º 50/2018, de 16 de Agosto, juntamente com o Decreto-Lei n.º 55/2020, de 12 de Agosto, que estabelecem o regime

jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais, e aprofundaram o quadro legal da descentralização. Entre estas, atente-se à Lei n.º 75/2013, que transfere e delega as competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais e dos municípios nas entidades intermunicipais e nas freguesias.

A recente pandemia de COVID-19 testou a resiliência das estruturas descentralizadas, provando que o futuro da descentralização em Portugal continua a ser um tema central nas reformas administrativas, com um foco contínuo em tornar a administração pública mais eficiente, transparente e próxima dos cidadãos.

A descentralização municipal em Portugal, parte dos reajustamentos do Estado social, tem criado, com efeito, novos contextos de prática na intervenção social municipal, evidenciando tanto a eficácia dessas intervenções quanto o desafio de uniformizar diversas abordagens de ação social e acesso a direitos sociais.

Os debates sobre a descentralização das competências do Estado para os municípios potencializam a intervenção social e a equidade regional (Gonçalves *et al.*, 2023). No entanto, paradoxalmente, surgem constrangimentos à equidade no acesso aos serviços, agravando as assimetrias regionais entre municípios de diferentes tamanhos populacionais.

A descentralização municipal da ação social, alternativa ao modelo centralizado do Ministério da Solidariedade e Segurança Social, é uma estratégia de governo que promove a produção de bens e serviços a nível regional e local, requerendo articulação entre diversos setores e comunidades locais.

A descentralização administrativa multinível implica, assim, necessariamente a colaboração entre administrações central, regional e local, aproximando a intervenção social da população. No entanto, a transferência de recursos financeiros proporcional às novas competências dos municípios tem gerado preocupações, especialmente em cenários de escassez de recursos (Gonçalves *et al.*, 2023).

### 2.2.2. As políticas de Habitação Pública no quadro do Estado Social em Portugal

A habitação é essencial para o desenvolvimento humano, sendo um direito fundamental reconhecido internacionalmente e consagrado no Artigo 65º, nº1, da Constituição da República Portuguesa (CRP), que refere o seguinte:

---

*“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.”*

A preocupação pública com a questão da habitação não surgiu, contudo, apenas após 1974. Com efeito, a Primeira Guerra Mundial trouxe uma crise de emprego em Portugal, levando o governo de Sidónio Pais a criar, em 1918, um decreto para incentivar a construção de “Casas Económicas” com vantagens fiscais para diversos setores (Agarez, 2018). Em 1928, já sob o governo de António de Oliveira Salazar, novas Leis facilitaram a construção dessas casas, incluindo expropriações e crédito (Agarez, 2018).

Nos anos 1930, a construção de habitações ganhou destaque com a criação dos “Melhoramentos Urbanos” (UM) e do Fundo de Desemprego para financiar obras públicas. Em 1945, programas como “Casas para Famílias Pobres” e “Casas de Renda Económica” expandiram a intervenção do governo na habitação, sendo a Direção-Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU), criada em 1944, um auxílio fundamental para as iniciativas locais para arrendamento social. Ainda no período ditatorial, Agarez (2018) salienta a criação de uma comissão interministerial para coordenar políticas habitacionais, em 1959, ou a fundação, em 1969, do Fundo de Fomento da Habitação (FFH), que centralizou as atribuições habitacionais, promovendo a construção e apoiando programas habitacionais. Refira-se, a este propósito, que, entre 1966 e 1974, o diagnóstico da carência habitacional levou à previsão de construção de 100.000 fogos, com diversas entidades contribuindo.

Já no período democrático, merece particular destaque o Programa Especial de Realojamento (PER), iniciado em 1993, que visou proporcionar aos municípios condições para proceder à erradicação das barracas existentes e realojar os seus ocupantes em habitações de custos controlados (Vilaverde, 2016).

O PER declinou após 2002 devido a dificuldades financeiras dos municípios e à crise de 2010-2014 (Allegra, 2017), que afastou o debate sobre habitação. O projeto exPERts (2016-2019) analisou o PER, destacando a importância do governo nacional na promoção habitacional.

Na última década, a área setorial da habitação tem sido marcada pelo aumento do preço das casas, que se relaciona, em parte, com um aumento de investimento estrangeiro em

imóveis, que tem tido um impacto significativo no mercado habitacional. Além disso, nos últimos anos, a reabilitação urbana e a construção de novas habitações enfrentaram desafios devido à crise financeira e às restrições económicas (Tulumello, 2019).

De facto, em 2017, apesar do crescimento da economia, surgiram novas crises de habitação, levando à criação de uma Secretária de Estado para a Habitação e à implementação de reformas significativas nos anos seguintes. A Nova Geração de Políticas de Habitação, lançada em 2018, visa garantir o acesso universal à habitação adequada, de acordo com Rodrigues (2023), com objetivos de médio prazo, como aumentar a habitação com apoio público e reduzir a sobrecarga das despesas com habitação. apoiar famílias em necessidade grave, promover inclusão social e melhorar a mobilidade habitacional (Agarez, 2020). Um levantamento em 2018 identificou moradias sem condições mínimas, especialmente na Área Metropolitana de Lisboa.

Neste quadro, o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, estabelece um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para aqueles que vivem em condições habitacionais indignas e sem capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Através desta legislação, busca-se assegurar que a política habitacional seja mais eficaz, próxima das realidades locais e capaz de promover o desenvolvimento sustentável das áreas urbanas e rurais. Além disso, permite aos municípios inovar e adaptar-se às novas dinâmicas do mercado habitacional e às necessidades emergentes da população, promovendo uma habitação digna e acessível para todos.

Em 2019, a primeira Lei de Bases da Habitação foi aprovada (Lei n.º 83/2019), obrigando o Estado a garantir habitação digna para todos e exigindo um Plano Nacional de Habitação e estratégias municipais de longo prazo. O crescimento económico impulsionado pelo imobiliário e turismo resultou em aumentos nos preços da habitação e na redução de imóveis disponíveis para arrendamento de longa duração, agravando problemas como a precariedade e a segregação socioespacial (Carreiras, 2018).

*a) Políticas de habitação de nível nacional – o papel do IHRU*

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) é a entidade pública em Portugal responsável pela promoção de políticas de habitação e reabilitação urbana, cuja constituição foi estabelecida inicialmente pelo Decreto-Lei n.º 223/2007, de 30 de maio.

O IHRU desempenha um papel fundamental na implementação das políticas habitacionais do governo português, com o objetivo de garantir o acesso a uma habitação digna para todos os cidadãos.

De acordo com o website do IHRU, as políticas de habitação do IHRU pretendem abranger diversas áreas, incluindo o apoio ao acesso à habitação para grupos vulneráveis, a reabilitação urbana, a promoção do arrendamento acessível, a gestão do parque habitacional público e o combate à exclusão social e à pobreza habitacional.

Entre as principais iniciativas e medidas adotadas pelo IHRU, disponíveis no website do instituto, destacam-se:

1. Programas de Apoio ao Arrendamento: O IHRU desenvolve programas de apoio ao arrendamento, visando facilitar o acesso a habitações no mercado privado para famílias com baixos rendimentos. Estes programas incluem a concessão de subsídios de renda e a gestão de programas de arrendamento social.

2. Reabilitação Urbana: O IHRU promove a reabilitação urbana, através do financiamento de obras de reabilitação em edifícios degradados e na regeneração de áreas urbanas degradadas, contribuindo para a melhoria das condições de vida e para a revitalização de zonas urbanas.

3. Gestão do Parque Habitacional Público: O IHRU é responsável pela gestão do parque habitacional público, incluindo a atribuição de habitações de renda social e a promoção de políticas de manutenção e conservação do património habitacional público.

4. Programas de Apoio à Habitação Social: O IHRU desenvolve programas de apoio à habitação social, com o objetivo de proporcionar habitação a preços acessíveis para famílias com baixos rendimentos, através da construção ou reabilitação de habitações destinadas ao arrendamento social.

5. Incentivos à Construção de Habitação Acessível: O IHRU disponibiliza incentivos financeiros e fiscais para a construção de habitação acessível, em parceria com entidades públicas e privadas, visando aumentar a oferta de habitação a preços acessíveis no mercado.

Em resumo, as políticas de habitação do IHRU visam promover o acesso a uma habitação digna para todos os cidadãos, através de medidas que abrangem desde o apoio ao arrendamento até à reabilitação urbana e à gestão do parque habitacional público. O IHRU desempenha um papel fundamental na implementação das políticas habitacionais do governo português, contribuindo para a promoção do direito à habitação e para a melhoria das condições de vida das populações mais vulneráveis.

Além do IHRU, muitos municípios têm desenvolvido políticas locais de habitação. No contexto de Setúbal, as políticas de habitação visam não apenas atender à demanda por residências, mas também promover a integração social, revitalizar áreas urbanas degradadas e combater a exclusão social, salientado que a formulação de políticas públicas de habitação eficazes é crucial para atender às necessidades da população e assegurar o direito à habitação, a ser explorado no quarto capítulo, com foco nas políticas de habitação de Setúbal, destacando como a análise de dados pode orientar e otimizar esses processos.

### **3. Enquadramento do Estágio na Divisão Municipal de Habitação da Câmara Municipal de Setúbal**

O estágio que dá origem a este relatório decorreu na Câmara Municipal de Setúbal, nomeadamente na Divisão de Habitação Pública Municipal, sendo, portanto, indispensável descrever a entidade de acolhimento, bem como as políticas públicas de habitação do município.

#### **3.1. Caracterização da Entidade de acolhimento do Estágio**

Este subcapítulo abrange a contextualização histórica de Setúbal; posteriormente, a constituição e organização da Câmara Municipal de Setúbal (organograma), a missão e valores, a evolução das atividades e projetos em que o município está empenhado, e termina com uma introdução às políticas públicas de habitação do município.

##### *3.1.1. Breve história de Setúbal*

O município de Setúbal tem como localidade central do município a cidade de Setúbal, que é uma localidade pertencente ao distrito homónimo. Tal como referido no website do município<sup>2</sup>, esta localidade foi designada de Cetóbriga entre os séculos I a IV, sendo, então, um núcleo urbano e industrial, que se estendia pelas duas margens do rio Sado, incluindo Troia. Setúbal, cuja extensão territorial era ainda pequena, afirmou-se e lutou com os concelhos vizinhos de Palmela, Santiago do Cacém e Alcácer do Sal, que já eram constituídos.

Ainda segundo o website do município, durante o século XV, a vila esteve envolvida em atividades económicas ligadas maioritariamente à indústria e ao comércio, tendo sido possível ter elevados rendimentos com os direitos de cobrar a entrada no porto. Foi ainda durante este período que foram construídos, em Setúbal, os primeiros conventos franciscanos, sendo um deles o Convento de Jesus.

---

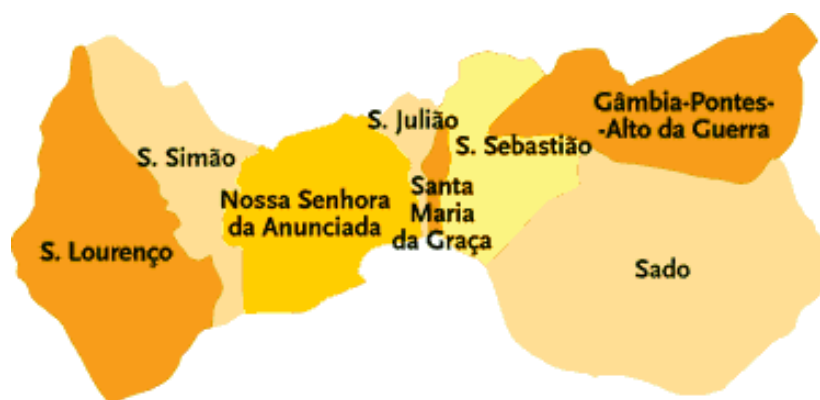
<sup>2</sup> <https://www.mun-setubal.pt/camara-municipal/>

Segundo o website da Câmara Municipal de Setúbal, o título de “notável villa” foi concedido por D. João III, em 1525, e proporcionou, via carta do arcebispo de Lisboa, D. Fernando, duas novas freguesias, a de S. Sebastião e a da Anunciada, em 1553, que se juntaram às de S. Julião e Santa Maria, como ilustrado na Figura 2.

Ao longo do século XIX, face ao desenvolvimento económico e social, a vila tornou-se um dos centros comerciais e industriais mais importantes do país. Em 1860, deu-se a elevação da localidade ao estatuto de cidade, por carta régia. Setúbal foi elevada a sede de distrito, em 1926, e a sede de diocese em 1975.

Atualmente, estão centrados no concelho e na capital do distrito, importantes polos industriais e de serviços. Setúbal conta atualmente com com 121.185 habitantes, 101.922 eleitores e 230,3 km<sup>2</sup> de área territorial.

O concelho de Setúbal, a cerca de 40 quilómetros de Lisboa, concilia 5 freguesias com características urbanas e rurais, sendo elas (ver Figura 2): União das freguesias de Azeitão (São Lourenço e São Simão); União das freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça); São Sebastião; Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra; e Sado.



**Figura 2. Mapa do município de Setúbal por freguesias antes da agregação de freguesias de 2013**

**Fonte: Website do Portal de Genealogia<sup>3</sup>.**

---

<sup>3</sup> <https://geneall.net/pt/mapa/246/setubal/>

### 3.1.2. Diagnóstico Social do Município

Por forma a melhor compreender as políticas de habitação do município de Setúbal, importa ter noções básicas sobre as condições de vida da população do concelho. Apresenta-se, assim, um breve diagnóstico social do município, que engloba vários indicadores que avaliam as condições de vida e bem-estar da população. Estes incluem pobreza, exclusão social, acesso a serviços básicos (como educação e saúde), e habitação.

De acordo com o Instituto Nacional de Estratégia, a população do município era, em 2022, de 122.547 habitantes, com a população com 65 anos ou mais anos a representar aproximadamente 23,9% da população total, o que indica um índice de envelhecimento significativo.

A taxa de desemprego em Setúbal tem-se mantido em níveis relativamente elevados em comparação com a média nacional. Em 2022, a taxa de desemprego no distrito de Setúbal (não contendo a especificação por município) era de cerca de 7,1%, ligeiramente acima da média nacional (6,5%), sendo que no município de Setúbal constavam 5.217 beneficiários de subsídio de desemprego.

Setúbal enfrenta desafios significativos, com taxas de pobreza que são superiores à média nacional. Uma percentagem considerável da população vive em situação de pobreza ou em risco de exclusão social. A maioria dos trabalhadores no município são empregados por conta de outrem. De acordo com o Gabinete de Estratégia e Estudos, em 2022, havia um total de 37.826 trabalhadores por conta de outrem, com um ganho médio mensal por trabalhador em Setúbal era de cerca de 1290,7 euros.

No acesso a serviços como educação e saúde, algumas áreas enfrentam maiores dificuldades em termos de mobilidade e acesso a cuidados de saúde. Setúbal reflete uma taxa de sobrecarga com os custos da habitação superiores à média nacional.

O preço do metro quadrado no município de Setúbal em 2022 foi de aproximadamente 1.648 euros para habitações familiares em geral. Salienta-se que o preço do metro quadrado pode variar dependendo de vários fatores, incluindo a localização específica dentro do município, o tipo de imóvel (novo ou usado), e as condições do mercado imobiliário. Entre 2018 e 2022, os preços por metro quadrado praticamente duplicaram, tornando-se um desafio significativo para a classe média e para os grupos mais vulneráveis que buscam moradia na região.

### 3.1.3. Câmara Municipal de Setúbal

A Câmara Municipal de Setúbal é um organismo do setor público que tem como missão definir e executar políticas visando proteger os interesses e atender às necessidades da comunidade local. Dessa forma, é sua responsabilidade incentivar o crescimento do município em vários aspetos, como saúde, educação, assistência social e habitação, meio ambiente e saneamento básico, planeamento territorial e urbanismo, transportes e comunicações, abastecimento público, desporto e cultura, defesa do consumidor e proteção civil. Encontra-se sediada no edifício dos Paços do Concelho, ilustrado na figura 3, na Praça de Bocage em Setúbal, e é composta por outros edifícios, dos quais se destaca o edifício Sado (figura 4), na Rua Acácio Barradas, 27, onde decorreu o estágio.



**Figura 3. Paços do Concelho**

**Fonte: Website do Município de Setúbal<sup>2,4</sup>**



**Figura 4. Edifício Sado**

**Fonte: Website do Município de Setúbal<sup>2</sup>**

---

<sup>4</sup> <https://www.mun-setubal.pt/camara-municipal/>

O anexo A mostra o atual organograma da Câmara Municipal de Setúbal, cujo executivo é constituído pelo presidente da Câmara (atualmente, André Martins) e dez vereadores, um dos quais nomeado como vice-presidente. Considerando o tema do trabalho, merece destaque o Vereador Carlos Alberto Mendonça Rabaçal, que tem como competência o Departamento de Obras Municipais e como tal acompanha a área da habitação.

A constituição, competência e composição da Câmara Municipal são fixadas e decretadas por Lei e pelo Regimento das Reuniões da Câmara Municipal de Setúbal.

Como é observável no organograma, a Câmara Municipal de Setúbal está organizada em diferentes estruturas: o Gabinete da Presidência, o Serviço Municipal de Proteção Civil e Bombeiros, o Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais, a Direção Municipal de Apoio à Gestão e Projetos Estratégicos (incluem o Gabinete de Planeamento, Auditoria Interna e Qualidade, o Gabinete para a Descentralização e Apoio ao Movimento Associativo e o Gabinete de Apoio ao Investidor e ao Desenvolvimento Económico) e a Companhia de Bombeiros Sapadores de Setúbal, bem como os serviços municipalizados de Setúbal.

Importa ainda destacar a existência de 8 departamentos: Departamento de Administração Geral e Finanças; Departamento de Comunicação, Relações Internacionais e Turismo; Departamento de Recursos Humanos; Departamento de Urbanismo, Habitação, Mobilidade e Fiscalização; Departamento de Obras Municipais, Departamento de Ambiente e Serviços Urbanos; Departamento de Cultura, Desporto, Direitos Sociais, Saúde e Juventude; e, Departamento de Educação e Bibliotecas.

A Divisão de Habitação Pública Municipal – onde foi realizado o estágio – faz parte do Departamento de Urbanismo, Habitação, Mobilidade e Fiscalização. Esta divisão encontra-se, por sua vez, dividida em cinco serviços: o Serviço Municipal de Coordenação do Programa “Nosso Bairro Nossa Cidade”; a Secção de Gestão Administrativa do Parque Habitacional; o Gabinete de Planeamento da Reabilitação Urbana Habitacional; o Setor de Atribuição de Habitação, Gestão e Fiscalização do Arrendamento; e, o Setor de Promoção da Organização de Moradores.

### **3.2. Políticas de Habitação no município de Setúbal**

As políticas de habitação no município de Setúbal refletem os desafios e prioridades específicas desta região, assim como as diretrizes e programas estabelecidos pelo governo central. O município de Setúbal enfrenta diversas questões relacionadas à habitação, como a falta de habitação acessível, a degradação de áreas urbanas e a necessidade de reabilitação de edifícios antigos.

O IHRU e o Município de Setúbal promoveram a elaboração do Plano Estratégico de Setúbal Nascente (PESN), com o objetivo de criar uma proposta de programa urbanístico e de políticas integradas. Foi, ainda, protocolado entre o Instituto e a Autarquia a elaboração de um Plano de Urbanização de Setúbal Nascente, para dar expressão às estratégias apontadas no PESN.

A Câmara Municipal de Setúbal celebrou um acordo de colaboração com o IHRU que resultou num investimento de cerca de 23 milhões de euros na reabilitação de prédios habitacionais. Este acordo determina a programação estratégica das soluções a apoiar ao abrigo do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – para 1.543 agregados, que correspondem a 3.397 pessoas que vivam em condições precárias e se encontrem identificadas na Estratégia Local de Habitação de Setúbal. A este propósito, importa referir que o programa 1.º Direito visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais precárias e que não têm capacidade financeira para sustentar o custo do acesso a uma habitação condigna.

A Estratégia Local de Habitação de Setúbal identificou a necessidade de reabilitação de 3.560 habitações do parque público municipal, a construção de 4.650 novas habitações para renda apoiada e acessível e o realojamento prioritário de 338 agregados familiares com maior precariedade habitacional.

A Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo apoia o Município de Setúbal na implementação da sua Estratégia Local de Habitação (ELH). A freguesia de São Sebastião apresenta a maior concentração de famílias em carência habitacional. O mercado de arrendamento oferece poucas soluções e há cerca de 1.300 casos de vulnerabilidade habitacional identificados.

A estratégia inclui um diagnóstico detalhado e um estudo de opinião para compreender melhor a realidade e potencial da cidade, visando soluções integradas para atender à

crescente demanda habitacional, com foco na reabilitação urbana e no aproveitamento de áreas subutilizadas.

Para lidar com esses desafios, a Câmara Municipal de Setúbal implementa uma série de políticas e medidas voltadas para a promoção do acesso à habitação, a reabilitação urbana e o combate à exclusão social. Algumas dessas iniciativas podem incluir:

1. Programas de Apoio ao Arrendamento: a Câmara Municipal pode desenvolver programas de apoio ao arrendamento, oferecendo subsídios de renda ou facilitando o acesso a habitações no mercado privado para famílias de baixos rendimentos.

2. Reabilitação Urbana: a promoção da reabilitação urbana é uma prioridade para revitalizar áreas degradadas e melhorar as condições de vida dos moradores. Isso pode envolver a concessão de incentivos financeiros ou fiscais para a reabilitação de edifícios antigos e a regeneração de áreas urbanas degradadas.

3. Parcerias Público-Privadas: a Câmara Municipal pode estabelecer parcerias com entidades privadas para desenvolver projetos habitacionais que atendam às necessidades da população local, especialmente em áreas onde há escassez de habitação acessível.

4. Habitação Social: a promoção de programas de habitação social é fundamental para garantir o acesso à habitação digna para famílias em situação de vulnerabilidade social. Isso pode incluir a construção ou reabilitação de habitações destinadas ao arrendamento social.

5. Planeamento Urbano: a Câmara Municipal pode adotar políticas de planeamento urbano que incentivem o desenvolvimento de habitação acessível e sustentável, bem como a criação de espaços públicos de qualidade.

Além disso, a Câmara Municipal de Setúbal pode colaborar com outras entidades governamentais, organizações da sociedade civil e setor privado para desenvolver e implementar políticas de habitação eficazes que atendam às necessidades da população local. Através dessas políticas e iniciativas, o município de Setúbal busca promover o direito à habitação e melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes.

Boa parte destas políticas é coordenada pela Divisão de Habitação Pública Municipal, cujas funções serão descritas sumariamente no ponto seguinte.

### 3.2.1. Divisão de Habitação Pública Municipal

A finalidade da Divisão de Habitação Municipal Pública é, através do Regulamento de Acesso e Atribuição da Habitação Municipal de Setúbal, “contribuir para melhoria da qualidade de vida, no que diz respeito à habitação, aos agregados familiares com impedimentos ao direito ao acesso e/ou manutenção de habitação condigna e adequada no arrendamento urbano.” Importa assinalar que este regulamento “(...) visa estabelecer um procedimento no estrito cumprimento dos princípios da igualdade, imparcialidade, transparência e objetividade, com regras claras e precisas na seleção dos candidatos à atribuição de habitação municipal” (Anexo D).

Face a estas atribuições, a Câmara Municipal de Setúbal atribui habitações públicas através de Concurso por Inscrição, desde janeiro de 2008, com regras definidas no Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal (RAAHMS).

Desde janeiro de 2018, o acesso e atribuição de habitação municipal em Setúbal, em regime de arrendamento apoiado, é realizado por concurso através de inscrição, conforme o RAAHMS. Esse processo visa melhorar a qualidade de vida das famílias que enfrentam dificuldades em garantir ou manter uma habitação adequada.

A candidatura à atribuição de habitação pública municipal é feita através do preenchimento de um formulário próprio (anexo B) que deverá ser entregue Divisão de Habitação Pública Municipal, juntamente com os documentos requeridos.

Posto isto, os candidatos passam a constar de listas de ordenação de candidaturas, definidas por parâmetros de hierarquização de critérios, como consta na matriz de classificação (anexo C) e pela tipologia dos fogos existentes no património municipal. As rendas são calculadas conforme os rendimentos dos agregados familiares.

Os procedimentos da Divisão de Habitação Municipal Pública para a atribuição de habitação passam por: Procedimento do Concurso por Inscrição, Condições e Impedimentos de Acesso ao Concurso por Inscrição, Instrução da Candidatura, Apreciação Liminar das Candidaturas, Confirmação das Declarações, Causas de Indeferimento e Arquivo, Indeferimento da Candidatura, Exclusão da Candidatura, Critérios de Seleção e Atribuição, Adequação das habitações, Lista de Hierarquização das Candidaturas e Regime Excepcional.

Ainda, a formalização da atribuição da habitação compreende a Proposta de atribuição e Contrato, e as Disposições finais compreendem o Preenchimento de lacunas e a Entrada em vigor.

A Câmara Municipal define as habitações disponíveis para arrendamento e atribui-as aos candidatos prioritários, seguindo os critérios estabelecidos no RAAHMS, publicado pelo aviso 8880/2017, de 7 de agosto, na 2ª série do Diário da República.

---

## **4. Análise dos solicitantes de apoio à habitação no município de Setúbal**

O estágio teve lugar na Divisão de Habitação e teve como foco a análise dos pedidos de habitação, a ser posteriormente incorporada na elaboração do mapa municipal de pedidos de habitação. Após análise exploratória dos dados foi aplicada uma nova matriz sobre todos os pedidos de habitação.

### **4.1. Nota metodológica da análise**

Foi feita uma recolha de dados de todos os pedidos de habitação existentes na plataforma Medidata, até à data de 31 de dezembro de 2023, o que totalizou 1.522 pedidos. Foi criada uma base de dados em Excel, com base nos parâmetros da matriz que entrou em vigor em 2018, conforme o anexo B. Posteriormente, a base de dados foi importada para o SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), um software utilizado para análise estatística, e foi realizada uma análise estatística descritiva e análise bivariada.

Ainda, consoante a projeto de alterações ao RAAHMS, foram feitas algumas alterações à matriz de avaliação dos pedidos com a finalidade de melhoria e atualização da mesma, face à demonstração de necessidades de habitação atuais, por forma a cumprir com os princípios de igualdade, imparcialidade e transparência na seleção dos candidatos à atribuição de habitação municipal.

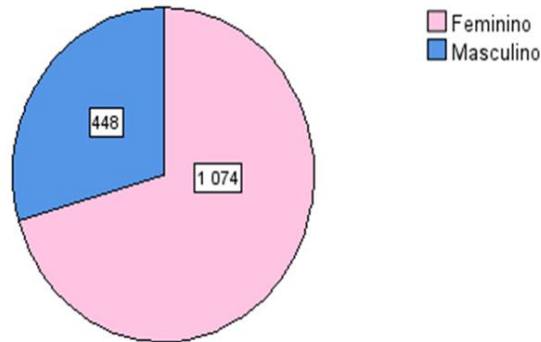
Foi então aplicada uma nova proposta de matriz (anexo D), que foi aplicada a todos os pedidos realizados até 31 de dezembro de 2023, visando tentar perceber se a nova matriz se revelava mais adequada.

### **4.2. Análise dos pedidos de habitação**

Neste ponto do trabalho apresentamos os resultados da análise, que procura fornecer uma compreensão abrangente da questão habitacional em Setúbal, enfatizando a importância de uma abordagem baseada em dados para enfrentar os desafios habitacionais e antecipar futuras necessidades. Ao integrar estes dados é possível planear e implementar políticas mais assertivas e direcionadas.

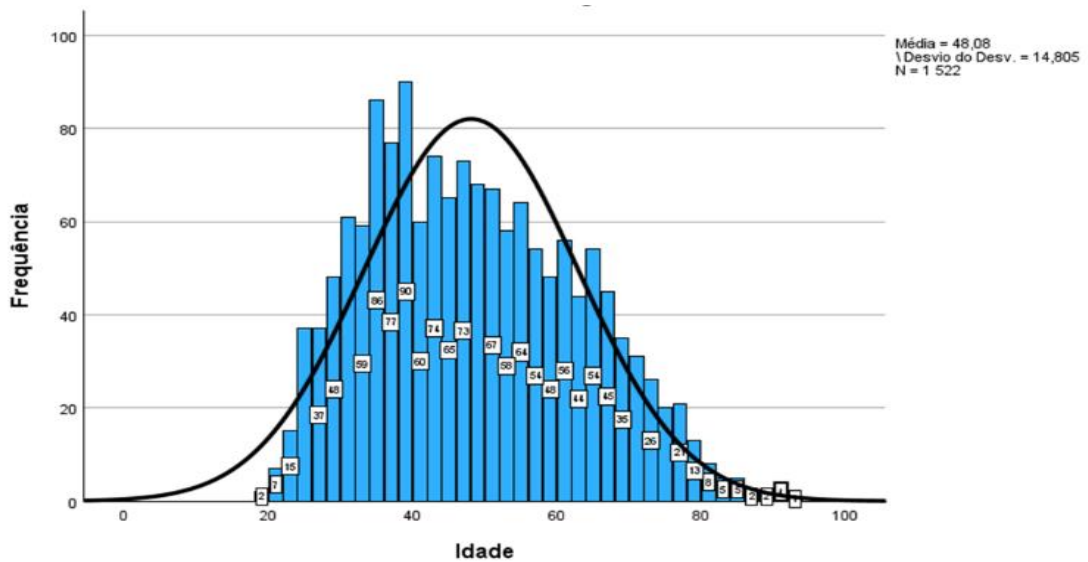
4.2.1 Caracterização dos Requerentes e dos pedidos

Dos 1.522 pedidos recebidos, 1.074 foram realizados por pessoas do sexo feminino e 448 do sexo masculino, correspondendo a 70,6% e 29,4% respectivamente, como mostra a figura 5.



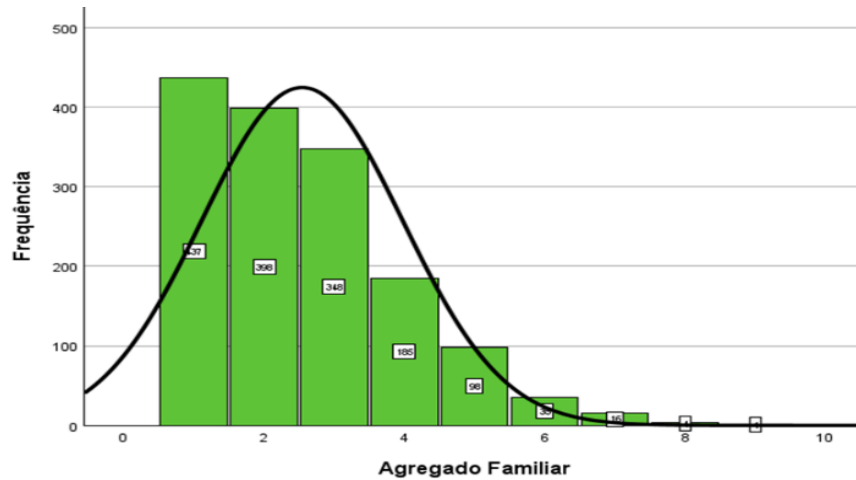
**Figura 5. Distribuição de requerentes por sexo do requerente principal**

A média de idade dos requerentes de habitação é de 48 anos, tal como visível na Figura 6, sendo que pelo menos 50% dos casos têm 46 anos ou mais, e a idade mais frequente é de 34 anos.



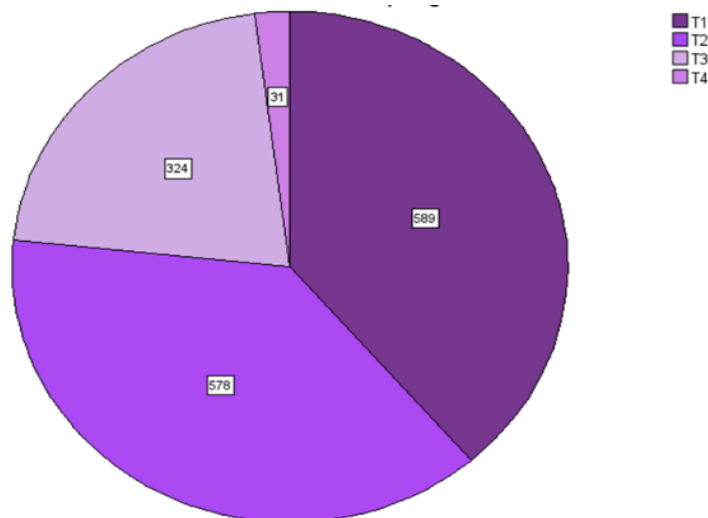
**Figura 6. Distribuição de requerentes por sexo do requerente**

O número médio de elementos no agregado familiar dos pedidos de habitação é de 2,54 (aproximadamente 3 elementos), sendo que pelo menos 50% dos casos têm 2 ou mais elementos no agregado familiar, e o número de agregado mais frequente é de 1 elemento, com 437 casos (figura 7).



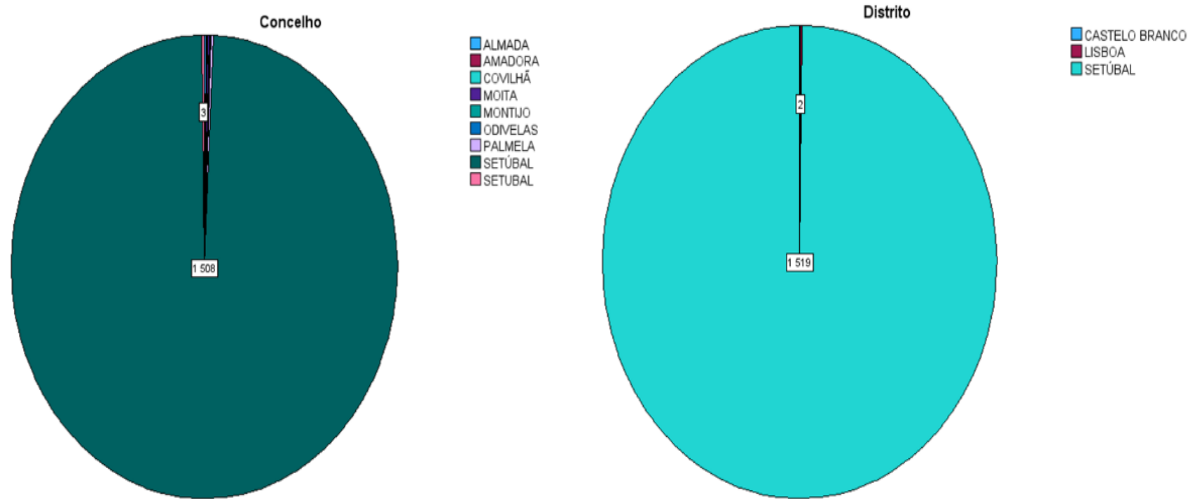
**Figura 7. Distribuição de requerentes por número de elementos do agregado familiar**

A figura 8 revela que existiram 589 pedidos de habitação para um apartamento de tipologia T1 (38,7%), 578 da tipologia T2 (38,0%), 324 da tipologia T3 (21,3%) e 31 da tipologia T4 (2,0%).



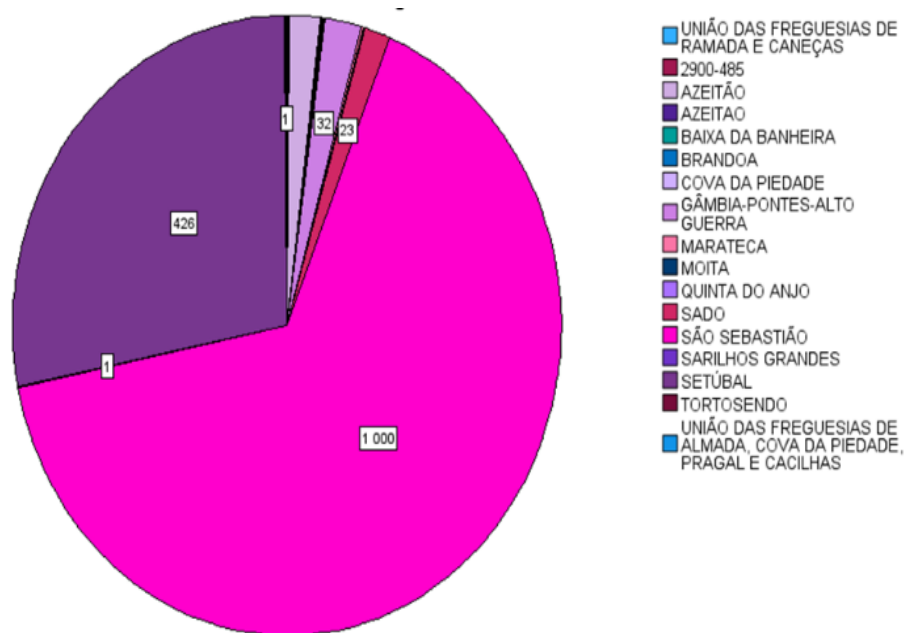
**Figura 8. Distribuição de requerentes por tipologia de alojamento requerida**

A larga maioria dos pedidos de habitação foi feita por residentes do concelho de Setúbal (99,1%), e residentes no distrito de Setúbal (99,8%), como revela a figura 9.



**Figura 9. Distribuição de requerentes por concelho e distrito de residência no momento do pedido**

Importa ainda destacar que a maioria dos pedidos são de habitantes das freguesias de São Sebastião (1.000 casos, 65,7%) e da União de Freguesias de Setúbal (427 casos, 28,1%) – ver Figura 10.



**Figura 10. Distribuição de requerentes por freguesia de residência no momento do pedido**

O valor médio das rendas atuais dos requerentes é de cerca de 274€ (figura 11), sendo a renda mais frequente de 250€, e pelo menos 50% dos pedidos registam uma renda igual ou superior a 250€. De referir que nesta variável existem 733 casos com valores omissos.

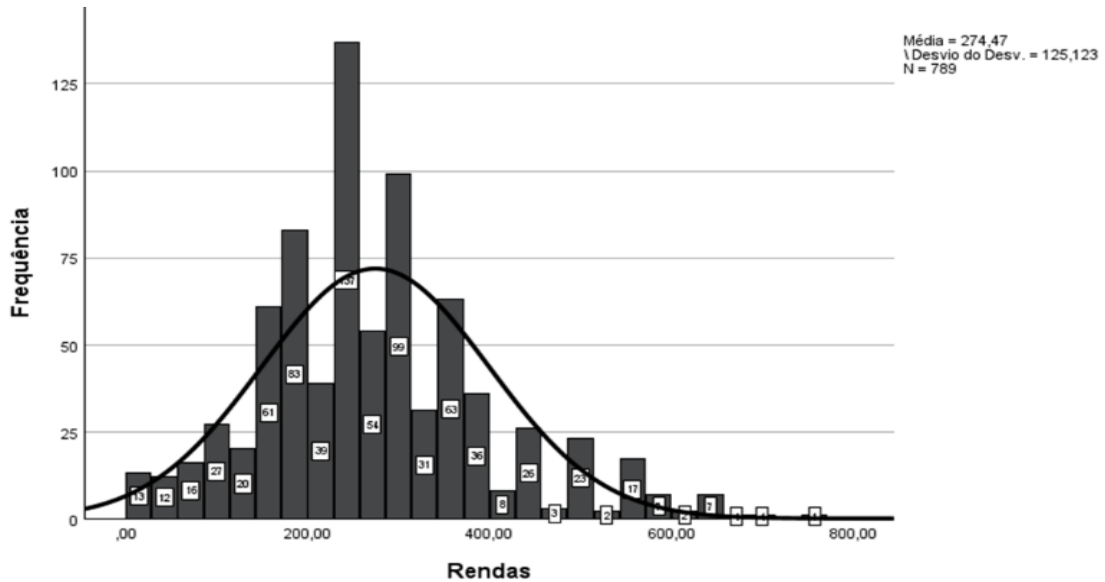


Figura 11. Distribuição de requerentes por valor da renda

O valor médio dos anos de processo é, como mostra a figura 12, de aproximadamente 5 anos, sendo que pelo menos metade dos pedidos de habitação foram feitos há 5 ou mais anos.

