

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS HABITACIONAIS.

NOTA JUSTIFICATIVA

Verifica-se, no concelho de Mondim de Basto, a existência de famílias carenciadas que vivem em situação de grande precariedade habitacional. Do mesmo modo, a ausência de recursos financeiros por parte de alguns agregados familiares, residentes no concelho, impede que os mesmos consigam suportar o custo dos atuais valores das rendas no mercado normal de arrendamento. Com este regulamento pretende-se criar o necessário enquadramento legal e administrativo para apoiar o arrendamento no mercado privado, de famílias com algumas dificuldades económicas e, progressivamente, contribuir para a eliminação das situações de precariedade habitacional.

Nessa conformidade, e nos termos do previsto nos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, 99º do Código de Procedimento Administrativo, conjugado com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (RJAL), e face ao estabelecido nas alíneas h), i) e m)) do n.º 2 do artigo 23.º conjugado com o disposto na alínea v) do n.º 1 do artigo 33º do mesmo diploma legal, se elaborou o presente Projeto de Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento Urbano para fins habitacionais, a fim de ser submetido a consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo e posterior aprovação pela Assembleia Municipal, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL.

Artigo 1.º

Objeto

1 -O presente Regulamento tem por objetivo determinar a atribuição de apoio económico ao arrendamento de habitações a agregados familiares desfavorecidos, visando a melhoria das suas condições de habitabilidade.

2 -O presente Regulamento visa também promover a dinamização do mercado de arrendamento, estimulando a reabilitação do edificado para esse fim, e a revitalização de áreas urbanas degradadas e em perda demográfica.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

- 1 -O presente regulamento aplica-se a toda a área geográfica do concelho de Mondim de Basto.
- 2 -Podem beneficiar do disposto no presente Regulamento os arrendatários que se encontrem nas condições referidas no artigo 5.º.

Artigo 3.º

Natureza e duração

- 1 -O apoio previsto neste Regulamento assume natureza pecuniária (subsídio), sendo atribuído através de um valor mensal.
- 2 -O subsídio possui um carácter transitório, sendo atribuído pelo período de doze meses, eventualmente renovável, nos termos do artigo 10.º do presente Regulamento.

Artigo 4.º

Conceitos

- 1 -Para efeitos do disposto no presente Regulamento, considera-se:
 - a) Residência permanente: a habitação onde o munícipe e os membros do seu agregado familiar residem de forma estável e duradoura e que constitui o respectivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais;
 - b) Agregado familiar: o conjunto de pessoas que vivam em regime de comunhão de mesa e habitação, constituída pelos cônjuges, ou por quem viva em condições análogas as dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, e pelos seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei, haja obrigação de convivência ou de alimentos;
 - c) Rendimento Mensal Líquido (RMI): o valor correspondente à soma de todos os salários, pensões e outros montantes recebidos por todos os elementos do agregado familiar, com exceção das prestações familiares e bolsas de estudo;
 - d) Rendimento Mensal Líquido per capita: o quantitativo que resultar da divisão pelo número de elementos que compõe o agregado familiar do valor do rendimento mensal líquido, calculados nos termos da alínea anterior;
 - e) Renda mensal (RM): quantitativo devido mensalmente ao senhorio, pelo uso do fogo para fins habitacionais, referente ao ano civil a que respeite o subsídio.

2 -Os rendimentos ilíquidos a considerar para o cálculo do rendimento mensal ilíquido serão, quando existam, designadamente os seguintes:

- a) Ordenados, salários ou outras remunerações do trabalho, subordinado ou independente, incluindo subsídio de férias de Natal, horas extraordinárias ou outros;
- b) Rendimentos de prédios rústicos e/ou urbanos;
- c) Rendas temporárias ou vitalícias;
- d) Pensão de reforma de aposentação, velhice, complementar, invalidez, sobrevivência, social ou outras;
- e) Rendimentos da aplicação de capitais;
- f) Rendimentos resultantes do exercício da atividade comercial ou industrial.

Artigo 5.º

Condições de Acesso

Constituem, cumulativamente, condições de acesso ao apoio criado pelo presente Regulamento:

- a) Ter idade igual ou superior a 18 anos;
- b) Residir em regime de permanência na área do Município de Mondim de Basto há, pelo menos, 1 ano e encontrar-se recenseado no mesmo;
- c) Não ser o requerente ou qualquer membro do respectivo agregado familiar, proprietários, usufrutuários ou titulares do direito de uso e habitação de qualquer outro prédio urbano ou fração habitacional;
- d) O rendimento mensal ilíquido per capitado agregado familiar não ultrapasse 50% do salário mínimo nacional (SMN) fixado para o ano civil a que se reporta o pedido de apoio;
- e) Dispor de habitação arrendada de acordo com a legislação em vigor e cujo valor da renda não exceda os € 300/mês;
- f) O senhorio não seja parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral;
- g) Não ser beneficiário de subsídio atribuído no âmbito do arrendamento urbano ou noutros programas de apoio ao arrendamento, salvo exceção do valor de apoio decorrente do Rendimento social de Inserção;

