MUNICÍPIO DE AROUCA

Regulamento n.º 553/2021

Sumário: Regulamento do Programa de Apoio ao Arrendamento.

Regulamento do Programa de Apoio ao Arrendamento

Nota Justificativa

Verifica-se, no concelho de Arouca, 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.

Assim, ao abrigo do quadro legal de atribuições e competências dos municípios, consolidado na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece no seu artigo 33.º, n.º 1, alínea *v*) a intervenção dos municípios no âmbito da ação social e da habitação, permitindo a participação destes programas no domínio do combate à pobreza e à exclusão social, apresenta-se o seguinte Regulamento.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento visa:

a) Estabelecer as normas relativas à concessão de apoio ao arrendamento habitacional no Município de Arouca, mediante a atribuição de uma comparticipação financeira aos munícipes e agregados familiares com carências socioeconómicas, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade a estratos sociais mais desfavorecidos;

b) Promover a dinamização do mercado de arrendamento, estimulando a reabilitação do edificado para esse fim, a revitalização de áreas urbanas degradadas e em perda demográfica;

c) Subsidiar o arrendamento no mercado privado a famílias com dificuldades económicas, evitando o desalojamento devido a ações de despejo;

d) Ser uma alternativa à habitação social;

e) Ter um carácter temporário, ajudando à reorganização socioeconómica do agregado familiar.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — O presente regulamento aplica-se a toda a área geográfica do Concelho de Arouca.

2 — Podem beneficiar do disposto no presente Regulamento as pessoas que se encontrem nas condições referidas no artigo 5.º

3 — O presente regulamento é composto do articulado do próprio regulamento e dos anexos A, B, C, D, E e F que abaixo se identificam e que dele fazem parte integrante:

A — Requerimento de Candidatura;

B — Declaração de Compromisso (B.1; B.2)

C — Tipologias;

D — Rendas Limite;

E — Escalão;

F — Grelha de Avaliação de Prioridades, com base na qual as candidaturas serão priorizadas de acordo com os critérios nelas constantes.

Artigo 3.º

Conceito

Para efeitos do disposto no presente regulamento, considera-se:

a) Agregado familiar — Conjunto de indivíduos que vivem habitualmente em regime de comunhão de mesa e habitação e tenham estabelecido entre si, uma vivência comum de entreajuda e partilha de recursos. A condição de vivência em comunhão de mesa e habitação pode ser dispensada por ausência temporária de um ou mais elementos do agregado familiar, por razões laborais, escolares, formação profissional ou por motivos de saúde;

b) Rendimento mensal bruto/ilíquido — O valor correspondente à soma de todos os salários, pensões e outros montantes recebidos pelo munícipe ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar, com exceção das prestações familiares, bem como das bolsas do estudo do ensino superior, recebidas pelo requerente ou por qualquer um dos elementos do agregado familiar;

c) Rendimento mensal per capita — O quantitativo que resulta da divisão pelo número de elementos que compõem o agregado familiar do valor do rendimento mensal bruto;

d) Renda mensal — O quantitativo devido mensalmente ao senhorio, pelo uso do fogo para fins habitacionais, referente ao ano civil a que o apoio respeite;

e) Subsídio de apoio à renda — Valor mensal, concedido durante 12 meses a contar da data da aprovação da candidatura, salvo se o mesmo for objeto de suspensão ou cancelamento;

f) Residência permanente — A habitação onde o requerente e os elementos que compõem o agregado familiar residem de forma estável e duradoura e que constitui o respetivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais;

Artigo 4.º

Duração

1 — O subsídio possui um caráter transitório, será válido por 12 meses a contar da data da aprovação da candidatura, podendo o apoio ser cancelado, se o candidato deixar de reunir as condições previstas no Artigo 5.º

2 — Os candidatos poderão usufruir do subsídio por um prazo máximo de 5 anos, seguidos ou intercalados e sempre mediante a apresentação anual de nova candidatura.