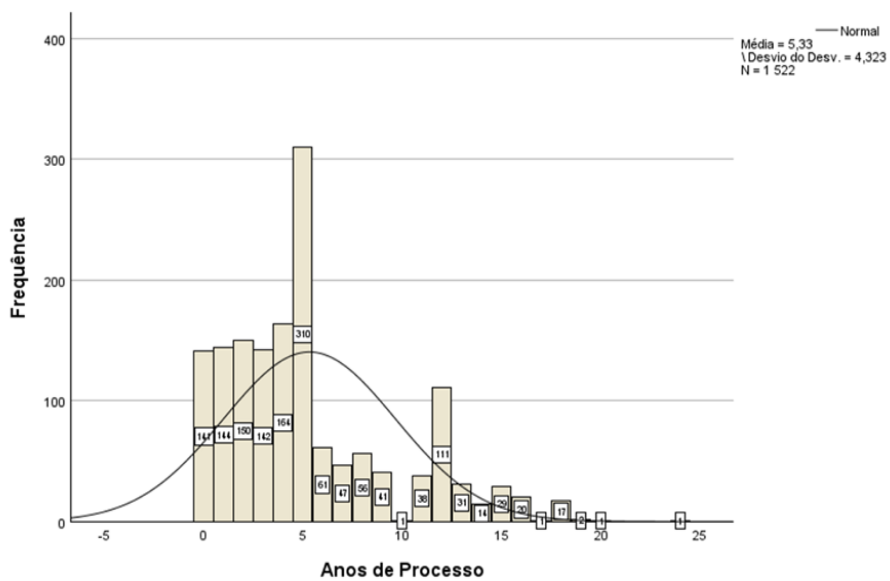
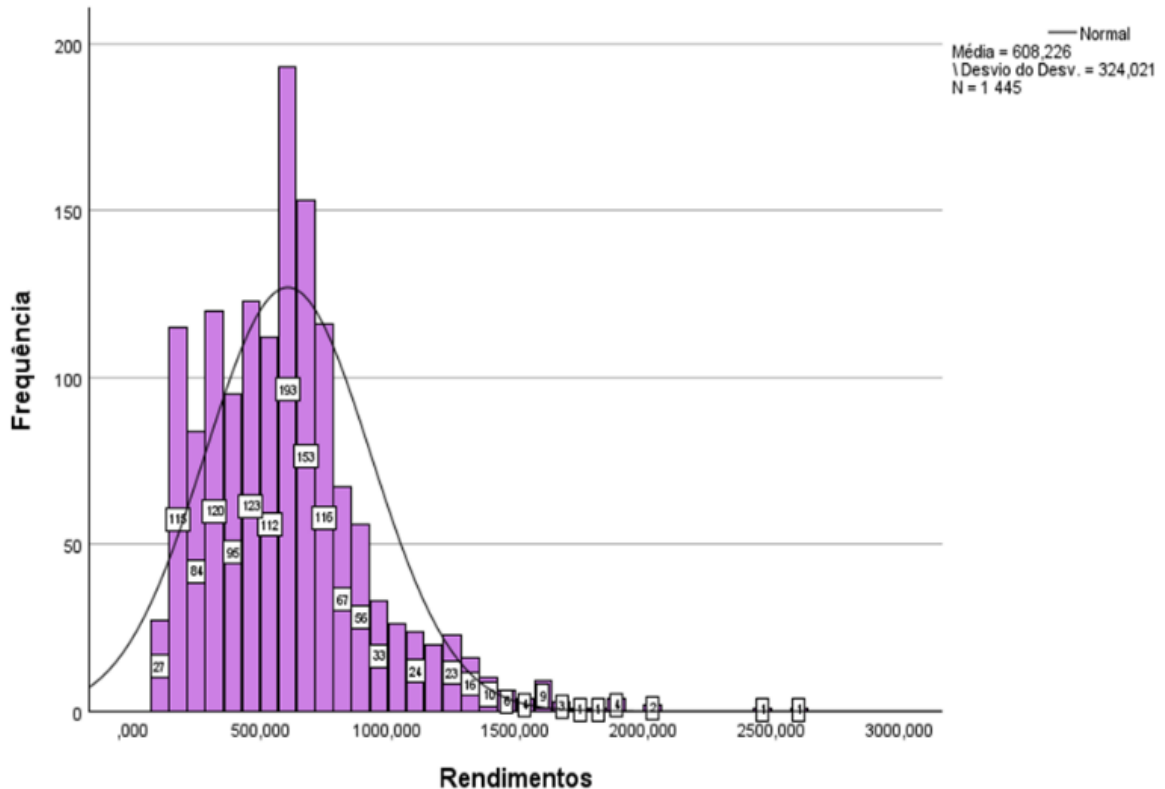


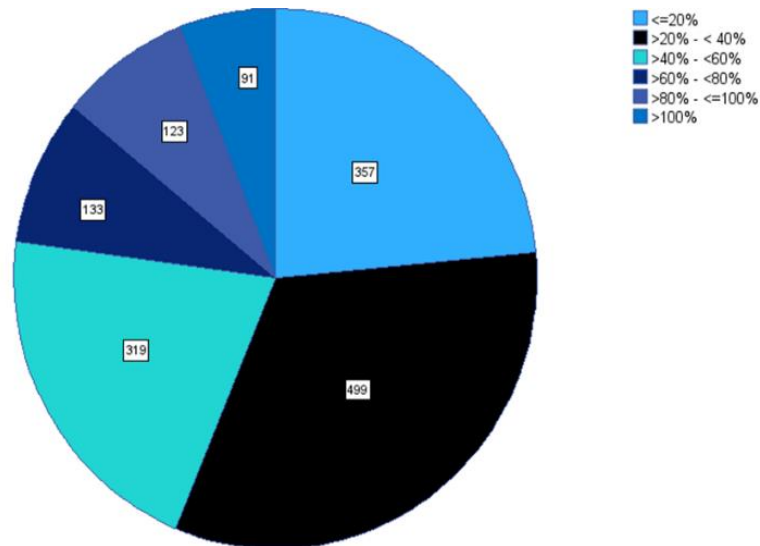
Figura 12. Distribuição de requerentes por tempo do pedido (valor absoluto)

Quanto ao valor dos rendimentos do agregado familiar, o valor médio é de aproximadamente 608€ (figura 13), com pelo menos 50% dos pedidos registando rendimentos iguais ou superiores a 580€. O rendimento mais comum é de 189,66€. Importa registar que existem 77 casos com dados omissos em relação aos rendimentos.

**Figura 13. Distribuição de requerentes por nível de rendimentos**

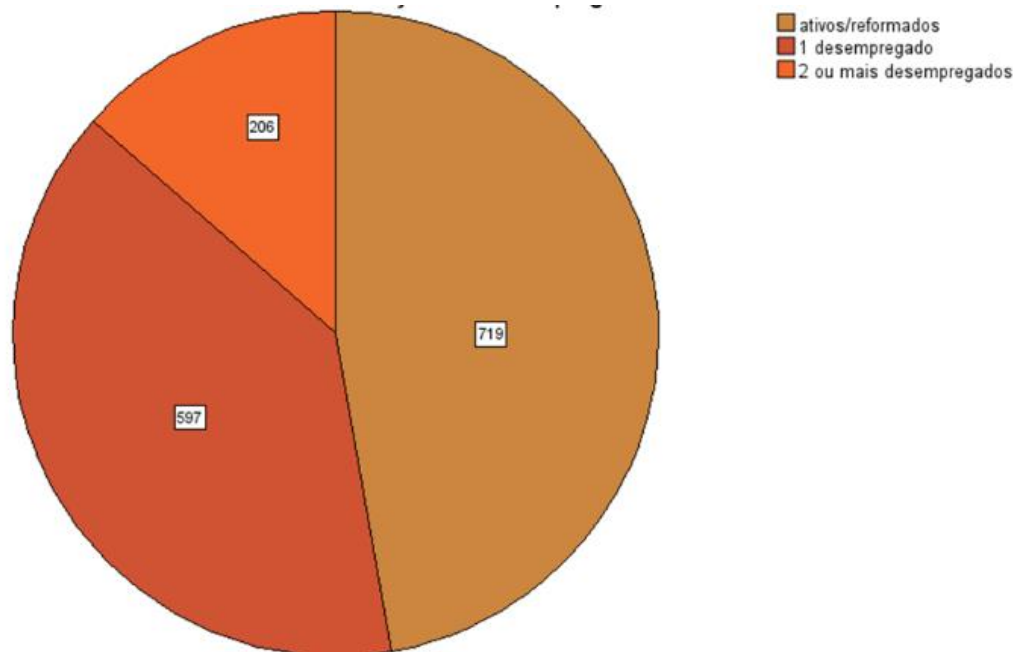


No que concerne ao rendimento per capita de cada agregado familiar, cerca de 32,8% dos casos possuem um rendimento *per capita* entre 20% e 40% do IAS (Indexante de Apoios Sociais), correspondendo a 499 pedidos de habitação (figura 14). O segundo rendimento mais frequente é inferior a 20% do IAS, com 23,5% (357) dos casos. O rendimento *per capita* mais comum é de 20% a 40% do IAS.



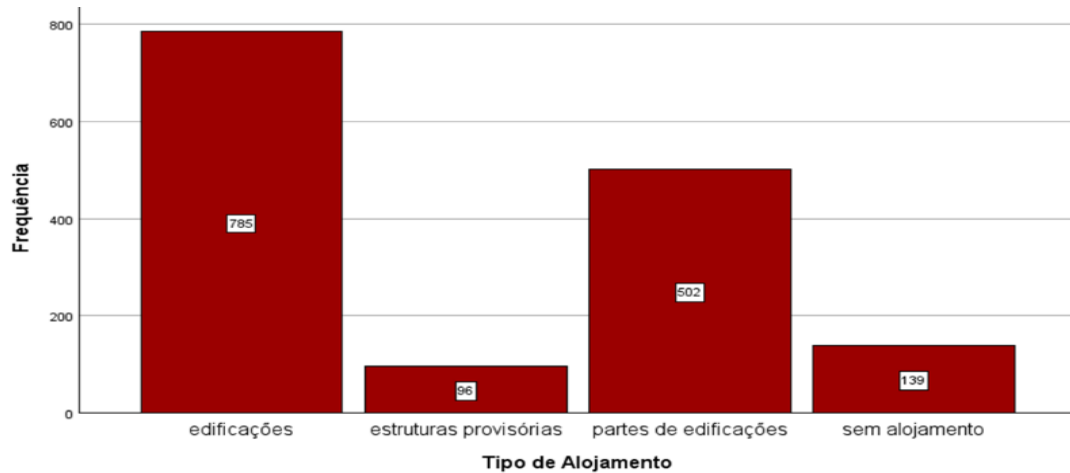
**Figura 14. Distribuição de requerentes por rendimento per capita**

Em relação à situação face ao emprego, os dados da figura 15 revelam que 47,2% dos pedidos de habitação foram feitos por pessoas ativas/reformadas (719 casos), 39,2% por agregados familiares com 1 desempregado (597 casos) e 13,5% por agregados com 2 ou mais desempregados (206 casos).



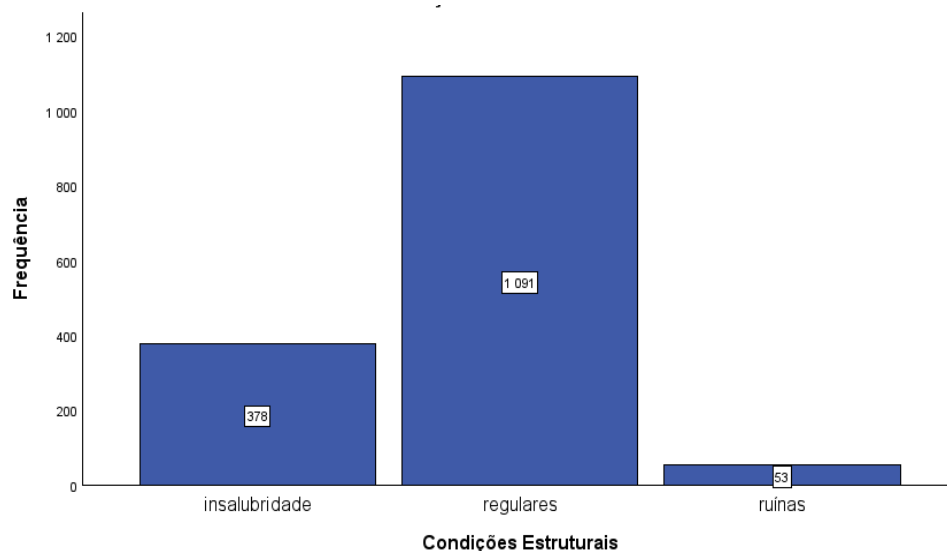
**Figura 15. Distribuição de requerentes por situação face ao emprego**

No que se refere ao tipo de alojamento no qual o agregado familiar vivia aquando do pedido (ver figura 16), 51,6% dos agregados residiam em edificações (785), 33,0% em partes de edificações (502), 9,1% encontravam-se sem alojamento (139) e 6,3% reportavam residir em estruturas provisórias (96).



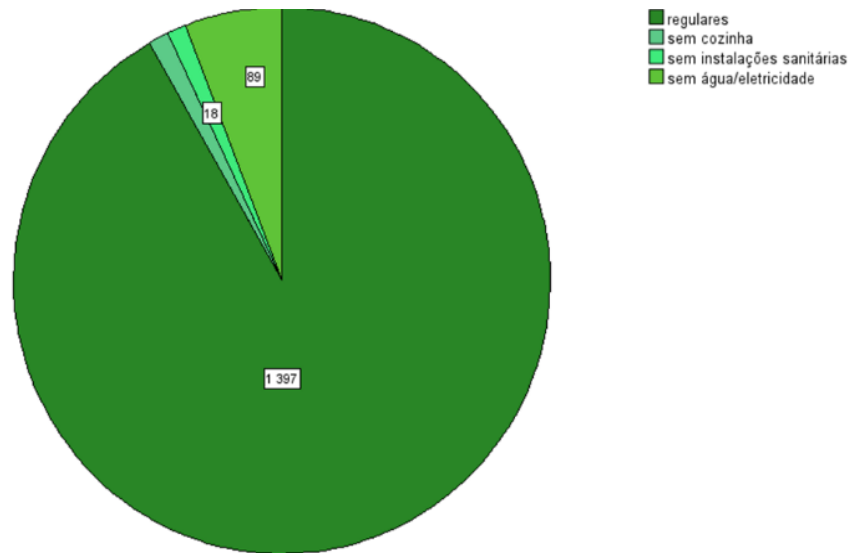
**Figura 16. Distribuição de requerentes por caracterização do tipo de alojamento atual**

Quanto às condições estruturais do seu alojamento no momento do pedido (ver figura 17), 71,7% dos agregados reportaram condições estruturais regulares (1091), 24,8% reportaram insalubridade e apenas 3,5% reportaram ruínas.



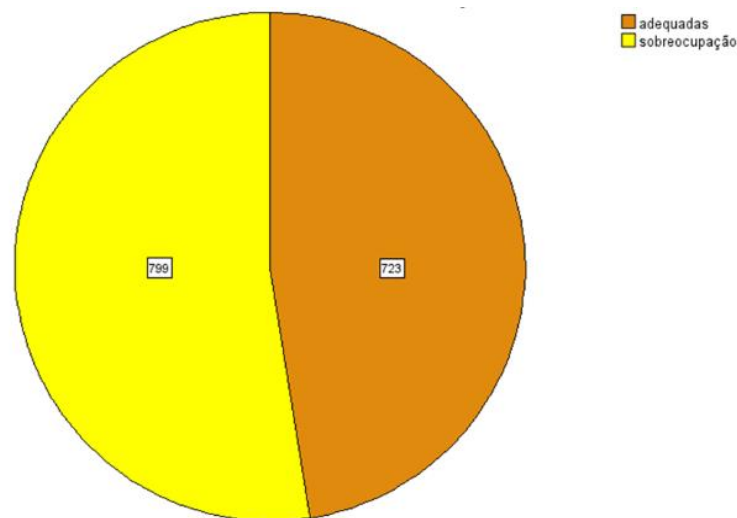
**Figura 17. Distribuição de requerentes por condições estruturais do seu alojamento atual**

Considerando a disponibilidade de equipamentos básicos no alojamento em que residiam aquando do pedido, 91,8% dos pedidos de habitação reportaram possuir equipamentos básicos regulares (1397 casos), apenas 5,8% reportaram não ter água/electricidade, 1,2% reportaram não terem cozinha e 1,2% não terem instalações sanitárias (figura 18).



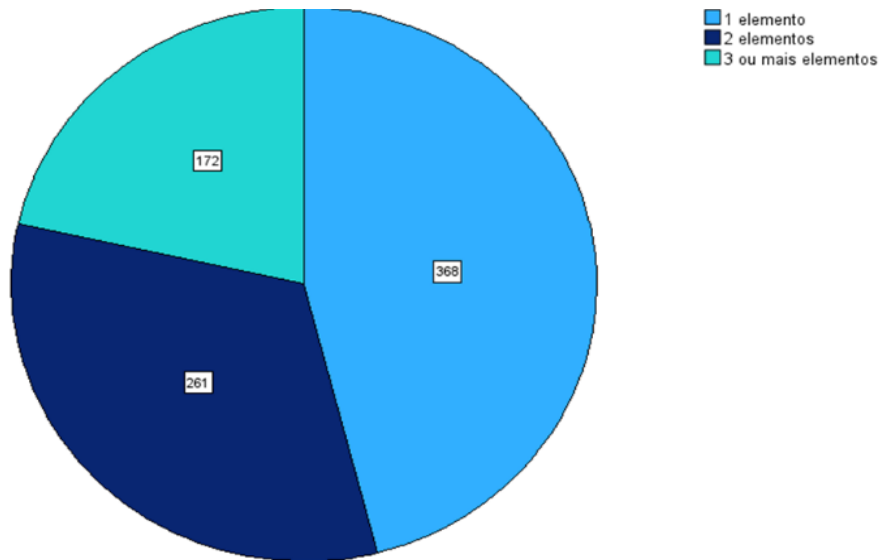
**Figura 18. Distribuição de requerentes por equipamentos básicos disponíveis no alojamento atual**

Relativamente às dimensões da habitação, os dados da figura 19 revelam que 52,5% dos agregados familiares reportaram sobreocupação (799) e 47,5% reportaram dimensões adequadas (723).



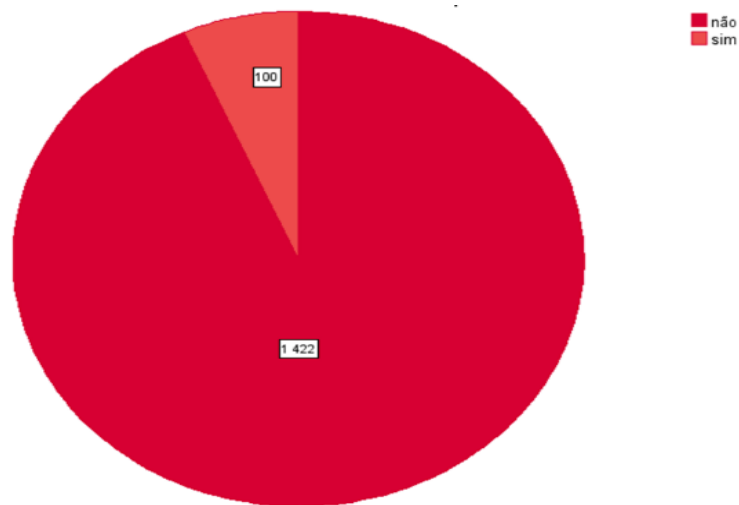
**Figura 19. Distribuição de requerentes por dimensões da habitação atual**

No que diz respeito ao número de menores no agregado familiar, na figura 20 é possível observar que 47,4% dos agregados não tinham menores, 24,1% tinham um menor, 17,1% tinham dois menores e 11,3% tinham três ou mais menores.