Artigo 6.º

Instrução do Pedido

1 -O processo de candidatura ao subsídio é apresentado no Serviço de Ação Social do Município, mediante o preenchimento do Requerimento de Candidatura (conforme modelo do

Anexo I do presente Regulamento) a fornecer por aquele serviço, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Declaração de compromisso, conforme modelo do Anexo II do presente Regulamento;
- b) Atestado de residência e composição do agregado familiar emitido pela Junta de Freguesia da área de residência do agregado, do qual devem constar obrigatoriamente o tempo de residência na freguesia e a confirmação do recenseamento, no caso de cidadãos nacionais e residência no caso de candidatos portadores de outra nacionalidade, bem como a composição do agregado familiar e ainda qualquer informação que considere relevante quanto à situação económica do agregado familiar, levando em linha de conta os sinais exteriores de riqueza;
- c) Referentes aos elementos do agregado familiar: exibição dos documentos de identificação pessoal do requerente e membros do respectivo agregado familiar, bem como dos documentos onde conste o NIF e NISS;
- d) Apresentação da última declaração de rendimentos anual e respetiva nota de liquidação, bem como os 3 últimos recibos das remunerações mensais dos elementos do agregado familiar que se encontrem ativos;
- e) Declaração emitida pelo Centro de Emprego comprovativa da situação de desemprego;
- f) Certificado de subsídio de desemprego, quando for o caso, emitido pelo Centro Distrital da Segurança Social competente onde conste o valor do subsídio auferido e o período pelo qual irá receber o mesmo;
- g) Certificado da prestação do Rendimento Social de Inserção, quando for o caso, emitido pelo Centro Distrital da Segurança Social competente onde conste a composição do agregado familiar, o valor da prestação e os rendimentos considerados para efeito do cálculo da mesma;
- h) Declaração médica, quando for o caso, comprovativa de doença crónica, prolongada ou de incapacidade permanente para o trabalho;
- i) Fotocópia do contrato de arrendamento ou minuta do contrato de arrendamento ou declaração do senhorio que deverá ser substituída pelo respectivo contrato de arrendamento e em que o valor da renda deverá ser o mesmo que o referido na declaração, até à data da atribuição do subsídio, sob pena da sua não atribuição;
- j) Último recibo de renda, no caso de já existir contrato de arrendamento;
- l) Documentos comprovativos das despesas mensais fixas do agregado familiar suportadas com educação e saúde, bem como os encargos inerentes à economia doméstica, nomeadamente, as despesas com eletricidade, água e gás;

2 - Poderão ainda ser pedidos ao requerente, ou oficiosamente juntos ao processo pelo Serviço de Ação Social, quaisquer outros elementos informativos e/ou técnicos, sempre que se entenderem como pertinentes para a análise e avaliação da situação concreta.

Artigo 7.º

Cálculo do Apoio

1 - O cálculo do apoio resultará com base na seguinte fórmula:

$$R = (RF - D) / (12 \times N)$$

R = rendimento “per capita”; RF = rendimento anual líquido do agregado familiar; D = despesas fixas anuais; N = número de elementos do agregado familiar.

2 – Para atribuição do subsídio serão considerados três escalões:

- a) Escalão A: $R < 25\%$ do SMN;
- b) Escalão B: $R \geq 25\%$ e $< 50\%$ do SMN;
- c) Escalão C: $R \geq 50\%$ e $\leq 60\%$ do SMN.

3 – O montante do subsídio, que não pode ultrapassar 50% do valor da renda efetivamente paga, é de:

- a) 80,00€ para o escalão A);
- b) 60,00€ para o escalão B);
- c) 40,00€ para o Escalão C);

Artigo 8.º

Apreciação e Resolução do apoio a conceder

1 - A apreciação e resolução do apoio a conceder será da competência do órgão Câmara Municipal, mediante proposta do Presidente ou do Vereador com competência delegada para o efeito, e com base na informação técnica apresentada pelo Serviço de Ação Social.

2 – Os processos de candidatura poderão ser entregues a todo o tempo, sendo apreciados pelo serviço competente, e que deverá emitir informação fundamentada, no prazo de 60 dias após a data da entrega do pedido correto e definitivamente instruído.

3 - A atribuição do subsídio ao arrendamento é suportada pela dotação orçamental prevista para a rubrica do programa até ao limite fixado para cada ano pela Câmara Municipal.