Artigo 5.º

Condições de acesso

1 — Podem requerer a atribuição do subsídio, os candidatos que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Serem cidadãos residentes em Arouca;

b) Não serem proprietários, usufrutuários ou arrendatários de outra habitação;

c) O agregado familiar do candidato tem que ter rendimentos que não ultrapassem, per capita, 60 % do salário mínimo nacional ou, ultrapassando, o montante da renda mensal a pagar seja superior a 40 % do rendimento mensal bruto total do agregado familiar;

d) A habitação a arrendar não pode ser propriedade de nenhum parente ou afim na linha reta ou até ao terceiro grau da linha colateral, relativamente a qualquer membro do agregado familiar;

e) Não habitarem em fogo de habitação social ou outro imóvel destinado a habitação, propriedade deste município, nem beneficiarem de outros apoios ao arrendamento.

2 — Serão considerados, excecionalmente situações com rendimentos superiores aos previstos na alínea *c*) do número anterior, desde que se verifiquem casos de despesas avultadas de saúde que sejam de considerar, devidamente comprovadas.

3 — A tipologia do fogo arrendado terá de ser adequada ao respetivo agregado familiar, nas proporções constantes no Anexo C.

4 — A renda mensal do fogo arrendado não poderá exceder os limites constantes no Anexo D.

5 — Os valores constantes do Anexo D serão atualizados nos termos legais, de acordo com os valores praticados no mercado de arrendamento, sempre que se justifique.

Artigo 6.º

Instrução dos pedidos

1 — O pedido de concessão do subsídio de apoio ao arrendamento deverá ser instruído com os seguintes documentos:

a) Requerimento de candidatura, no modelo constante do Anexo A, fornecido pela Câmara Municipal;

b) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos constantes da candidatura, conforme modelo do Anexo B1;

c) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos constantes da candidatura, referentes à não propriedade de casa própria e/ou arrendamento de outra habitação, a habitação a arrendar não ser propriedade de nenhum elemento do agregado familiar e não estar incluído em qualquer outro programa de apoio ao arrendamento, conforme modelo do Anexo B2;

d) Certidão da repartição de finanças comprovativa de que o candidato e os restantes membros do agregado familiar não são proprietários de qualquer imóvel destinado à habitação;

e) Documentos de identificação do titular e de todos os membros do respetivo agregado familiar (bilhetes de identidade e cartões de contribuinte ou cartão de cidadão);

f) Atestado emitido pela Junta de Freguesia da área de residência, onde conste o tempo de permanência no Concelho, composição do agregado familiar e ainda outra qualquer informação considerada relevante quanto à situação económica do agregado familiar;

g) Documentos comprovativos de todos os rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar do candidato, conforme alínea *b*) do artigo 3.º, nomeadamente, declaração de IRS ou, na sua falta, uma declaração da repartição de finanças comprovativa da não obrigatoriedade de entrega para o período em apreciação e o recibo de vencimento do mês anterior à candidatura;

h) Declaração com o valor do Rendimento Social de Inserção, emitido pelo Centro Distrital de Segurança Social;

i) Fotocópia do contrato de arrendamento ou contrato promessa de arrendamento, subscrito por Senhorio e Arrendatário, que comprove o arrendamento ou a sua promessa e no qual conste o valor de renda, devendo, no caso do contrato definitivo já se encontrar celebrado e assinado, estar devidamente participado na repartição de finanças;

j) Fotocópia do último recibo de renda ou de qualquer outro documento que prove o seu pagamento, nos termos gerais de direito, quando o candidato já seja titular de contrato de arrendamento;

k) Autorização de utilização para habitação, emitida pela Câmara Municipal ou comprovativo da sua isenção, quando a construção do edifício seja anterior a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951;

l) Declaração emitida pela repartição de finanças, comprovativa da não existência de bens próprios para habitação do candidato, do seu cônjuge, ou de pessoa que com ele viva em condições análogas as do cônjuge;

m) Elementos relativos à conta bancaria (NIB) para a qual deverá ser transferido o subsídio, caso o mesmo seja pago por transferência bancária.