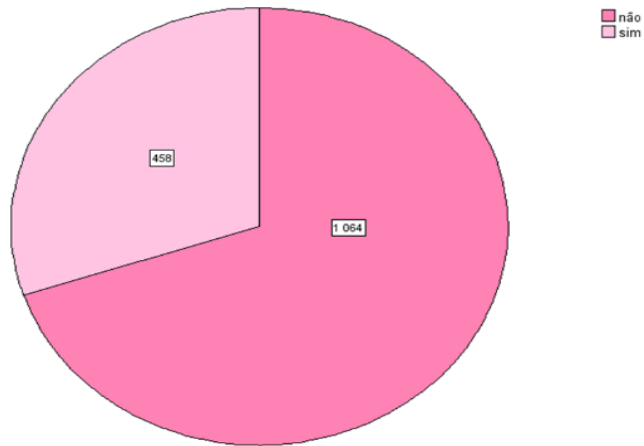
**Figura 20. Distribuição de requerentes por número de menores**

Quanto ao número de dependentes (ver Figura 21), apenas 6,6% dos agregados tinham dependentes com idade compreendida entre 18 e 26 anos (100 pedidos), como retrata a figura 21.



**Figura 21. Distribuição de requerentes por existência de dependentes**

Considerando a incidência de situações de monoparentalidade, na figura 22 é possível observar que 30% dos pedidos de habitação são de agregados com situações de monoparentalidade (458 casos).



**Figura 22. Distribuição de requerentes por existência de situação de monoparentalidade**

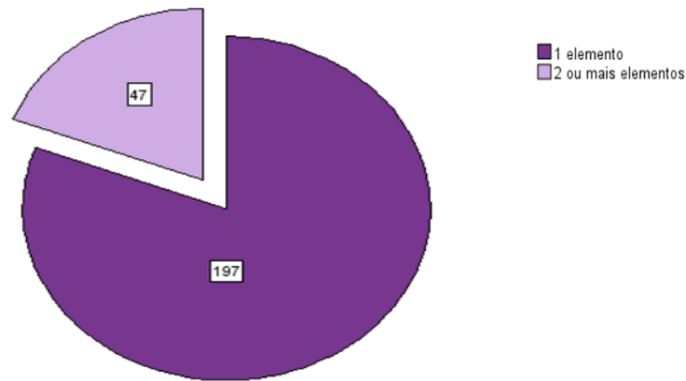
Com referência à existência de pessoas com deficiência no agregado familiar (ver Figura 23), 86,7% dos agregados não reportaram ter pessoas com deficiência, 12,2% terem um elemento com deficiência (185 casos) e 1,1% (17 casos) terem dois ou mais elementos.



**Figura 23. Distribuição de requerentes por existência de pessoas com deficiência**

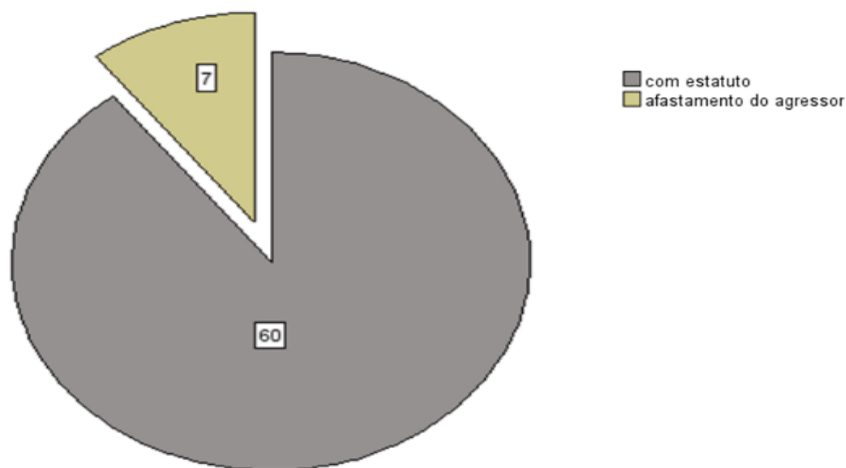
No que tange à existência de elementos do agregado familiar com mais de 65 anos, na figura 24 é possível observar que 84,0% dos pedidos não reportaram terem elementos com

mais de 65 anos, 12,9% reportaram ter um elemento (197 casos), e 3,1% reportaram ter dois ou mais elementos (47 casos).



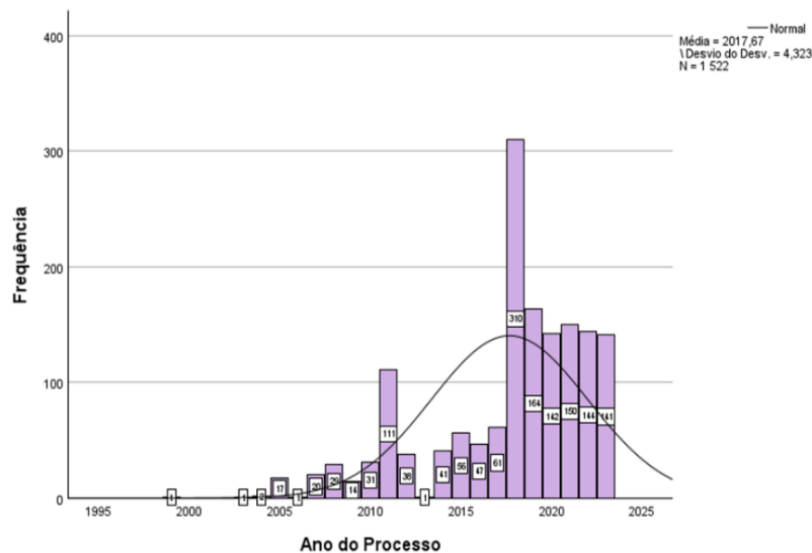
**Figura 24. Distribuição de requerentes por número de pessoas com 65 ou mais anos**

Em relação à existência de situações de violência doméstica no agregado familiar, na figura 25, verifica-se que 95,6% dos pedidos não reportaram ter situações de violência doméstica, 0,5% reportaram afastamento do agressor e 3,9% reportaram ter estatuto de vítima (figura 24).



**Figura 25. Distribuição de requerentes por situação relacionada com violência doméstica**

Quanto ao ano do pedido, na figura 26 é observável que pelo menos 50% dos pedidos foram feitos em 2018 ou posteriormente. O ano que teve mais pedidos de habitação foi 2018, com 20,4% dos pedidos (310 casos) (figura 26).



**Figura 26. Distribuição de requerentes por ano de pedido**

#### 4.2.2. Análise da amostra com cruzamento de variáveis

Ao cruzar variáveis conseguimos encontrar algumas relações entre as mesmas.

No parâmetro da tipologia de apartamento, a maioria dos requerentes de apartamentos de tipologias T1 e T2 são de agregados familiares com situações de monoparentalidade, e de agregados sem situação de desemprego, enquanto que os apartamentos de tipologias T3 e T4 foram mais requeridos por agregados familiares com situações de monoparentalidade e/ou com elementos desempregados.

Ainda nesta variável, a tipologia de apartamento T2 é a que regista mais casos de requerentes cujo agregado vivenciou situações de violência doméstica e/ou de famílias monoparentais. No entanto, os casos com requerentes vítimas de violência doméstica e com elementos menores não chegam a 5%, e os casos que envolvem pedidos com existência de elementos menores e requerentes com elementos dependentes maiores de idade não ultrapassam 3%.

Na tipologia T2 predominam os registos de requerentes desempregados, com elementos menores e elementos dependentes. A categoria de sobreocupação das habitações dos requerentes é a mais frequente em todas as tipologias de apartamentos, exceto na tipologia T1, que, por sua vez, regista mais casos de requerentes com mais de 65 anos.

Outra relação que a análise permite observar é que quando a tipologia de apartamento aumenta, os casos de requerentes com elementos menores também, e por sua vez os requerentes com mais 65 anos diminuem.

Ao nível de condições de habitação no momento do pedido, a maior parte dos requerentes com mais de 65 anos vivia em edificações com condições regulares. A maioria dos requerentes que residem em estruturas provisórias afirma ter pelo menos um elemento desempregado no agregado familiar.

Em geral, os requerentes com idades mais altas estão associados a um maior número de casos em situação de emprego: ativo ou reformado..

A análise dos rendimentos mensais concluiu que os agregados familiares com rendimentos mais altos são os que têm um maior número de elementos menores de idade e elementos dependentes maiores de idade.

#### 4.2.3 Aplicação da nova matriz

A aplicação de uma nova matriz de avaliação de casos (ver Anexo D) pretendeu combater algumas situações que não refletem as necessidades habitacionais atuais.

Após aplicação da nova matriz foi feita a análise das novas pontuações, tendo-se verificado uma subida geral nas mesmas.

A média da pontuação subiu de 2,8, na matriz atual, para 3,6 na nova matriz, que tem como pontuação mínima de 0 (situações menos urgentes) e pontuação máxima de 10 (situações mais urgentes).

A matriz anterior, em vigor desde janeiro de 2018, continha 5 variáveis: o tipo de pedido (com processo de habitação), a situação económica (rendimento per capita indexado ao SMN e situação face ao emprego), condições de habitabilidade (tipo de alojamento, condições estruturais, equipamentos básicos e dimensões da habitação), agregado familiar (existência de menores, de dependentes e situações monoparentalidade) e situações específicas (pessoas com deficiência, com mais de 65 anos de idade e vítimas de violência doméstica).

A matriz em teste contém, também, 5 variáveis, 4 delas semelhantes à matriz antiga, nomeadamente a situação económica (rendimento corrigido per capita e taxa de esforço de renda), situação habitacional (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e

inadequação), agregado familiar (existência de menores, de idosos e unititulado), situações especiais (pessoas com deficiência, vítimas de violência doméstica, sem abrigo e idoso isolado). A quinta variável, a área de residência (no concelho de Setúbal), substitui a variável do tipo de pedido na matriz anterior.

As variáveis “taxa de esforço da renda”, “situação de sem abrigo” e “idoso isolado” foram as maiores alterações entre matrizes, sendo que as diferenças significativas na pontuação final se devem a estas alterações.

### **4.3 Discussão de resultados**

De acordo com a ELH, há uma tendência de aumento na procura por habitação, sugerida por análises estatísticas, que se correlaciona com o crescimento de agregados familiares menores. A literatura indica que um aumento nas famílias de um elemento pode ser reflexo de uma sociedade envelhecida, que é uma tendência demográfica observada em muitos países.

O presente estudo vem confirmar esta análise, e influencia uma possível *policy change*, concluindo que os pedidos de habitação são maioritariamente compostos por um elemento, de tipologia T1, ao contrário do que se esperava.

No contexto deste estudo, foi possível segmentar a população por faixa etária, composição familiar, nível de renda e outras características sociodemográficas. Estes dados poderão ser fundamentais para enfrentar a crise habitacional, na medida em que podem guiar a implementação de projetos de habitação (preços controlados para atender às necessidades habitacionais), desempenhando um papel importante na adoção de novas políticas de habitação.

Como exemplos e desafios na Implementação de Políticas de Habitação na Câmara Municipal de Setúbal, salienta-se a escassez de terrenos adequados para novos projetos habitacionais, especialmente aqueles destinados a habitação social, a complexidade na revitalização de bairros antigos e degradados, a desigualdade e exclusão social que dificultam o acesso justo à habitação, e o crescimento do mercado imobiliário privado, que pode inflacionar os preços e tornar mais difícil a promoção de habitação acessível.

Estes desafios destacam a complexidade da implementação de políticas de habitação em Setúbal, exigindo soluções inovadoras e colaborativas para garantir que todos os cidadãos tenham acesso a uma habitação condigna.

Com estes dados, prevê-se possíveis implicações significativas na política habitacional do município de Setúbal, nomeadamente redirecionar os esforços de construção para criar mais unidades habitacionais do tipo T1, em vez de um foco apenas em habitações maiores.

Num outro plano, este estudo confirma que a maioria dos agregados requerentes é da freguesia de São Sebastião, um aspeto que a ELH já apontava.

A pobreza no município de Setúbal tem-se agravado nos últimos anos, e o rendimento per capita mais comum (entre 20 e 40% do IAS) confirma esta tendência. Este cenário reflete uma realidade de pobreza estrutural para a qual a crise habitacional e o aumento do custo de vida têm contribuído para agravar a situação.

De acordo com o gabinete de estratégia e estudos há uma sobrecarga das despesas em habitação. Uma alta proporção do rendimento é gasta em habitação, o que leva a problemas de acessibilidade e perpetua o ciclo de pobreza. Os dados sugerem rendas demasiado altas para os rendimentos.

A insegurança habitacional está frequentemente associada a uma qualidade de vida reduzida e a dificuldades adicionais na busca por emprego. Os dados indicam que mais de 50% da amostra se encontra desempregada.

Os resultados conduzem a uma maior consciencialização e conhecimento da situação do município e das necessidades da população quer a nível social (variáveis de idade, sexo e agregado familiar) como a nível económico (variáveis rendimentos, rendimento per capita e situação face ao emprego). A escassez de habitação social e a falta de políticas eficazes para enfrentar a pobreza em crescimento foi apontada pelo gabinete de estratégia e estudos como fatores que perpetuam este ciclo de pobreza.

### **4.3. Análise crítica e proposta de melhorias do sistema de habitação pública do Município de Setúbal**

#### ***4.3.1. Forças e Fraquezas***

Como forças, destaca-se a atualização do regulamento, que entrou em vigor em 2018, que levou a uma diminuição de 4262 pedidos de habitação para 1522, ou seja 35,7% dos pedidos.

O novo regulamento estabelece uma validade de dois anos para os pedidos de habitação sem atualizações, por forma a que as candidaturas estejam sempre atualizadas e anular as candidaturas obsoletas ou inativas. De igual modo, a diminuição no número de pedidos permitiu que o processo de análise das candidaturas fosse mais ágil e eficiente, impactando a gestão de recursos.

Ademais, os casos com violência doméstica, com necessidade de afastamento do agressor, estão pontuados com as maiores pontuações. Portanto, a atribuição das maiores pontuações aos casos de violência doméstica demonstra que o sistema entende a urgência e gravidade dessas situações. A ênfase dada aos casos de violência doméstica evidencia que a entidade responsável tem uma postura sensível e comprometida com questões sociais e de direitos humanos. Este sistema ajuda a reduzir riscos à integridade física e emocional das vítimas.

Como fraqueza salienta-se a quantidade de dados omissos, em especial nas rendas, na plataforma em utilização, que não permitem uma análise rigorosa dos dados. A ausência desta variável crucial compromete a qualidade e a precisão das análises, pois a falta de informações precisas pode levar a decisões inadequadas ou ineficientes, como políticas que falham em atingir o público-alvo correto ou em alocar recursos de maneira eficaz. Adicionalmente, a ausência de dados pode afetar a capacidade de prever padrões, sendo a renda uma variável explicativa importante.

#### ***4.3.2. Propostas de melhoria***

Propõe-se melhorar o processo de recolha de dados na plataforma em utilização para reduzir o número de entradas faltantes, nomeadamente: analisar os casos que reportam pagar renda, e pedir novos dados aos pedidos que não mencionaram o valor da mesma; conferir e fiscalizar as condições de habitação que as mesmas declaram aquando da realização do

pedido; inserir um campo para a soma dos rendimentos na plataforma; automatizar o processo (atualização automática na plataforma), por forma a agilizar o processo de avaliação da candidatura; atualizar o tipo de alojamento e variáveis associadas aquando da atualização de morada; e reordenar as listas por tipologias após atualizações.

Outra solução seria realizar análises específicas para verificar o impacto dos dados ausentes, ou estimar os valores ausentes com base em outras variáveis ou padrões identificados no conjunto de dados.

## 5. Conclusão

Este relatório de estágio apresentou as principais tendências de carência habitacional no município de Setúbal, baseadas na análise detalhada dos pedidos de habitação pública. Através da aplicação de metodologias quantitativas, foi possível criar um mapa municipal dos pedidos de habitação que reflete as necessidades e carências da população. Este trabalho contribui para a compreensão dos desafios habitacionais locais e oferece uma base sólida para a elaboração de políticas mais eficazes e inclusivas.

A análise comparativa entre as matrizes de pontuação, realizada conforme o projeto de alterações ao Regulamento de Acesso à Habitação Municipal de Setúbal, permitiu identificar áreas de melhoria e ajustar os critérios de seleção para promover maior equidade e transparência. As políticas de habitação social continuam a ser um pilar fundamental na luta contra a exclusão social, garantindo que as famílias em situação de vulnerabilidade tenham acesso a moradias dignas.

A aplicação da nova matriz resultou num aumento geral nas pontuações dos pedidos de habitação, indicando uma possível melhora na priorização e atendimento das necessidades habitacionais.

As políticas devem continuar a focar na inclusão social, especialmente para mulheres e famílias monoparentais, que representam uma parte significativa dos agregados familiares requerentes. Destaca-se a importância de intensificar os esforços de reabilitação urbana e garantir o acesso à habitação digna, especialmente em áreas com condições de insalubridade. De igual modo, deverá ser dada uma especial atenção aos idosos, pessoas com deficiência e vítimas de violência doméstica políticas específicas, assegurando que as suas necessidades sejam adequadamente atendidas.

A análise de dados dos pedidos de habitação na Câmara Municipal de Setúbal desempenha um papel crucial na formulação de políticas públicas mais eficazes. Este processo cria uma ponte que une diversos conjuntos de dados, proporcionando uma visão holística das necessidades e tendências habitacionais no município.

A análise sistemática dos pedidos de habitação permite identificar padrões de procura e inclui informações como o número de famílias que necessitam de habitação, as características socioeconômicas dessas famílias, as áreas com maior procura e as tendências de crescimento populacional.

Com estes dados, a Câmara Municipal pode planejar políticas habitacionais com base em evidências concretas, evitando suposições e minimizando erros. Isso inclui a alocação de recursos para áreas de maior necessidade, a definição de prioridades no atendimento aos pedidos e a elaboração de programas específicos para diferentes grupos populacionais, como jovens, idosos ou famílias de baixa renda.

A análise de dados permite ainda, para além de entender a situação atual, antecipar futuras necessidades habitacionais. Isto pode incluir a construção de novas unidades habitacionais, a reforma de habitações existentes, entre outras medidas. A utilização de dados também promove a transparência na gestão pública. Se as decisões políticas são baseadas em dados objetivos, a confiança nas instituições aumenta. Além disso, os dados podem ser compartilhados com a comunidade, incentivando a participação pública na formulação de políticas.

Considero que este relatório proporciona uma base sólida para a formulação de políticas habitacionais mais eficazes e inclusivas no município de Setúbal, contribuindo para a melhoria das condições de vida da população e a promoção da justiça social.

Por fim, considero que o estágio foi enriquecedor a nível académico e também a nível profissional, e os objetivos em relação ao mesmo foram bem-sucedidos. Este propiciou a minha integração nos Serviços Municipais de Setúbal, mostrando-se uma mais-valia para o meu percurso profissional.

### **5.1. Notas finais e pistas de investigação futura**

Apesar dos avanços alcançados, existem várias áreas que merecem investigação adicional para aprimorar as políticas de habitação em Setúbal. Algumas sugestões de investigação futura incluem:

1. **Análise Longitudinal das Tendências Habitacionais:** realizar estudos longitudinais por forma a acompanhar a evolução das necessidades habitacionais ao longo do tempo, permitindo ajustar as políticas de forma mais dinâmica e eficaz;

2. **Tecnologias Emergentes e Gestão Habitacional:** explorar o uso de tecnologias emergentes, como inteligência artificial, para melhorar a gestão dos pedidos de habitação e a previsão de necessidades futuras;

3. Participação Comunitária na Formulação de Políticas: investigar mecanismos para aumentar a participação da comunidade na formulação e implementação de políticas habitacionais, assegurando que as vozes dos residentes sejam ouvidas e consideradas.

Só explorando estas áreas de investigação, será possível desenvolver políticas de habitação mais robustas, inclusivas e adaptáveis, capazes de responder eficazmente aos desafios presentes e futuros do município de Setúbal.