Artigo 9.º

Forma de pagamento

Após o deferimento do pedido de concessão do subsídio de apoio ao arrendamento, este será pago mensalmente ao beneficiário na Tesouraria da Câmara Municipal ou por transferência bancária, mediante exibição, nos serviços, do original do recibo de renda, do qual se extrairá fotocópia, comprovando o pagamento efetuado ao Senhorio.

Artigo 10.º

Atribuição e Renovação do Apoio

1 – De acordo com o artigo 3.º do presente Regulamento, o apoio é atribuído pelo período inicial de doze meses, eventualmente renovável nos termos do n.º seguinte, devendo ser ajustado sempre que se verificarem alterações no montante dos rendimentos do agregado familiar ou nos elementos instrutórios do respectivo processo.

2 – O subsídio poderá ser sucessivamente renovado até ao limite de 3 anos, seguidos ou intercalados, caso se mantenham as condições iniciais de concessão, carecendo sempre a renovação de análise pelos serviços municipais.

3 – O subsídio de arrendamento atribuído a munícipes com idade superior a 65 anos não está sujeito ao limite máximo de 3 anos.

4 – O pedido de renovação deverá ser formulado no Serviço de Ação Social do Município, através do Requerimento de Candidatura e instruído com os documentos exigidos para o pedido inicial, com a antecedência de dois meses relativamente ao final do período de concessão do subsídio.

5 - O beneficiário do subsídio ao arrendamento é obrigado a comunicar, no prazo de dez dias úteis, aos serviços da Câmara Municipal as alterações de circunstâncias suscetíveis de determinar a modificação ou extinção daquele direito.

6 – Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o Serviço de Ação Social reserva-se o direito de solicitar, após seis meses da concessão do subsídio, os documentos que entenda necessários à verificação da manutenção das circunstâncias que determinaram aquela atribuição.

Artigo 11.º

Cessação de subsídio

1 – O direito ao subsídio cessa quando:

- a) O arrendatário não efetue o pagamento mensal da renda dentro do prazo para o qual está obrigado;
- b) Cesse, por qualquer uma das formas legalmente admissíveis, o contrato de arrendamento;
- c) Se verifique que o beneficiário do subsídio prestou falsas declarações na instrução da sua candidatura;
- d) Se verifique melhoria da situação económica do beneficiário e/ou respectivo agregado familiar que o justifique;
- e) Ocorrer subarrendamento ou hospedagem do imóvel ou fração arrendada;
- f) Qualquer outra violação ao presente Regulamento que pela sua gravidade justifique a cessação;

2 - A comprovada prestação de falsas declarações na tentativa ou obtenção efetiva de apoio, ou o incumprimento de alguma disposição do presente Regulamento determina, para além do respectivo procedimento criminal, a devolução das quantias recebidas indevidamente acrescidas dos juros legais.

3 - A cessação do apoio motivada por falsas declarações e/ou incumprimentos, no âmbito do acompanhamento à situação, inibe o acesso ao direito de beneficiar do apoio durante o período de 3 anos após a deliberação de cessação do apoio.

Artigo 12.º

Casos especiais de subsídio

Poderá haver casos especiais de atribuição do apoio ao arrendamento, designadamente:

- a) Situações excecionais e de manifesta gravidade, relativamente às quais os serviços competentes considerem necessária a atribuição de subsídio de arrendamento de carácter temporário a quem não reúna cumulativamente as condições de acesso previstas no artigo 5.º;
- b) Situações com rendimentos superiores aos previstos na al.d) do artigo 5.º, desde que se verifiquem casos de despesas avultadas de saúde, ou outras que não sejam apoiadas ou comparticipadas de qualquer outra forma, devidamente comprovadas e que os serviços entendam considerar a atribuição de subsídio de arrendamento de carácter temporário;
- c) Outras situações não previstas no presente Regulamento que serão avaliadas pela Câmara Municipal.

Artigo 13.º

Monitorização e Acompanhamento

No âmbito do acompanhamento e verificação da situação socioeconómica efetuada pelo Município de Mondim de Basto, os beneficiários deste apoio deverão estar disponíveis para integrar acções que visem, em última instância, a inserção profissional e propiciem a melhoria das condições económicas, relativamente a si ou a elementos do agregado familiar, cuja recusa pode originar a cessação do apoio

Artigo 14.º

Revisão do regulamento

O presente regulamento poderá ser objeto de revisão por iniciativa da Câmara Municipal ou quando se verificarem alterações que assim o determinem.

Artigo 15.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões que resultem da redação, interpretação ou aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Mondim de Basto, mediante deliberação do Executivo Camarário, tendo sempre em consideração a legislação aplicável.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, nos termos legais.