2 — Nos casos em que os membros do agregado familiar e, sendo maiores, não apresentem rendimentos e não façam prova de situação de desemprego, será também obrigatória a apresentação de certificado de frequência de ensino, de incapacidade para o trabalho, de reforma por invalidez ou velhice, ou de outra situação devidamente justificada, caso em que se considerará que auferem rendimentos mensais equivalentes a um salário mínimo nacional.

3 — O requerente poderá ainda apresentar outros documentos que entenda necessários para comprovar a sua situação económica, tais como despesas de saúde e educação, que não se encontrem já contempladas no IRS.

Artigo 7.º

Prazos

1 — As candidaturas serão efetuadas no decorrer de cada ano civil.

2 — As candidaturas poderão ser apresentadas presencialmente na Câmara Municipal ou utilizando os serviços online, disponíveis através da ligação https://servicosonline.cm-arouca.pt/

3 — Após a apresentação das candidaturas, a Câmara Municipal decidirá, no prazo máximo de 60 dias, sendo que o subsídio começará a ser pago até ao dia 8 do segundo mês após a deliberação.

Artigo 8.º

Confirmação dos elementos

1 — Findo o prazo definido para entrega das candidaturas e caso não sejam entregues um ou mais documentos referidos no n.º 1 e 2 do artigo 6.º, o candidato é notificado para, no prazo de 5 dias uteis, improrrogável, juntar os elementos em falta, findo o qual a candidatura será rejeitada liminarmente.

2 — Quando surjam duvidas, relativamente aos elementos que instruam as candidaturas, a Câmara Municipal, poderá solicitar, por escrito, aos interessados o seu esclarecimento, devendo o mesmo ser prestado no prazo de 5 dias úteis, sob pena do processo ser rejeitado liminarmente.

3 — A Câmara Municipal poderá, ainda, em caso de dúvida, relativamente a autenticidade dos elementos que instruem o requerimento apresentado no processo de candidatura, realizar as diligências necessárias para averiguar da sua veracidade e solicitar às entidades ou serviços competentes, a confirmação dos referidos elementos.

4 — A Câmara Municipal de Arouca reserva-se no direito de efetuar diligências, durante o período de concessão de subsídio, a fim de verificar o cumprimento do disposto no artigo 5.º

Artigo 9.º

Valor do subsídio

1 — O valor da comparticipação é determinado em função do rendimento mensal bruto do agregado familiar e a renda paga, de acordo com a fórmula prevista em Anexo E.

2 — O montante do subsídio a atribuir não deve, em nenhuma situação, ultrapassar 50 % do valor mensal da renda.

3 — Sempre que se verifiquem alterações nos rendimentos ou composição do agregado familiar com incidência no montante da comparticipação, caberá à Câmara Municipal reformular este valor com base nos novos dados.

4 — Qualquer alteração relativa a rendimentos ou composição do agregado familiar, deverá ser comunicada ao serviço competente, por escrito no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência.

5 — O incumprimento do disposto no número anterior levará ao cancelamento imediato do subsídio, ficando o incumpridor sujeito, ainda às consequências previstas na alínea *b*) do n.º 3 do artigo 12.

Artigo 10.º

Decisão

1 — Compete à Câmara Municipal decidir os pedidos de concessão de subsídio de apoio ao arrendamento, tendo por base o relatório de análise da candidatura efetuado pelo Gabinete de Ação Social da Divisão de Desenvolvimento Social, tendo em conta a fórmula constante do anexo *e*) e a majoração prevista no anexo *f*), quando aplicável.

2 — Os candidatos serão notificados da decisão, através de ofício registado com aviso de receção, expedido para a morada constante no processo de candidatura.

3 — Caso a notificação seja devolvida pelos CTT por qualquer motivo, será efetuada a sua notificação pessoal.

4 — Não se conseguindo efetuar a notificação dos candidatos nos termos referidos nos números 2, 3 este perde o direito ao subsídio.

Artigo 11.º

Forma de pagamento

Após o deferimento do pedido de concessão do subsídio de apoio ao arrendamento, este será pago mensalmente por transferência bancária para a conta do respetivo beneficiário ou cheque, mediante a entrega mensal do comprovativo do pagamento de renda ao senhorio, na Câmara Municipal.