## 6. Bibliografia

- Allegra, M., Tulumello, S., Falanga, R., Cachado, R., Ferreira, A. C., Colombo, A., Alves, S. (2017) Um novo PER? Realojamento e políticas de habitação em Portugal. *Observatório de Ambiente, Território e Sociedade. Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa*. <http://hdl.handle.net/10451/33367>
- Allegra, M., Tulumello, S. (2019). O estado da habitação: introdução ao dossier. *Cidades: Comunidades e Territórios*, 38, iii-ix. <http://doi.org/10.15847/citiescommunitiesterritories.jun2019.038.doss-edit>
- Agarez, R. C. (2020). *A habitação apoiada em Portugal*. Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- Agarez, R. C. (2018). “Cem anos de políticas públicas para a habitação em Portugal: Notas para uma história em construção”. In R. C. Agarez (Coord.), *Cem Anos de Políticas Públicas para a Habitação em Portugal 1918-2018* (pp.10-39). Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. <http://hdl.handle.net/10174/23776>
- Araújo, L. & Rodrigues, M. (2017). Modelos de Análise das Políticas Públicas. *Sociologia, Problemas e Práticas* 83, 11-35. <http://doi.org/10.7458/SPP2017839969>
- Araújo, J. (2005). A Reforma Administrativa em Portugal: em busca de um novo paradigma. *Working paper da Universidade do Minho*. <https://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/3274/1/W.P.%20JFAra%c3%bajo.pdf>
- Bravo, A. & Pinto, M. (2020). Descentralização, autonomia local e governança territorial: evolução recente em Portugal. In Wendell Luiz Linhares (Coord.), *As Ciências Sociais Aplicadas e a Interface com vários Saberes* (pp. 90-105). Atena Editora.
- Gonçalves, H. & Ferreira, J. (2023). Transformations in Local Social Action in Portugal. *Societies* 2023, 13(209), 1-17; <https://doi.org/10.3390/soc13090209>
- Hood, C. (1986). *The Tools of Government*. Macmillan Press.
- Howlett, M., Ramesh, M., & Perl, A. (2020). *Studying Public Policy: Principles and Processes* (4<sup>th</sup> ed). Oxford University Press.

- Knoepfel, P., Larrue, C., Varone, F., & Hill, M. (2007). *Public Policy Analysis*. The Policy Press.
- Lejano, R. P. (2006). *Frameworks for Policy Analysis (1<sup>st</sup> ed)*. Routledge.
- Mota, Luís F. (2024). “Políticas Públicas” In Elisabete Santos, Mário Simões Barata e Luís Cabral de Oliveira (coords.). *Noções Fundamentais de Direito para as Ciências Sociais e Humanas*. Almedina.
- Oliveira Rocha, J. (2010). *Gestão do Processo Político e Políticas Públicas*. Escolar Editora.
- Rodrigues, P. M. M., Lourenço, R. F., Vilares, H. A., (2023) *A crise da Habitação nas grandes cidades*. Fundação Francisco Manuel dos Santos. <https://ffms.pt/pt-pt/estudos/crise-da-habitacao-nas-grandes-cidades-uma-analise>
- Tulumello, S. (2019). O Estado e a habitação: regulação, financiamento e planeamento. *Cidades: Comunidades e Territórios*, 38, 1-7. <https://doi.org/10.15847/citiescommunitiesterritories.jun2019.038.ens01>.
- Vilaverde, A. (2016). *As políticas sociais RSI e o PER, como instrumento de inclusão social das famílias ciganas*. Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro. <https://repositorio.utad.pt/server/api/core/bitstreams/1c117374-dd71-411f-89b5-2c75f78925c3/content>
- Xerez, R., Pereira, E., Dalprá, F. (2019). *Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intergeracional*. Fundação Calouste Gulbekian.

### Websites

- <https://www.mun-setubal.pt/camara-municipal/>. Consultado a 28 de setembro de 2024.
- <https://www.ihru.pt/resumo-historico1>. Consultado a 28 de setembro de 2024.
- [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine\\_main&xpid=INE](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE). Consultado a 28 de setembro de 2024.
- <https://eco.sapo.pt/especiais/ensaio-de-pedro-siza-vieira-a-crise-da-habitacao-um-fenomeno-europeu-agravado-em-portugal/>. Consultado a 28 de setembro de 2024.

<https://www.gee.gov.pt/pt/indicadores-diaricos/ultimos-indicadores/33502-rendimento-e-condicoes-de-vida-ine-4>. Consultado a 28 de setembro de 2024.

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine\\_tema&xpid=INE&tema\\_cod=1610&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_tema&xpid=INE&tema_cod=1610&xlang=pt). Consultado a 28 de setembro de 2024.

### Legislação

Resolução do Conselho de Ministros, de 24 de fevereiro de 1976. Diário da República, 1.ª série, n.º 67 (2.º suplemento), de 19 de março de 1976. <https://files.diariodarepublica.pt/1s/1976/03/06702/00030004.pdf>

Decreto-Lei 159/99. Diário da República n.º 215/1999, Série I-A de 1999-09-14. <https://diariodarepublica.pt/dr/analise-juridica/modificacoes/159-1999-570562>

Lei Constitucional n.º 1/2005. Diário da República n.º 155/2005, Série I-A de 2005-08-12. <https://files.dre.pt/1s/2005/08/155a00/46424686.pdf>

Decreto-Lei n.º 223/2007. Diário da República n.º 104/2007, Série I de 2007-05-30, páginas 3603 - 3609. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/223-2007-638731>

Decreto-Lei n.º 75/2013. Diário da República n.º 176/2013, Série I de 2013-09-12. [Análise Jurídica - Lei n.º 75/2013 | DR \(diariodarepublica.pt\)](#)

Decreto-Lei n.º 50/2018. Diário da República n.º 157/2018, Série I de 2018-08-16. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/50-2018-116068877>

Decreto-Lei n.º 55/2020. Diário da República n.º 156/2020, Série I de 2020-08-12. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/55-2020-140087205>

## **7. Anexos**

Anexo A - Organograma

Anexo B- Formulário Candidatura por inscrição a Habitação Pública Municipal e Matriz de Classificação (2018)

Anexo C - RAAHM

Anexo D - Novo RAAHM e Nova Matriz de Classificação

ANEXO A



CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

SMS  
Serviços Municipalizados  
de Setúbal

PRESIDENTE

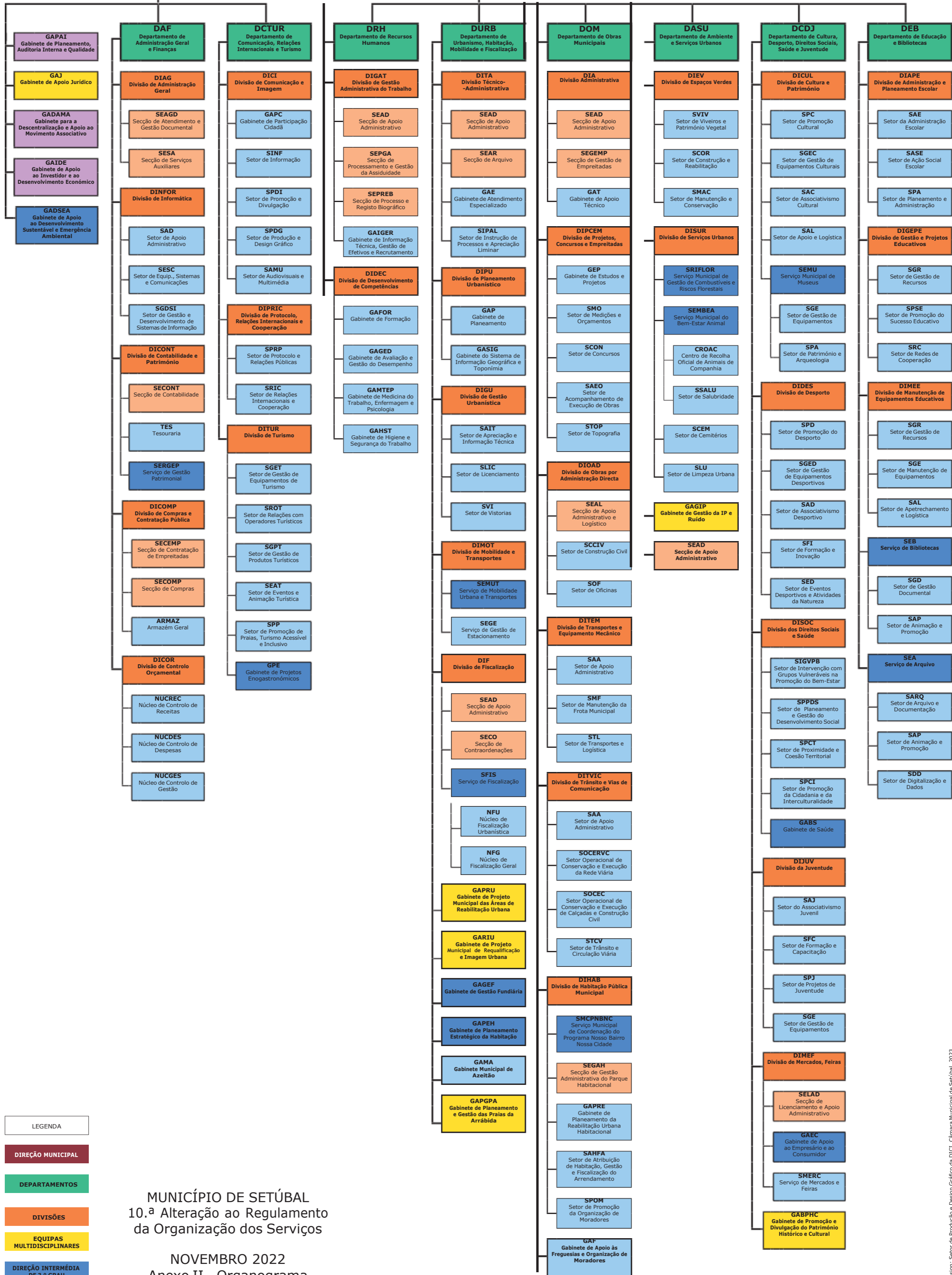
GAP  
Gabinete da Presidência

SMPCB  
Serviço Municipal de  
Proteção Civil e Bombeiros

GAOM  
Gabinete Apoio aos  
Órgãos Municipais

CBSB  
Companhia de Bombeiros  
Sapadores de Setúbal

DMAGPE  
Direção Municipal de  
Apoio à Gestão e Projetos  
Estratégicos



- LEGENDA
- DIREÇÃO MUNICIPAL
  - DEPARTAMENTOS
  - DIVISÕES
  - EQUIPAS MULTIDISCIPLINARES
  - DIREÇÃO INTERMÉDIA DE 3.º GRAU

MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
10.ª Alteração ao Regulamento da Organização dos Serviços

NOVEMBRO 2022  
Anexo II - Organograma



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

## ANEXO B



CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS  
Divisão de Habitação Pública Municipal

### CANDIDATURA POR INSCRIÇÃO A HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Caro munícipe,

O seu contributo e participação nesta candidatura é imprescindível, pelo que sem o preenchimento correto e completo deste impresso e **sem entrega de toda a documentação no ato da entrega, a sua candidatura pode não ser aceite ou corretamente classificada.**

Desde já agradecemos que o preenchimento seja em letra legível com colocação de Cruz (X) no interior do respetivo quadrado (□).

#### **IDENTIFICAÇÃO DO CANDIDATO**

Nome \_\_\_\_\_

Idade \_\_\_\_ Naturalidade: Freguesia \_\_\_\_\_ Concelho \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

Nacionalidade \_\_\_\_\_

Bilhete de Identidade / Cartão de Cidadão / Certificado de Residente da União Europeia/ Título de

Residência nº \_\_\_\_\_ emitido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ por \_\_\_\_\_ válido até \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Estado Civil: Solteiro  Casado  União de Facto  Divorciado  Separado  Viúvo

Morada \_\_\_\_\_ Freguesia \_\_\_\_\_

Localidade \_\_\_\_\_ Código Postal \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Há quantos anos reside no concelho? Há \_\_\_\_ anos.

Há quantos anos trabalha no concelho? Há \_\_\_\_ anos. Local de Trabalho \_\_\_\_\_

Contactos: Nº Telefone \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Nº Telemóvel \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Correio eletrónico/ E-mail \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

## **SITUAÇÃO HABITACIONAL ATUAL**

### **Tipo de Alojamento:**

Construção abarracada  Apartamento  Moradia  Quarto  Outro

Qual? \_\_\_\_\_

### **Regime de Ocupação:**

Habitação própria em pagamento com amortização mensal de \_\_\_\_\_€

Habitação arrendada: com contrato escrito e renda mensal de \_\_\_\_\_€

Habitação sem contrato escrito e renda mensal de \_\_\_\_\_€

Habitação Cedida/ emprestada

Habitação ocupação sem autorização

Habitação com ordem de despejo

Outra ocupação

Qual? \_\_\_\_\_

### **Estado de conservação do Alojamento:**

Muito Bom  Bom  Razoável  Mau  Muito Mau

Porquê? \_\_\_\_\_

### **Estado de Conforto do Alojamento:**

Muito Bom  Bom  Razoável  Mau  Muito Mau

Porquê? \_\_\_\_\_

### **Tipologia de Alojamento (nº quartos):**

T0  T1  T2  T3  T4  Outra tipologia

Qual? \_\_\_\_\_



## **DOCUMENTOS ENTREGUES COM A CANDIDATURA**

- Identificação de todos os elementos do agregado familiar: Bilhete de identidade, Cartão de Cidadão, Certidão de Nascimento/ Assento de nascimento;
- Certificado de Residente da União Europeia, Título de Autorização de Residência válido ou documento equivalente que comprove que o(a) candidato(a) permanece de forma regular em território nacional;
- Cartão de Contribuinte (caso não tenha cartão de cidadão);
- Cartão da Segurança Social (caso não tenha cartão de cidadão);
- Atestado da Junta de Freguesia comprovativo da composição do agregado familiar e de que o(a) candidato(a) reside há 2 ou mais anos no concelho;
- Comprovativos de rendimentos de todos os elementos do agregado familiar (último mês): vencimento; pensões, formação profissional, subsidio de desemprego, rendimento social de inserção e/ ou de outras prestações sociais, extrato de remunerações da segurança social.

### **Caso se aplique:**

- Comprovativo de renda de casa;
  - Declaração em como trabalha há 5 ou mais anos no concelho;
  - Estatuto de vítima, decisão judicial, decisão judicial de afastamento do agressor;
  - Documento comprovativo de incapacidade permanente para o trabalho e/ou dependente de terceiros com grau igual ou superior a 60% (passado pelo médico e/ou Junta Médica da Segurança Social);
  - Comprovativo da decisão judicial para as responsabilidades parentais (regulação do poder paternal) referente ao(s) menor(es);
  - Comprovativo de endividamento habitacional;
  - Em caso de trabalhador por conta própria, declaração de IRS do ano anterior;
  - Documento comprovativo de pedido de apoio social (Segurança Social);
  - Família monoparental, comprovativo do abono de família com majoração (Segurança Social);
  - Famílias insolventes, decisão judicial comprovativa de estatuto de insolvência;
  - Outros documentos apresentados:
- 
-

# ANEXO C

## REGULAMENTO DE ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL DE SETÚBAL

### Preâmbulo:

A Constituição da República Portuguesa, consagra no seu artigo 65.º n.º 1 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”. Incumbe ao Estado, nos termos do nº 3 deste artigo adotar uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria, que se concretiza no Regime de Arrendamento Apoiado, definido pela Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, onde se incluem as habitações do Município de Setúbal.

Na medida em que a habitação pública com rendas fixadas em função dos rendimentos dos arrendatários é um bem escasso, importa que a sua afetação seja concretizada segundo critérios de justiça e equidade.

O presente Regulamento de Acesso e Atribuição da Habitação Municipal de Setúbal visa estabelecer um procedimento no estrito cumprimento dos princípios da igualdade, imparcialidade, transparência e objetividade, com regras claras e precisas na seleção dos candidatos à atribuição de habitação municipal.

### Capítulo I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1º

#### Objeto e Âmbito

1. O presente Regulamento estabelece as condições de acesso e os critérios de atribuição das habitações que integram o património imobiliário do Município de Setúbal para arrendamento com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.
2. São destinatários do presente Regulamento, todos os residentes no Município de Setúbal, há dois ou mais anos, nacionais ou estrangeiros com título válido de permanência no território nacional, com idade igual ou superior a 18 anos ou emancipados que reúnam as condições legais, com impedimentos ao direito ao acesso e/ou manutenção de habitação condigna e adequada no arrendamento urbano.

## **Artigo 2º**

### **Finalidade**

A finalidade do presente Regulamento é contribuir para melhoria da qualidade de vida, no que diz respeito à habitação, aos agregados familiares com impedimentos ao direito ao acesso e/ou manutenção de habitação condigna e adequada no arrendamento urbano.

## **Artigo 3º**

### **Conceitos**

1. Nos termos do presente Regulamento, entende-se por:
  - a) **Agregado familiar**, o conjunto de pessoas que residem em economia comum.
  - b) **Dependente**, elemento do agregado familiar que seja menor ou que tendo idade inferior a 30 anos, estudantes, que não auferam rendimento mensal líquido superior ao Indexante dos Apoios Sociais.
  - c) **Deficiente**, pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
  - d) **Rendimento mensal líquido**, o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:
    - i. Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2, do artigo 3.º, da Lei n.º 32/2016 de 24 de Agosto; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;
    - ii. Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do IRS, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de Junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de Maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de Novembro, e 133/2012, de 27 de Junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa.
  - e) **Rendimento mensal “per capita”**, rendimento mensal líquido dividido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar.
  - f) **Salário mínimo mensal**, é a retribuição mínima mensal, seja qual for a modalidade praticada pelo trabalhador, cujo valor é determinado anualmente por legislação específica, ouvida a Comissão Permanente de Concertação Social.

- g) **Rendimento mensal corrigido**, o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida: i. 10% do Indexante de Apoios Sociais pelo primeiro dependente; ii. 15% do Indexante de Apoios Sociais pelo segundo dependente; iii. 20% do Indexante de Apoios Sociais por cada dependente além do segundo; iv. 10% do Indexante de Apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente; v. 10% do indexante de Apoios Sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos; vi. 20% do Indexante de Apoios Sociais em caso de família monoparental; vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da Lei n.º 32/20106 de 24 de agosto, ao Indexante de Apoios Sociais.
- h) **Ativo**, indivíduo com idade mínima de 15 anos que, no período de referência, constitua mão-de-obra disponível para a produção de bens e serviços que entram no circuito económico (estando empregado ou desempregado).
- i) **Reformado**, indivíduo que, tendo cessado o exercício de uma profissão, por decurso de tempo regulamentar, por limite de idade, por incapacidade ou por razões disciplinares, beneficia de uma pensão de reforma.
- j) **Pensionista**, titular de uma prestação pecuniária nas eventualidades de: invalidez, velhice, doença profissional ou morte.
- k) **Desempregado**, pessoa que comprove o desemprego através de declaração do Centro de Emprego e/ou comprove inexistência de retribuição salarial no respetivo extrato da Segurança Social.
- l) **Edificações**, casa arrendada, casa de função, casa emprestada ou outra.
- m) **Partes de Edificações**, pensão, quarto, parte de casa, estabelecimento coletivo ou outro.
- n) **Sem alojamento**, indivíduo que não possui qualquer alojamento, pernoitando em locais públicos, centros de acolhimento noturnos, carros ou em tendas, ou outros, designado de sem-abrigo.
- o) **Despejo**, cessão da relação jurídica do arrendamento com decisão da execução da ação.

- p) **Edifício em ruínas**, edifício em deficiente estado de conservação e que, por essa razão, não reúna condições para desempenhar a sua função principal.
- q) **Cozinha**, espaço destinado e equipado para a preparação das principais refeições, sendo utilizado de facto para esse fim.
- r) **Instalações sanitárias**, instalações destinadas a satisfazer as necessidades fisiológicas ou a tomar banho.
- s) **Sobreocupação**, alojamento familiar clássico com défice de divisões em relação às pessoas que a compõem de acordo com a tabela anexa ao Regulamento.
- t) **Família Monoparental**, que integra um único dos progenitores, pai ou mãe, com filho(s) menor(es).

## **Capítulo II**

### **PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL NO REGIME DO ARRENDAMENTO APOIADO**

#### **Artigo 4.º**

##### **Procedimento do Concurso por Inscrição**

1. A Câmara Municipal de Setúbal procede à atribuição de habitação no Regime do Arrendamento Apoiado através do concurso por inscrição, conforme definido no artigo 10.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto.
2. O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela Câmara Municipal de Setúbal para atribuição em regime do arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos na Matriz para cálculo da pontuação das candidaturas, constante no Anexo I do presente Regulamento.

#### **Artigo 5º**

##### **Condições e Impedimentos de Acesso ao Concurso por Inscrição**

1. São admitidas as candidaturas cujos agregados familiares reúnam cumulativamente as seguintes condições:
  - a) Candidatos maiores de idade ou legalmente emancipados;

- b) Candidatos com cidadania estrangeira, possuidores de título válido de permanência no território nacional;
  - c) Candidatos com residência permanente no concelho de Setúbal há dois ou mais anos, ou residindo em tempo inferior, tenham atividade profissional no concelho de Setúbal há 5 ou mais anos;
  - d) Agregados familiares em que nenhum dos elementos seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho ou em concelho limítrofe, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo, à data de celebração do contrato de arrendamento;
  - e) Agregados familiares em que nenhum dos elementos que compõem o agregado familiar esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, à data de celebração do contrato de arrendamento;
  - f) Agregados familiares em que nenhum elemento tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento.
2. Fica impedido de aceder a uma habitação no Regime do Arrendamento Apoiado, por um período de dois anos:
- a) O candidato que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
  - b) O agregado familiar cujos elementos, na qualidade de arrendatário no Regime do Arrendamento Apoiado tenha cedido a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa.
3. São admitidas outras candidaturas devidamente fundamentadas e autorizadas pelo Presidente da Câmara, com a possibilidade de delegação de competências.

**Artigo 6º**  
**Instrução da Candidatura**

1. A instrução da candidatura é efetuada mediante a apresentação de formulário próprio, nos serviços municipais ou no sítio da internet da Câmara Municipal de Setúbal, devidamente preenchido e junto com os documentos.
  
2. Todos os elementos do agregado familiar, devem apresentar os seguintes documentos atualizados:
  - a) Documentos de identificação, Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade, documento de Identificação Fiscal e Segurança Social de todos os elementos do agregado familiar;
  
  - b) Assento de nascimento no caso menores que não possuam outro documento de identificação;
  
  - c) Título de Autorização de Residência ou documento equivalente, que habilite a permanecer com título válido em território nacional, no caso de candidatos com cidadania estrangeira;
  
  - d) Recibo de vencimento, emitido há menos de um mês, indicando o valor mensal líquido, no caso de trabalhadores por conta de outrem;
  
  - e) Última declaração de IRS ou IRC, no caso de trabalhadores por conta própria;
  
  - f) Extrato de remunerações da segurança social, caso não possuam declaração de IRS, ou não tenham qualquer fonte de rendimento;
  
  - g) Comprovativo de pedido de apoio social, nas situações em que não existem quaisquer rendimentos;
  
  - h) Declaração dos serviços de Segurança Social, com o montante mensal auferido e respetiva composição do agregado familiar, no caso de beneficiários de Rendimento Social de Inserção (RSI);
  
  - i) Declaração emitida pela Segurança Social com o valor do subsídio de desemprego, ou subsídio social de desemprego, no caso de desempregados;
  
  - j) Declaração com a indicação do respetivo montante de pensão e/ou reforma, no caso de reformados ou pensionistas;

- k) Comprovativos de outros tipos apoios sociais, caso existam;
- l) Comprovativo de abono de família onde conste a majoração; ou fotocópia da regulação do exercício das responsabilidades parentais e/ou documento do RSI, onde conste composição dos elementos do agregado familiar, nas famílias monoparentais;
- m) As situações de despejo são confirmadas mediante a apresentação de documento comprovativo;
- n) Estatuto de vítima de violência doméstica ou relatório de entidade competente e indicação da necessidade de afastamento do agressor, caso se aplique;
- o) Certificado de incapacidade multiusos com grau igual ou superior a 60%, caso se aplique;
- p) Decisão judicial comprovativa do estado de insolvência, caso se aplique;

### **Artigo 7º**

#### **Apreciação Liminar das Candidaturas**

1. Após a receção da candidatura, a Câmara Municipal de Setúbal comunica a validação, através de carta registada, no prazo de 90 dias.
2. No caso de a candidatura não ter sido validada, nos termos do número anterior, o candidato será notificado, para no prazo máximo de 30 dias úteis, completá-la, suprimindo as formalidades preteridas.
3. O suprimento das formalidades pode ser efetuado por escrito ou oralmente em atendimento.
4. Sempre que a Câmara Municipal de Setúbal entender ser necessário, para a análise da candidatura, poderá ser marcado atendimento para recolha da informação em falta.
5. Se o candidato, dentro do prazo do prazo previsto no n.º 2, não suprir as formalidades preteridas da candidatura, esta será indeferida liminarmente, por decisão a proferir pelo Presidente da Câmara, com a possibilidade de delegação de competências.

6. A decisão de indeferimento liminar da candidatura será notificada ao candidato através de carta registada.
7. Considera-se regularmente notificado o candidato, cuja notificação seja enviada para a morada que consta na candidatura, ainda que não seja reclamada.

### **Artigo 8º**

#### **Confirmação das Declarações**

1. Sempre que se mostre necessário, a Câmara Municipal de Setúbal pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas, sendo o candidato notificado para fazê-lo, no prazo máximo de 10 dias úteis, sob pena de deserção do procedimento, salvo por motivos devidamente justificados.
2. Considera-se regularmente notificado o candidato, cuja notificação seja enviada para a morada, que consta na candidatura, por carta registada ainda que não seja reclamada.

### **Artigo 9º**

#### **Causas de Indeferimento e Arquivo**

1. As candidaturas serão indeferidas e arquivadas nos seguintes casos:
  - a) Indeferida quando o candidato e respetivo agregado familiar não reúnam as condições de acesso ou evidência dos impedimentos, definidos no artigo 5.º do presente Regulamento;
  - b) Arquivada quando o candidato apresenta requerimento de desistência da candidatura.
2. A notificação dos fundamentos do indeferimento do pedido é comunicada por carta para a morada do candidato, sendo concedido um prazo de 10 dias úteis para resposta, em sede de audiência prévia.

**Artigo 10º**  
**Indeferimento da Candidatura**

1. A decisão de indeferimento da candidatura é comunicada por carta registada, para o domicílio indicado, no prazo máximo de 90 dias, a contar da data da sua receção.
2. Após a receção da decisão do indeferimento, o candidato tem o prazo de máximo de 10 dias úteis para impugnar a decisão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
3. Tem competência para o indeferimento o Presidente da Câmara, com a possibilidade de delegação de competências.
4. Considera-se regularmente notificado o candidato, cuja notificação seja enviada para a morada que consta no processo, ainda que não seja reclamada.
5. O candidato pode recandidatar-se logo que o impedimento que levou ao indeferimento da candidatura seja suprido, iniciando novo procedimento.

**Artigo 11º**  
**Exclusão da Candidatura**

1. Sem prejuízo dos casos de indeferimento liminar constantes no artigo 9.º, são excluídas as candidaturas, que se enquadrem nas seguintes condições:
  - a) A falta de entrega de documentos quando solicitados, salvo se devidamente justificada, no prazo de 10 dias úteis, com os seguintes fundamentos: doença do próprio ou de um elemento do agregado familiar a quem preste assistência, exercício de atividade laboral e cuja entidade patronal não aceite este tipo de ausência, como falta justificada e cumprimento de obrigações legais;
  - b) Quando o candidato não compareça nos serviços, convocado para o efeito, designadamente para prestar esclarecimentos ou no ato de atribuição da habitação, salvo justo impedimento devidamente autorizado;
  - c) Quando o candidato recuse, a habitação atribuída, ou não a ocupe no prazo estipulado, salvo justo impedimento devidamente autorizado.
2. Se o candidato recusar a entrega da habitação, sem justificação fundamentada e autorizada, fica impedido de candidatar-se.

**Artigo 12º**  
**Critérios de Seleção e Atribuição**

1. A atribuição de habitação será efetuada através de concurso por inscrição, de acordo com o artigo 4º do presente Regulamento e tem por objeto as habitações disponíveis, em cada momento, de entre os candidatos que estejam inscritos em listagem própria e estejam melhor classificados em função dos critérios de hierarquização e de ponderação.
2. As candidaturas são analisadas pelos serviços de habitação e quando necessário pode incluir entrevista social, visitas domiciliárias, bem como outras diligências tidas por convenientes, que têm como função confirmar a situação sócio-habitacional do agregado familiar.
3. A apreciação das candidaturas é efetuada de acordo com os critérios resultantes da aplicação da matriz de classificação, constantes do Anexo I do presente Regulamento.
4. As candidaturas serão classificadas, nos termos do número anterior, por ordem decrescente e de acordo com a tipologia da habitação a que os agregados familiares se candidatam, conforme Anexo II da Lei nº 32/. 2016 de 24 de agosto.
5. A atribuição das habitações é efetuada com base na adequação dos agregados familiares às tipologias de habitação disponível, em cada momento.
6. Em caso de empate, o desempate será decidido, por ordem decrescente, de acordo com os seguintes critérios de prioridade:
  - a) Famílias com um ou mais elementos com estatuto de vítimas de violência doméstica; e/ou com necessidade de afastamento do agressor;
  - b) Famílias com um ou mais elementos deficientes;
  - c) Famílias Monoparentais com filho(s) menor(es) de idade;
  - d) Famílias com um ou mais elementos com idade superior a 65 anos.

**Artigo 13º**  
**Adequação das habitações**

1. Considera-se adequada à satisfação das necessidades do agregado familiar, a tipologia das habitações municipais, que não favoreçam a sobrelotação ou subocupação de acordo com a composição familiar.

2. A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

### **Artigo 14º**

#### **Lista de Hierarquização das Candidaturas**

1. A lista de candidaturas é permanentemente atualizada, pela Câmara Municipal em função da validação das novas candidaturas e dos realojamentos que forem sendo efetuados em cada momento.
2. A lista de candidaturas é publicada no sítio da internet e disponibilizada no posto de atendimento dos serviços de habitação.
3. Os interessados têm o direito de serem ouvidos em sede de audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo, no prazo de 10 dias úteis, para, querendo, se pronunciarem por escrito sobre a classificação obtida.
4. Quando há lugar a reclamação da classificação da candidatura, em sede de audiência dos interessados, a proposta de classificação definitiva é publicitada e disponibilizada nos termos n.º 2 do presente artigo.
5. Até à publicação da nova listagem dos candidatos aprovados vigora a listagem anteriormente validada e publicada.
6. Os candidatos deverão atualizar as suas declarações sempre que haja alterações da composição familiar, rendimento, residência ou outras, com vista à atualização da candidatura, para efeitos de eventual revisão da sua classificação.
7. A classificação final da candidatura obtida no concurso por inscrição é comunicada por carta registada, para a morada indicada.

### **Artigo 15º**

#### **Regime Excecional**

1. Após aprovação do Presidente da Câmara com a possibilidade de delegação de competências, são excecionalmente consideradas para atribuição de habitação municipal, as seguintes situações:

- a) Agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente decorrentes catástrofes de origem natural ou humana, calamidades, incêndios ou outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas à violência doméstica;
- b) Necessidade de realojamento decorrente de operações urbanísticas, operações de reabilitação urbana ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
- c) Não adequação da habitação a concurso ao agregado familiar mais pontuado para essa tipologia, por condições supervenientes, fundamentando a atribuição dessa habitação a outro agregado familiar classificado para a mesma tipologia.

### **CAPÍTULO III**

#### **FORMALIZAÇÃO DA ATRIBUIÇÃO DA HABITAÇÃO**

##### **Artigo 16º**

###### **Proposta de atribuição e Contrato**

1. A aceitação da habitação é formalizada através de uma proposta devidamente formalizada.
2. O contrato de arrendamento é celebrado entre a Câmara Municipal de Setúbal e os representantes do agregado familiar, no âmbito do Regime do Arrendamento Apoiado.

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

##### **Artigo 17º**

###### **Preenchimento de lacunas**

Aos casos omissos será aplicável a demais legislação em vigor.

##### **Artigo 18º**

###### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

## ANEXO I-MATRIZ DE CLASSIFICAÇÃO

MATRIZ PARA O CÁLCULO DA PONTUAÇÃO DAS CANDIDATURAS					
Variáveis	Categorias	Indicadores	Pontos	Coeficiente Ponderação	Pontuação
<b>Tipo de Pedido</b>	Com Processo de Pedido de Habitação	Não	0	0,1	
		Sim até 5 anos	5		
		Sim com mais 5 anos	10		
<b>Situação Económica</b>	Rendimento <i>Per Capita</i> indexado ao SMN	Superior a 100%	0	0,3	
		Superior a 80% e inferior ou igual a 100%	2		
		Superior a 60% e inferior ou igual a 80%	3		
		Superior a 40% e inferior ou igual a 60%	4		
		Superior a 20% e inferior ou igual a 40%	5		
		Inferior ou igual a 20%	6		
	Situação Face ao Emprego	Ativos/reformados/pensionistas	0		
		Um membro do agregado familiar desempregado	2		
Dois ou mais membros do agregado familiar desempregados		4			
<b>Condições de Habitabilidade</b>	Tipo de Alojamento	Edificações/casa arrendada/casa emprestada	0	0,2	
		Partes de edificações/quarto/pensão/estabelecimento coletivo	1		
		Estruturas provisórias/barraca/roulotte/outro	2		
		Sem alojamento/despejo	3		
	Condições Estruturais	Condições regulares	0		
		Condições de insalubridade	1		
		Em ruínas/risco de ruir	3		
	Equipamentos Básicos	Condições regulares	0		
		Sem cozinha	1		
		Sem instalações sanitárias	2		
		Sem água/eletricidade/saneamento	3		
	Dimensões da Habitação	Dimensões adequadas ao agregado	0		
Sobreocupação		1			
<b>Agregado Familiar</b>	Existência de menores	1 elemento	2	0,2	
		2 elementos	4		
		3 ou mais elementos	6		
	Existência de dependentes (maiores de idade) estudantes	Não	0		
		Sim	2		
	Monoparentalidade	Não	0		
Sim		2			
<b>Situações específicas</b>	Pessoas com deficiência	1 elemento	1	0,2	
		2 ou mais elementos	3		
	Pessoas com 65 ou mais anos de idade	1 elemento	1		
		2 ou mais elementos	3		
	Vítimas de violência doméstica	Com estatuto	3		
		Com necessidade de afastamento do agressor	4		
<b>Pontuação Final da Candidatura</b>					

**Nota:**

1. Só pode ser pontuado um único indicador em cada categoria. Em valores absolutos, a pontuação máxima desta matriz, é de 50 pontos (10 pontos por varável);
2. A cada uma das categorias é atribuída uma pontuação ponderada com o respetivo coeficiente;
3. Somada a pontuação ponderada de cada categoria obtêm-se a pontuação final de cada candidatura.

# ANEXO D

B) 19.  
DIAG

5



## MUNICÍPIO DE SETÚBAL CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 02/2024 PROPOSTA N.º 04/2024/DOM/DIHAB  
Realizada em 24/01/2024 DELIBERAÇÃO N.º 36/2024  
**ASSUNTO: PROJETO DE ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO DE ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL DE SETÚBAL**

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º n.º 1 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”. Incumbe ao Estado, nos termos do nº 3 deste artigo, adotar uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria, que se concretiza no Regime de Arrendamento Apoiado, definido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, onde se inclui o arrendamento praticado pelo Município de Setúbal nas habitações de sua propriedade.

O Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal de Setúbal, publicado pelo Aviso 8880/2017, de 7 de agosto, na 2ª série, do Diário da República, não foi objeto de revisão até ao presente. Essa revisão foi-se tornando necessária e essencial, tanto mais que a publicação da Lei n.º 83/2019, de 03 de Setembro, que criou a Lei de Bases da Habitação, e o Decreto-Lei 37/2018 de 04 de junho, que criou o 1.º Direito-Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, vieram estabelecer, por um lado, as bases de direito à habitação e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição, bem como um programa público de promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, foram portanto definidos vários conceitos que o Município de Setúbal determinou adotar.

Com a aplicação do Regulamento em vigor, o Município de Setúbal verificou a necessidade de o atualizar, considerando a demonstração das necessidades de habitação ao longo dos anos da sua aplicação, a clarificação de alguns conceitos, assim como salvaguardar a proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados.

A finalidade do novo Regulamento é contribuir para a melhoria e atualização do Regulamento em vigor, no que diz respeito ao direito de acesso à habitação, estabelecendo um procedimento no estrito cumprimento dos princípios da igualdade, imparcialidade, transparência e objetividade, com regras claras e precisas na seleção dos candidatos à atribuição de habitação municipal.

Face ao exposto, e no uso das competências e atribuições previstas na alínea c), do n.º 2, e no n.º 3, do artigo 65.º, no n.º 7, do artigo 112.º, e no artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h), i) e n), do n.º 2, do artigo 23.º, e na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, no n.º 4, do artigo 2.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, é elaborado o presente Projeto de Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal de Setúbal.

Propõe-se, assim, que:

- A Câmara Municipal delibere a aprovação do presente Projeto de Regulamento Municipal de Habitação, a qual revogará o Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal de Setúbal, publicado pelo Aviso 8880/2017, de 7 de agosto, na 2ª série do Diário da República;
- O presente Projeto de Regulamento Municipal de Habitação seja submetido a consulta pública durante 30 dias, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo;

Mais se propõe que a parte da ata referente a esta deliberação seja aprovada em minuta, para imediata produção de efeitos nos termos do n.º 3 do artigo 57.º da lei 75/2013 de 12 de setembro.

**Anexo:** Projeto de Regulamento Municipal de Habitação, Matriz de Classificação, Formulário de Candidatura por Inscrição a Habitação Pública Municipal, lista de documentação para instrução de Candidatura e Política De Privacidade Recolha De Consentimento

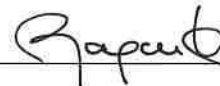
O TÉCNICO

\_\_\_\_\_

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

\_\_\_\_\_

A CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



APROVADA / REJEITADA por :            Votos Contra;            Abstenções;   10   Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA



O PRESIDENTE DA CÂMARA



## REGULAMENTO DE ACESSO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL DE SETÚBAL

### Preâmbulo:

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º n.º 1 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”. Incumbe ao Estado, nos termos do n.º 3 deste artigo, adotar uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria, que se concretiza no Regime de Arrendamento Apoiado, definido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro republicada pela Lei n.º 32/2016 de 24 de agosto, onde se inclui o arrendamento praticado pelo Município de Setúbal nas habitações de sua propriedade.

O Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal de Setúbal, publicado pelo Aviso 8880/2017, de 7 de agosto, na 2ª série, do Diário da República, não foi objeto de revisão até ao presente.

Essa revisão foi-se tornando necessária e essencial, tanto mais que a publicação da Lei n.º 83/2019, de 03 de Setembro, que criou a Lei de Bases da Habitação, e o Decreto-Lei 37/2018 de 04 de junho, que criou o 1.º Direito-Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, vieram estabelecer, por um lado, as bases de direito à habitação e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição, bem como um programa público de promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, foram portanto definidos vários conceitos que o Município de Setúbal determinou adotar.

Com a aplicação do Regulamento em vigor, o Município de Setúbal verificou a necessidade de o atualizar, considerando a demonstração das necessidades de habitação ao longo dos anos da sua aplicação, a clarificação de alguns conceitos, assim como salvaguardar a proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados. A finalidade do novo Regulamento é contribuir para a melhoria e atualização do Regulamento em vigor, no que diz respeito ao direito de acesso à habitação, estabelecendo um procedimento no estrito cumprimento dos princípios da igualdade, imparcialidade, transparência e objetividade, com regras claras e precisas na seleção dos candidatos à atribuição de habitação municipal.

Face ao exposto, e no uso das competências e atribuições previstas na alínea c), do n.º 2, e no n.º

3, do artigo 65.º, no n.º 7, do artigo 112.º, e no artigo 241.º, todos da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas h), i) e n), do n.º 2, do artigo 23.º, e na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, conjugadas com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, todos do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, no n.º 4, do artigo 2.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação em vigor, e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, é elaborado o presente Projeto de Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitação Municipal de Setúbal.

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º**

##### **Objeto**

O presente Regulamento estabelece as condições de acesso e os critérios de atribuição das habitações que integram o património imobiliário do Município de Setúbal destinado a arrendamento apoiado.

#### **Artigo 2º**

##### **Âmbito**

No âmbito do arrendamento apoiado, o presente regulamento aplica-se:

- a) A todo o território do município de Setúbal;
- b) A todos os residentes e não residentes no município de Setúbal, nacionais ou estrangeiros com título válido de permanência no território nacional, com idade igual ou superior a 18 anos ou emancipados que se encontrem em situação precária e sem condições para proverem uma habitação condigna e reúnam as condições de acesso definidas no presente Regulamento, na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e os critérios de acesso ao 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio.

#### **Artigo 3º**



##### **Fim das habitações**

1. As habitações atribuídas no âmbito do presente Regulamento, destinam-se exclusivamente à habitação permanente do agregado familiar habitacional.
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 arrendamento, a hospedagem ou o comodato.

## Artigo 4º

### Conceitos

1. Nos termos do presente Regulamento, entende-se por:
  - a) **Agregado familiar** - o conjunto de pessoas que residem em economia comum, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, na sua atual redação e que tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação arrendada;
  - b) **Agregado Unititulado** - o agregado habitacional constituído por um ou mais dependentes e um único adulto não dependente;
  - c) **Condições indignas** - segundo o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio que criou o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, entende-se pela situação em que uma pessoa ou agregado familiar não dispõe de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:
    - i. Precariedade, considerando-se como tais as situações de pessoas sem-abrigo, tal como definidas nos termos da alínea s) do presente artigo, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado ou do proprietário do imóvel onde o agregado reside, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento;
    - ii. Insalubridade e insegurança, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
    - iii. Sobrelotação, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos;
    - iv. Inadequação, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:
      - A. Tem barreiras no acesso ao piso em que se situa; e ou
      - B. As medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem;
  - d) **Dependente** - elemento do agregado familiar que seja menor de idade e a pessoa que, não tendo mais de 25 anos ou tendo mais de 65 anos, aufera rendimentos iguais ou inferiores à pensão social no regime não contributivo, e que integre um agregado com um ou mais adultos não dependentes;

- 
- e) **Desempregado** - pessoa que comprove o desemprego através de declaração do Centro de Emprego e/ou comprove inexistência de retribuição salarial no respetivo extrato da Segurança Social;
  - f) **Despejo** - cessação judicial da relação jurídica de arrendamento, com decisão de execução da ação, mediante a apresentação do documento comprovativo;
  - g) **Divisão habitável** - divisão cuja área é de pelo menos 4 m<sup>2</sup>;
  - h) **Domicílio fiscal** - local da residência habitual e permanente de cada individuo e registado como tal perante a Autoridade Tributária;
  - i) **Fator de capitação** - percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do Anexo I ao presente regulamento que dele faz parte integrante;
  - j) **Fração habitacional** - fração destinadas a fins habitacionais;
  - k) **Idoso isolado** - pessoa com idade superior a 65 anos que habite sozinho;
  - l) **Indexante dos apoios sociais (IAS)** - valor fixado nos termos da Lei, na sua redação atual;
  - m) **Ocupação sem título** - situações de ocupação total ou parcial de frações habitacionais que não detêm documento legal que fundamente o direito ao gozo da referida fração habitacional;
  - n) **Pensionista** - titular de uma prestação pecuniária nas eventualidades de: invalidez, velhice, doença profissional ou morte;
  - o) **Pessoa com deficiência** - individuo com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, desde que comprovada por atestado de incapacidade multiusos nos termos do Decreto-Lei 202/96, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei 174/97, de 19 de julho;
  - p) **Pessoa vulnerável** - aquela que se encontra em situação de sem-abrigo, sem teto e/ou vítima de violência doméstica;
  - q) **Reformado** - individuo que, tendo cessado o exercício de uma profissão, por decurso de tempo regulamentar, por limite de idade, por incapacidade ou por razões disciplinares, beneficia de uma pensão de reforma;
  - r) **Rendimento mensal corrigido** - o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:
    - i. 10% do Indexante de Apoios Sociais pelo primeiro dependente;
    - ii. 15% do Indexante de Apoios Sociais pelo segundo dependente;
    - iii. 20% do Indexante de Apoios Sociais por cada dependente além do segundo;
    - iv. 10% do Indexante de Apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
    - v. 10% do indexante de Apoios Sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
    - vi. 20% do Indexante de Apoios Sociais em caso de família monoparental;
    - vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do anexo I da Lei n.º 32/20106 de 24 de agosto, ao Indexante de Apoios Sociais.
  - s) **Rendimento mensal líquido (RML)** - o duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de
- 

cada membro obtido:

- i. Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do art.º 3º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondentes ao n.º de meses em causa;
  - ii. Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; Caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa.
- t) **Rendimento mensal “per capita”** - rendimento mensal líquido dividido pelo número de elementos que compõem o agregado familiar.
- u) **Salário mínimo mensal** - retribuição mínima mensal, seja qual for a modalidade praticada pelo trabalhador, cujo valor é determinado anualmente por legislação específica, ouvida a Comissão Permanente de Concertação Social.
- v) **Sem Abrigo** - indivíduo que se encontre:
- i. Sem teto, vivendo no espaço público, alojado em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
  - ii. Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito.

## CAPÍTULO II

### PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO MUNICIPAL NO REGIME DO ARRENDAMENTO APOIADO

#### Artigo 5º

##### Procedimento do Concurso por Inscrição

1. A Câmara Municipal de Setúbal procede à atribuição de habitação no regime de arrendamento apoiado através do procedimento de concurso por inscrição conforme definido no artigo 10.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro na sua redação em vigor, sem prejuízo da possibilidade de o Município poder adotar outro procedimento de concurso nos termos da mesma Lei.
2. O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela Câmara Municipal de Setúbal para atribuição em regime do arrendamento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos na Matriz para cálculo da pontuação das candidaturas, constante no Anexo I do presente Regulamento.



## **Artigo 6º**

### **Regime**

1. As habitações municipais são atribuídas em Regime de Arrendamento Apoiado, em conformidade com regime jurídico vigente, designadamente o previsto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor.
2. A atribuição das habitações municipais é feita pelo prazo estabelecido no respetivo contrato e na lei.
3. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao Município de Setúbal, nos termos legais aplicáveis, o direito de aceder aos dados do arrendatário titular do contrato e dos membros do respetivo agregado familiar, para fins de informação ou de confirmação dos dados declarados, nos termos regulados no artigo 31.º, da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 70º, do presente regulamento, relativo ao tratamento de dados pessoais.
4. Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente regulamento e, subsidiariamente, o Código do Procedimento Administrativo.
5. O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação em vigor e, subsidiariamente, pela lei civil e pelas disposições do presente regulamento.
6. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

## **Artigo 7º**


### **Condições de Acesso ao Concurso por Inscrição**

1. A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado terá como pressuposto a carência financeira e habitacional dos candidatos.
2. São admitidas as candidaturas cujos agregados familiares reúnam cumulativamente as seguintes condições:
  - a) Ser maior de 18 anos ou legalmente emancipado;
  - b) Ter nacionalidade portuguesa ou qualquer outra nacionalidade, desde que com título válido de permanência no território nacional;
3. Cada agregado familiar só pode apresentar uma candidatura, salvo disposição legal em contrário;
4. Cada pessoa só pode pertencer a um agregado familiar, exceto dependentes com guarda partilhada.

## **Artigo 8º**

### **Impedimentos**

1. Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado o agregado que se encontra numa das seguintes situações:

- 
- a) Agregados familiares em que algum dos elementos seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo à data de celebração do contrato de arrendamento;
  - b) Qualquer dos elementos do agregado familiar esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais,
  - c) Qualquer dos elementos do agregado familiar seja titular de uma habitação de arrendamento apoiado, à data de celebração do contrato de arrendamento;
  - d) Qualquer dos elementos do agregado familiar ter sido identificado como ocupante ilegal de uma fração habitacional municipal;
  - e) Qualquer dos elementos do agregado familiar esteja inscrito para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, com outro local de residência.
2. Fica impedido de se candidatar e de aceder a uma habitação no Regime do Arrendamento Apoiado, por um período de dois anos:
    - a) O candidato, arrendatário ou elemento que, para efeito, respetivamente, de atribuição ou manutenção de uma habitação em Regime de Arrendamento Apoiado, utilize meios fraudulentos, proceda à prestação culposa de declarações falsas ou à omissão dolosa de informação relevante;
    - b) O candidato, arrendatário ou elemento do agregado familiar do arrendatário no Regime do Arrendamento Apoiado tenha cedido a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa uma habitação pertencente a qualquer entidade referida no artigo 2º nº 1, da Lei 81/2014, de 19/12;
    - c) O candidato que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido alvo de despejo de uma habitação pertencente a qualquer entidade referida no artigo 2º, nº 1, da Lei 81/2014, de 19/12;
    - d) O candidato que recuse, sem fundamento validado pelos serviços municipais e por eleito, detentor do pelouro da habitação, a habitação que lhe foi atribuída de acordo com as formas de atribuição previstas ou que não proceda à ocupação da mesma nos termos previstos no presente regulamento;
    - e) Sem prejuízo de outros fundamentos validados pelos serviços municipais, a recusa da habitação atribuída pode ser excecionalmente admitida por motivos de saúde, profissionais ou outros, devidamente comprovados.
  3. No caso previsto na alínea a), do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Município de Setúbal avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação.
  4. A decisão de exclusão da candidatura por verificação, inicial ou superveniente, de um impedimento será notificada ao representante do agregado familiar candidato, acompanhado da respetiva fundamentação, sem prejuízo do direito de audiência prévia previsto no Código


de Procedimento Administrativo.

5. Poderão ser admitidas outras candidaturas devidamente fundamentadas e autorizadas pelo Presidente da Câmara Municipal ou outro elemento do Executivo com competência delegada para o efeito.

## Artigo 9º

### Instrução da Candidatura

1. A instrução da candidatura é efetuada mediante a apresentação de formulário próprio, nos serviços municipais ou no sítio da internet da Câmara Municipal de Setúbal, devidamente preenchido e junto com os documentos indicados no nº 2 do presente artigo.
2. Todos os elementos do agregado familiar devem apresentar os seguintes documentos atualizados:
  - a) Documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão/Cédula de Nascimento/Assento de Nascimento/Cartão de Contribuinte, documento de autorização de permanência ou documento equivalente que habilite o candidato e os elementos do agregado familiar a permanecer de forma legal em território nacional, caso se aplique), sendo que a junção de reprodução do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade não é obrigatória, podendo, em alternativa, a identidade dos respetivos titulares ser objeto de conferência pelos serviços mediante exibição presencial dos respetivos documentos originais;
  - b) Número de Identificação da Segurança Social de todos os elementos do agregado familiar;
  - c) Declaração da Junta de Freguesia comprovativa da composição do agregado familiar e respetiva morada;
  - d) Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos (nota de liquidação do IRS, recibos de vencimento e extrato de remunerações emitido pela Segurança Social, comprovativo do rendimento proveniente de pensões, prestação de rendimento social de inserção, subsídio de desemprego, ou outro aplicável);
  - e) Quando aplicável, atestado pelo Instituto de Segurança Social em como não auferem nenhum tipo de rendimento ou de prestação social (exceto abono de família); e nestes casos apresentar comprovativo de pedido de apoio social, nas situações em que não existem quaisquer rendimentos, devendo neste caso confirmar em declaração qual é o meio de subsistência;
  - f) Declaração dos serviços de Segurança Social, com o montante mensal auferido e respetiva composição do agregado familiar, no caso de beneficiários de Rendimento Social de Inserção (RSI);
  - g) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a (in)existência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;
  - h) Quando aplicável, comprovativo do contrato de arrendamento e o último recibo de pagamento da renda;
  - i) Em caso de despejo, apresentar documento comprovativo da cessação judicial da relação jurídica de arrendamento, com decisão de execução da ação;

- 
- j) Quando aplicável, no caso de menores, comprovativo da regulação do exercício das responsabilidades parentais;
  - k) Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, ou eventuais problemas de saúde crónicos que confirmam incapacidade, deve ser apresentado Atestado de Incapacidade Multiusos;
  - l) Comprovativo da situação escolar e/ou profissional dos elementos dependentes com idade inferior a 26 anos;
  - m) Estatuto de vítima de violência doméstica ou relatório de entidade competente e indicação da necessidade de afastamento do agressor, caso se aplique, sendo que:
    - i. Os estatutos com mais de dois anos devem ser acompanhados de confirmação do tribunal em como o processo ainda está ativo;
    - ii. Caso o mesmo tenha sido arquivado, deve ser apresentado o pedido e deferimento do prolongamento do prazo do estatuto.
  - n) Decisão judicial comprovativa do estado de insolvência, caso se aplique.

## **Artigo 10º**

### **Apreciação Liminar das Candidaturas**

1. Após receção do pedido de atribuição de habitação de arrendamento apoiado, o mesmo será objeto de uma apreciação liminar, a realizar pelos serviços municipais de habitação no prazo de 90 dias uteis.
2. Sempre que os pedidos não tenham sido instruídos nos termos e com os elementos fixados pelo presente regulamento, o requerente será notificado para vir completar e/ou aperfeiçoar o pedido, apresentando os elementos em falta ou suprimindo as formalidades preteridas, em 30 dias úteis, por escrito ou oralmente em atendimento marcado para o efeito.
3. Sempre que a Câmara Municipal de Setúbal entender ser necessário, para a análise da candidatura, poderá ser marcado atendimento para recolha de informação em falta.
4. No caso de o requerente, após ter sido notificado nos termos dos números anteriores, não ter procedido ao aperfeiçoamento do pedido ou comparecido para recolha de informação em falta, este será objeto de indeferimento liminar, por decisão a proferir pelo Presidente da Câmara Municipal ou outro elemento do Executivo com competência delegada para o efeito.
5. A decisão de indeferimento liminar do pedido e respetivos fundamentos são notificados ao requerente através de carta registada com aviso de receção.
6. Considera-se regularmente notificado o candidato cuja notificação seja enviada para a morada que consta na candidatura, ainda que não seja reclamada.

## **Artigo 11º**

### **Confirmação das Declarações**

1. Com vista à apreciação dos pedidos devidamente instruídos e sempre que se mostre necessário, a Câmara Municipal de Setúbal pode, a todo o tempo, requerer que sejam prestadas informações adicionais, bem como mais documentos de suporte, relatórios técnicos

ou requerer diligências de prova úteis para o esclarecimento dos factos com interesse para a decisão, notificando o requerente para proceder à respetiva entrega no prazo máximo de 10 dias úteis, sob pena de arquivamento do processo.

2. O arquivamento referido no número anterior poderá não se aplicar quando estejam em causa prazos de resposta de entidades terceiras que excedam 10 dias, devendo tais situações ser devidamente comprovadas.
3. A decisão de arquivamento do pedido e respetivos fundamentos são notificados ao requerente através de carta registada com aviso de receção.
4. Considera-se regularmente notificado o candidato cuja notificação seja enviada para a morada que consta na candidatura, ainda que não seja reclamada.

### **Artigo 12º**

#### **Indeferimento da Candidatura**

1. As candidaturas serão indeferidas caso:
  - a) O candidato e respetivo agregado familiar não reúnam as condições de acesso fixadas na Lei e no presente Regulamento;
  - b) O pedido esteja suportado em falsas ou erróneas declarações, prestadas com o intuito de, com base nas mesmas, ver concedido o direito a uma habitação de arrendamento apoiado;
  - c) O candidato ou algum dos elementos do agregado familiar tenha sido sancionado por algumas das situações de impedimento ao arrendamento apoiado nos termos da Lei e do presente Regulamento.
2. A decisão de indeferimento do pedido e respetivos fundamentos é comunicada por carta registada com aviso de receção para a morada do candidato, sem prejuízo do direito de audiência prévia nos termos da Lei.
3. O candidato tem o prazo de máximo de 10 dias úteis para impugnar a decisão de indeferimento a partir da receção da comunicação de indeferimento, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
4. Considera-se regularmente notificado o candidato cuja notificação seja enviada para a morada que consta no processo, ainda que não seja reclamada.
5. Tem competência para o indeferimento o Presidente da Câmara Municipal ou outro elemento do Executivo com competência delegada para o efeito.
6. Sem prejuízo do disposto no artigo 8º nº 2 do presente Regulamento, o candidato pode apresentar nova candidatura logo que o impedimento que levou ao indeferimento da candidatura anterior seja suprido, iniciando novo procedimento.

### **Artigo 13º**

#### **Exclusão da Candidatura**

1. Sem prejuízo dos casos de indeferimento constantes no artigo anterior, são excluídas as candidaturas que se enquadrem nas seguintes condições:

- a) A falta de entrega de documentos quando solicitados, salvo se devidamente justificada, no prazo de 10 dias úteis, com os seguintes fundamentos: doença do próprio ou de um elemento do agregado familiar a quem preste assistência, exercício de atividade laboral e cuja entidade patronal não aceite este tipo de ausência como falta justificada e cumprimento de obrigações legais;
  - b) Quando o candidato não compareça nos serviços, convocado para o efeito, designadamente para prestar esclarecimentos ou no ato de atribuição da habitação, salvo justo impedimento devidamente autorizado;
  - c) Quando o candidato recuse a habitação atribuída ou não a ocupe no prazo estipulado, salvo justo impedimento devidamente autorizado.
2. Se o candidato recusar a entrega da habitação, sem justificação fundamentada e autorizada, fica impedido de candidatar-se durante 2 anos.

#### **Artigo 14º**

##### **Desistência**

Considera-se que desistiram do pedido de atribuição os candidatos que:

- a) Não se pronunciem dentro de prazo facultado;
- b) Não apresentem os esclarecimentos e/ou a documentação complementar solicitada;
- c) Não compareçam, quando convocados para atendimento nos serviços municipais, para prestar esclarecimentos, ou no ato de atribuição da habitação, salvo impedimento devidamente justificado;
- d) Manifestem expressamente o seu desinteresse na habitação a atribuir.

#### **Artigo 15º**

##### **Validade das Candidaturas**

1. As candidaturas admitidas e respetiva classificação são válidas por um período de 2 anos, a contar da data de validação do pedido.
2. Verificando-se alterações à candidatura apresentada, nomeadamente por alteração de residência, composição do agregado familiar, valor dos rendimentos, entre outros, deve o candidato informar a Câmara Municipal de Setúbal dos dados atualizados, através do preenchimento de formulário disponibilizado para o efeito.
3. Decorrido o prazo de dois anos da integração em lista, e caso se mantenham as circunstâncias e condições que justificaram a candidatura, o prazo de validade poderá ser renovado, por igual período.
4. Para efeitos do disposto no número anterior, o representante do agregado familiar deve formalizar a renovação do pedido e atualizar os dados constantes do processo, através do preenchimento de formulário disponibilizado para o efeito.
5. Caso não exista, atualização da candidatura promovida pelo candidato ou simples manifestação de interesse pelo mesmo no prazo de dois anos, considera-se a candidatura caducada.

## **Artigo 16º**

### **Critérios de Seleção e Atribuição**

1. A atribuição das habitações em Regime de Arrendamento Apoiado tem por base a tipologia e a caracterização das habitações municipais que, em cada momento, se encontrem disponíveis e respeitará a lista de ordenação das candidaturas à data.
2. As candidaturas são analisadas pelos serviços de habitação e quando necessário pode incluir entrevista social, visitas domiciliárias, bem como outras diligências tidas por convenientes, que têm como função confirmar a situação sócio habitacional do agregado familiar.
3. A lista de ordenação das candidaturas será determinada pela pontuação obtida por cada uma das candidaturas qualificadas em resultado da aplicação dos critérios de hierarquização, agregados na matriz de ponderação, que consta no Anexo I do presente Regulamento.
4. A matriz de ponderação referida no número anterior representará, em cada momento, a política municipal de gestão do parque habitacional destinada ao arrendamento apoiado e densificará os critérios de hierarquização seguintes:
  - a) O tipo e a gravidade da carência habitacional dos agregados familiares classificados;
  - b) A composição, a caracterização e o escalão de rendimentos dos agregados familiares classificados;
5. As candidaturas serão classificadas nos termos do número 3 do presente artigo, por ordem decrescente e de acordo com a tipologia da habitação a que os agregados familiares se candidatam, conforme Anexo II da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto.
6. Em caso de empate, o desempate será decidido, por ordem decrescente, de acordo com os seguintes critérios de prioridade:
  - a) Agregado com rendimento per capita inferior;
  - b) Falta de condições de segurança e salubridade da habitação;
  - c) Famílias com um ou mais elementos com estatuto de vítimas de violência doméstica com necessidade de afastamento do agressor;
  - d) Famílias com uma ou mais pessoas com deficiência;
  - e) Famílias Unitituladas com filho(s) menor(es) de idade;
  - f) Agregado constituído exclusivamente por elementos com idade igual ou superior a 65 anos;
  - g) Antiguidade da candidatura.

## **Artigo 17º**

### **Adequação das habitações**

1. Considera-se adequada à satisfação das necessidades do agregado familiar a tipologia das habitações municipais que não favoreçam a sobrelotação ou subocupação de acordo com a composição familiar.
2. A habitação a atribuir deve ainda adequar-se a pessoas com mobilidade reduzida, garantindo a acessibilidade.

## **Artigo 18º**

### **Lista de Hierarquização das Candidaturas**

1. A lista de candidaturas é permanentemente atualizada pela Câmara Municipal, em função da validação das novas candidaturas e das atribuições que forem sendo efetuados em cada momento.
2. A lista de candidaturas é publicada no sítio da internet da Câmara Municipal de Setúbal e disponibilizada no posto de atendimento dos serviços de habitação.
3. Os interessados têm o direito de serem ouvidos em sede de audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo, no prazo de 10 dias úteis, para, querendo, se pronunciarem por escrito sobre a classificação obtida.
4. Quando há lugar a reclamação da classificação da candidatura, em sede de audiência dos interessados, a proposta de classificação definitiva é comunicada ao candidato, publicitada e disponibilizada nos termos n.º 2 do presente artigo.
5. Até à publicação da nova listagem dos candidatos aprovados vigora a listagem anteriormente validada e publicada.
6. Os candidatos deverão atualizar as suas declarações sempre que haja alterações da composição familiar, rendimento, residência ou outras, com vista à atualização da candidatura, para efeitos de eventual revisão da sua classificação.
7. A classificação final da candidatura obtida no concurso por inscrição é notificada ao requerente através de carta registada com aviso de receção.
8. Considera-se regularmente notificado o candidato, cuja notificação seja enviada para a morada que consta na candidatura, ainda que não seja reclamada.

## **Artigo 19º**

### **Regime de Exceção**

1. Após aprovação do Presidente da Câmara Municipal ou outro elemento do Executivo com competência delegada para o efeito, são excecionalmente consideradas para atribuição de habitação municipal, as seguintes situações:
  - a) Agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e/ou temporária, designadamente decorrente de catástrofes de origem natural e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica;
  - b) Necessidade de realojamento decorrente de operações urbanísticas, operações de reabilitação urbana ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
  - c) Não adequação da habitação a concurso ao agregado familiar mais pontuado para essa tipologia, por condições supervenientes, fundamentando a atribuição dessa habitação a outro agregado familiar classificado para a mesma tipologia.



**CAPÍTULO III**  
**FORMALIZAÇÃO DA ATRIBUIÇÃO DA HABITAÇÃO**

**Artigo 20º**

**Atribuição da habitação**

1. A atribuição das habitações municipais do Município de Setúbal é feita com base em proposta técnica dos serviços, em conformidade com as regras definidas no presente regulamento e confirmando-se as condições de atribuição presentes na candidatura.
2. A fase de atribuição da habitação concretiza-se na emissão e notificação do ato de atribuição de uma habitação concreta a um candidato determinado e na aceitação por parte do mesmo.

**Artigo 21º**

**Caducidade da Decisão de Atribuição**

A recusa infundada pelo arrendatário em celebrar o contrato de arrendamento apoiado, ou em ocupar a habitação de forma efetiva e permanente, determinará a caducidade automática da decisão de atribuição ou a resolução do contrato, se este tiver já sido outorgado, com as consequências previstas na alínea d) no do n.º 2, do artigo 8.º, do presente Regulamento.

**CAPÍTULO IV**

**Disposições finais e transitórias**

**Artigo 22º**

**Tratamento de Dados Pessoais**

1. Sem prejuízo das demais normas legais em vigor, o Município procede ao tratamento dos dados pessoais de titulares e membros do agregado familiar — estritamente para os fins previstos no presente regulamento —, em concreto para as finalidades de atribuição de habitações municipais, atualização e revisão de rendas, transferência de agregados familiares, alteração de agregados familiares e transmissão e cessação de arrendamento.
2. O tratamento de dados referido no número anterior ocorre em observância dos seguintes princípios consagrados nas regras gerais de proteção de dados pessoais:
  - a) Princípio da licitude;
  - b) Princípio da lealdade e transparência;
  - c) Princípio da minimização;
  - d) Princípio da limitação da finalidade;
  - e) Princípio da exatidão;
  - f) Princípio da limitação da conservação, considerando neste âmbito também os termos previstos na alínea e) do n.º 3 do presente artigo;
  - g) Princípio da integridade e confidencialidade;

- 6
- h) Princípio da responsabilidade.
3. No momento da recolha dos dados junto dos respetivos titulares e membros do agregado familiar, ou se a recolha não ocorrer junto destes na primeira notificação ou ato processual realizado com os mesmos após a recolha dos dados, são prestadas as seguintes informações sobre o tratamento dos seus dados pessoais e sobre os seus direitos, designadamente quanto aos seguintes aspetos:
- a) O responsável pelo tratamento é o Município de Setúbal que poderá contactar através do telefone 265 541 500 ou do email: [geral@mun-setubal.pt](mailto:geral@mun-setubal.pt) ou [atendimento@mun-setubal.pt](mailto:atendimento@mun-setubal.pt);
  - b) O Município designou Encarregado de Proteção de Dados que poderá ser contactado através do endereço eletrónico: [epd@mun-setubal.pt](mailto:epd@mun-setubal.pt);
  - c) A finalidade do tratamento é o cumprimento deste Regulamento municipal;
  - d) É um tratamento necessário para cumprimento de obrigações legais e para o exercício de atribuições legais e funções de interesse público e de autoridade pública do Município;
  - e) Os dados pessoais são conservados pelos prazos necessários a cumprir a finalidade do tratamento, sendo os dados recolhidos nas candidaturas conservados nos respetivos processos pelo período em que a candidatura esteja ativa, ou seja, 2 anos após validação, classificação e integração em lista, renovável sucessivamente por iguais períodos durante a vigência do presente Regulamento, nos termos definidos no seu artigo 15.º, sendo estes ainda conservados pelo prazo de 10 anos, nos termos do disposto na Portaria n.º 412/2001 de 17 de abril, na redação conferida pela Portaria n.º 1253/2009 de 14 de outubro ou em novas determinações legais que lhe sucedam;
  - f) Os dados pessoais são partilhados com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IHRU, nos termos expressos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, na sua redação atual;
  - g) Mediante contacto com o responsável pelo tratamento ou com o Encarregado de Proteção de Dados, poderá, nos termos previstos na legislação, exercer os direitos de confirmação do tratamento dos dados, o acesso aos dados, a retificação dos dados, a limitação do tratamento, apresentar reclamação à autoridade de controlo (Comissão Nacional de Proteção de Dados), a eliminação dos dados, a portabilidade dos dados e a oposição ao tratamento;
  - h) Para mais informações poderá contactar o responsável pelo tratamento e encarregado de proteção de dados e consultar a política de privacidade em <https://www.mun-setubal.pt/>.
4. As informações indicadas no n.º 3 são prestadas por escrito e de modo comprovado, inseridas nos autos ou notificações a entregar e enviar aos titulares dos dados e membros do agregado familiar.

### **Artigo 23º**

#### **Lei Aplicável**

Em tudo o que não estiver especificamente disposto no presente Regulamento, observar-se-ão,

com as necessárias adaptações, as disposições do Código do Procedimento Administrativo, Código Civil, Novo Regime de Arrendamento Apoiado, Novo Regime do Arrendamento Urbano e demais legislações em vigor sobre a matéria que constitui o seu objeto.

#### **Artigo 24º**

##### **Remissões**

Sempre que se verificarem alterações às normas legais e regulamentares citadas no presente Regulamento, as remissões expressas que para elas forem feitas consideram-se automaticamente remetidas para os diplomas legais que resultam das referidas alterações.

#### **Artigo 25º**

##### **Declarações**

1. A prestação de falsas declarações pelos candidatos é punível nos termos da lei penal.
2. Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos candidatos às habitações municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

#### **Artigo 26º**

##### **Dúvidas e omissões**

As dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito da aplicação do presente Regulamento serão resolvidas por Despacho do Presidente da Câmara Municipal ou outro elemento do Executivo com competência delegada para o efeito.

#### **Artigo 27º**

##### **Aplicação no Tempo**

1. O disposto no presente regulamento aplica-se a todas as candidaturas submetidas após a data de entrada e vigor.
2. As candidaturas à habitação que, à data da aprovação do presente Regulamento, se encontrem formalizadas ficarão submetidas às normas, critérios e procedimentos decorrentes do mesmo.

#### **Artigo 28º**

##### **Norma Revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, é revogado o Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitações Municipais publicado pelo Aviso n.º 8880/2017 de 7 de agosto.

**Artigo 29º**

**Entrada em Vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte após a sua publicação no Diário da República.

## ANEXO I

## MATRIZ PARA O CÁLCULO DA PONTUAÇÃO DAS CANDIDATURAS

Variáveis	Categorias <sup>1</sup>	Indicadores <sup>2</sup>		Pontos	Coefficiente Ponderação	Pontuação <sup>3</sup>
Situação Económica	Rendimento Mensal Corrigido <i>Per Capita</i>	Acima do IAS		0	0,2	1
		Superior a 80% e inferior ou igual 100% do IAS		1		
		Superior a 60% e inferior ou igual a 80% do IAS		2		
		Superior a 40% e inferior ou igual a 60% do IAS		3		
		Superior a 20% e inferior ou igual a 40% do IAS		4		
		Inferior ou igual ao 20% do IAS	x	5		
	Taxa de esforço da renda	Inferior a 12%		0		
		Superior a 12% e inferior ou igual a 15%		2		
		Superior a 15% e inferior ou igual a 20%		4		
		Superior a 20% e inferior ou igual a 30%		6		
		Superior a 30% e inferior ou igual a 60%		8		
		Superior a 60%	x	10		
Situação Habitacional	Precariedade	Não		0	0,2	0,8
		Sim	x	4		
	Isalubridade e insegurança	Não		0		
		Sim	x	4		
	Sobrelotação	Não		0		
		Sim	x	4		
	Inadequação	Não		0		
		Sim	x	4		
Área de Residência	No Concelho de Setúbal <sup>4</sup>	Não		0	0,1	1,2
		Há menos de 5 anos		6		
		Há mais de 5 anos	x	12		
Agregado Familiar	Existência de menores	Não		0	0,2	0,4
		Sim	x	2		
	Existência de idosos	Não		0		
		Sim	x	2		
	Unititulado	Não		0		
		Sim	x	2		
Situações Específicas	Pessoas com deficiência <sup>5</sup>	Não		0	0,2	0,6
		1 elemento		2		
		2 ou mais elementos	x	3		
	Vítimas de violência doméstica	Não		0		
		Sim, com estatuto		2		
		Sim, com necessidade de afastamento do agressor	x	4		
	Sem abrigo	Não	x	0		
		Sem casa		2		
		Sem teto		3		
	Idoso isolado	Não	x	0		
		Sim		2		
<b>Pontuação Final da Candidatura</b>						<b>10</b>

1. A cada uma das categorias é atribuída uma pontuação ponderada com o respetivo coeficiente;

2. Só pode ser pontuado um único indicador em cada categoria;

3. Somada a pontuação ponderada de cada categoria obtém-se a pontuação final de cada candidatura. A pontuação final máxima 10 pontos.

4. Aplicado somente às candidaturas analisadas após a entrada em vigor da alteração ao RAAHMS.

5. Deficiência de grau igual ou superior a 60%.

ANEXO II – FORMULÁRIO

CANDIDATURA POR INSCRIÇÃO A HABITAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

*u*

Caro munícipe,

O seu contributo e participação nesta candidatura é imprescindível, pelo que sem o preenchimento correto e completo deste impresso e **sem entrega de toda a documentação no ato da entrega, a sua candidatura pode não ser aceite ou corretamente classificada.**

Desde já agradecemos que o preenchimento seja em letra legível com colocação de Cruz (X) no interior do respetivo quadrado (☐).

**TIPO DE CANDIDATURA**

1ª candidatura ☐

Manifestação de interesse de manutenção de pedido Habitação nº \_\_\_\_\_ ☐

**IDENTIFICAÇÃO DO CANDIDATO**

Nome \_\_\_\_\_ Idade \_\_\_\_\_

Naturalidade: Freguesia \_\_\_\_\_ Concelho \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

Nacionalidade \_\_\_\_\_ Bilhete de Identidade / Cartão de Cidadão / Certificado de Residente da

União Europeia/Título de Residência nº \_\_\_\_\_ emitido em \_\_\_\_\_ por \_\_\_\_\_

válido até \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ . Número de Identificação Fiscal \_\_\_\_\_

Estado Civil: Solteiro ☐ Casado ☐ União de Facto ☐ Divorciado ☐ Separado ☐ Viúvo ☐

**RESIDÊNCIA CANDIDATO**

Morada \_\_\_\_\_

Localidade \_\_\_\_\_ Código Postal \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Freguesia \_\_\_\_\_

Reside no Concelho de Setúbal? \_\_\_\_\_ Há quantos anos reside no concelho? \_\_\_\_\_ anos.

Contactos: Telefone \_\_\_\_\_ Telemóvel \_\_\_\_\_

Correio eletrónico/ E-mail \_\_\_\_\_

**SITUAÇÃO HABITACIONAL ATUAL**

**Tipo de Alojamento:**

Construção abarracada ☐ Apartamento ☐ Moradia ☐ Quarto ☐ Outro ☐

Qual?  
\_\_\_\_\_

**Regime de Ocupação:**

Habitação própria em pagamento com amortização mensal de \_\_\_\_\_ € ☐

Habitação arrendada: com contrato escrito e renda mensal de \_\_\_\_\_ € ☐

Habitação sem contrato escrito e renda mensal de \_\_\_\_\_ € ☐

*u*

u

Habitação Cedida/ emprestada

Habitação ocupação sem autorização

Habitação com ordem de despejo

Outra ocupação

Qual? \_\_\_\_\_

**Estado de conservação do Alojamento:**

Muito Bom  Bom  Razoável  Mau  Muito Mau

Porquê? \_\_\_\_\_

**Estado de Conforto do Alojamento:**

Muito Bom  Bom  Razoável  Mau  Muito Mau

Porquê? \_\_\_\_\_

**Tipologia de Alojamento (nº quartos):**

T0  T1  T2  T3  T4  Outra tipologia

Qual? \_\_\_\_\_

**AGREGADO FAMILIAR**

Composição do agregado familiar para constar na candidatura a habitação municipal								
Nº	Nome	Parentesco	Data de Nascimento	Naturalidade	Nacionalidade	Documento de Identificação	NIF	NISS
1		Próprio						
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

**SITUAÇÃO SOCIOECONÓMICA**

Composição do agregado familiar para constar na candidatura a habitação municipal					
Nº	Nome	Profissão	Situação Profissional	Rendimento/Vencimento líquido	Prestação para <i>per capita</i> Prestação Social
1				€	€
2				€	€
3				€	€

u



## ANEXO III

### DOCUMENTAÇÃO PARA INSTRUÇÃO DE CANDIDATURA

#### Documentos apresentados com a candidatura:

- Documentos de identificação civil e fiscal de todos os elementos do agregado familiar, sendo que a junção de reprodução do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade não é obrigatória, podendo, em alternativa, a identidade dos respetivos titulares ser objeto de conferência pelos Serviços mediante exibição presencial dos respetivos documentos originais;
  - Número de Identificação da Segurança Social de todos os elementos do agregado familiar;
  - Declaração da Junta de Freguesia comprovativa da composição do agregado familiar e respetiva morada;
  - Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos (nota de liquidação do IRS, recibos de vencimento e extrato de remunerações emitido pela Segurança Social, comprovativo do rendimento proveniente de pensões, prestação de rendimento social de inserção, subsídio de desemprego, ou outro aplicável);
  - Documento comprovativo, quando aplicável, atestado pelo Instituto de Segurança Social, em como não auferir nenhum tipo de rendimento ou de prestação social (exceto abono de família); e nestes casos apresentar comprovativo de pedido de apoio social, nas situações em que não existem quaisquer rendimentos;
  - Declaração dos serviços de Segurança Social, com o montante mensal auferido e respetiva composição do agregado familiar, no caso de beneficiários de Rendimento Social de Inserção (RSI);
  - Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a (in)existência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;
  - Quando aplicável, comprovativo do contrato de arrendamento e o último recibo de pagamento da renda;
  - E caso de despejo apresentar, documento comprovativo da cessação judicial da relação jurídica de arrendamento, com decisão de execução da ação,
  - Quando aplicável, no caso de menores, comprovativo da regulação do exercício das responsabilidades parentais;
  - Em caso de elementos do agregado familiar que possuam deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, ou eventuais problemas de saúde crónicos que confirmam incapacidade, deve ser apresentado Atestado de Incapacidade Multiusos;
  - Comprovativo da situação escolar e/ou profissional dos elementos dependentes com idade inferior a 26 anos;
  - Estatuto de vítima de violência doméstica ou relatório de entidade competente e indicação da necessidade de afastamento do agressor, caso se aplique, sendo que:
    - i. Os estatutos com mais de dois anos devem ser acompanhados de confirmação do tribunal em como o processo ainda está ativo;
    - ii. Caso o mesmo tenha sido arquivado, deve ser apresentado o pedido e deferimento do prolongamento do prazo do estatuto.
  - Decisão judicial comprovativa do estado de insolvência, caso se aplique.
  - Outros documentos apresentados:
- 
- 

W

u

## ANEXO IV

### POLÍTICA DE PRIVACIDADE RECOLHA DE CONSENTIMENTO

No âmbito das suas atribuições, a Câmara Municipal de Setúbal, recolhe e trata dados pessoais dos cidadãos, destinados aos diversos procedimentos administrativos, serviços prestados e atividades desenvolvidas.

Os dados recolhidos são tratados única e exclusivamente para os fins a que se destinam, no caso concreto para efeitos de procedimento de acesso e atribuição de habitação municipal em regime de arrendamento apoiado, sendo apenas transferidos internamente para os serviços envolvidos e externamente para o cumprimento de obrigações legais.

Os dados pessoais são conservados pela Câmara Municipal de Setúbal, pelos prazos previstos no Regulamento Arquivístico para as Autarquias Locais, relativos à conservação dos documentos administrativos.

A Câmara Municipal de Setúbal garante o exercício dos direitos do titular dos dados de obter informação relativa ao tratamento dos seus dados pessoais, de acesso, oposição e/ou limitação de tratamento, de portabilidade, de atualização, retificação ou eliminação e de revogação do consentimento, o que pode fazer a qualquer altura, bastando que para o efeito o contacto com a Câmara Municipal de Setúbal através do seu encarregado de proteção de dados, para o email [epd@mun-setubal.pt](mailto:epd@mun-setubal.pt) ou por carta para os serviços na morada, Paços do Concelho, Praça de Bocage, 2901-866 Setúbal.

A Câmara Municipal de Setúbal, trata os seus dados nos termos do disposto na legislação nacional e europeia em vigor, pelo que, em caso de violação dos seus direitos poderá exercer o seu direito de queixa junto da Comissão Nacional de Proteção de Dados.

Eu, \_\_\_\_\_, na qualidade de titular/legal representante do titular, autorizo o tratamento dos meus dados pessoais/dados, pessoais de \_\_\_\_\_ menor/maior acompanhado (riscar o que não interessa).

Declaro permitir sem prejuízo do atrás disposto, ser contactado pela Câmara Municipal de Setúbal por carta, ofício, SMS, email, telefone ou qualquer plataforma eletrónica ou digital, para envio de comunicações e, ou informações.

Setúbal, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Nota: O Consentimento deve ser prestado pelo candidato e por todos os elementos do agregado familiar, desde que maiores de 18 anos, quando menores deve ser prestado pelo seu legal representante.

u