Artigo 12.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) Se deixe de verificar alguma das condições previstas no artigo 5.º;

c) Cesse, por qualquer uma das formas legalmente admissíveis, o contrato de arrendamento;

d) Se verifique que o beneficiário do subsídio prestou falsas declarações na instrução da sua candidatura;

e) Qualquer outra violação do regulamento e respetivos anexos, que pela sua gravidade justifique a cessação.

2 — A ocorrência de alguma das situações referidas no n.º 1 para além de determinar a cessação imediata do pagamento do subsídio e implica:

a) No que concerne a alínea *d*), a restituição de todas as quantias que hajam sido recebidas, ficando inibido, durante o prazo de 3 anos, de requerer novamente a concessão do subsídio;

b) No que se refere as restantes alíneas, a restituição de todas as quantias que tenham sido recebidas, após a ocorrência do facto que deu origem a cessação do subsídio, ficando inibido, durante o prazo de 1 ano, de requerer novamente a concessão do subsídio.

3 — No caso de prestação dolosa de falsas declarações poderá o beneficiário incorrer em responsabilidade civil e criminal.

4 — A competência para decidir a cessação do subsídio é da Câmara Municipal, sob proposta do Vereador do Pelouro dos assuntos sociais.

Artigo 13.º

Acumulação de subsídios

O subsídio de apoio ao arrendamento concedido pela Câmara Municipal de Arouca não é acumulável com outros programas de apoio ao arrendamento em vigor.

Artigo 14.º

Orçamento

A Câmara Municipal dotará no orçamento anual uma verba destinada à execução do presente regulamento.

Artigo 15.º

Casos omissos

Todos os casos omissos serão analisados e decididos pela Câmara Municipal.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República.*

26 de maio de 2021. — A Presidente da Câmara, *Margarida Belém.*

Anexo A

FORMULÁRO CANDIDATURA

(Art.º 6 Apoio ao arrendamento)

1- IDENTIFICAÇÃO DO CANDIDATO

Nome: _____

Idade: _____ Data de Nascimento: _____ Estado Civil: _____

Naturalidade: _____ Nacionalidade: _____

Morada: _____

Freguesia: _____ Código Postal: _____

Habilitações Literárias: _____

Profissão: _____ Tipo de Contrato: _____

B.I./C. C. nº _____ Contribuinte: _____

Telefone: _____

Tempo de residência no concelho: _____

2 – Identificação dos elementos do agregado familiar

Nº	Nome	D.N.	Parentesco	Naturalidade	Escolaridade	Profissão	Tipo de Contrato	Rendimento Mensal
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

3 – SITUAÇÃO HABITACIONAL:

(Deverá preencher o PONTO 4 tendo em conta a habitação para a qual se candidata ao apoio)

3.1. Data de início do Contrato de Arrendamento _____

3.2. Valor da renda _____ €

3.3) Proprietário da Habitação (Senhorio)

Nome: _____

Morada: _____

Contato: _____

3.4) Tipo de Habitação

Moradia/Vivenda Apartamento	
Parte de casa/Anexo	
Quarto	
Outra	

3.5) Tipo de Habitação

	Sim	Não
Água canalizada		
Luz elétrica		
Esgotos ou fossa		

3.6) Estado de Conservação

Muito Bom	
Bom	
Razoável	
Mau	

3.7) Tipologia

T0	T1	T2	T3	T4	T5 ou superior

3.8) Antiguidade

Número de anos de habitação _____

Tempo de residência na habitação _____

4 – SITUAÇÃO(ÕES) DE DOENÇA CRÓNICA/ DEFICIÊNCIA DO AGREGADO FAMILIAR:

(Comprovados com atestado médico)

Não _____

Sim _____ Qual(ais) _____

5- DESPESAS MENSAIS DO AGREGADO FAMILIAR: (Comprovadas)

Despesas elevadas relativas à saúde e/ou outras que não sejam apoiadas ou comparticipadas:

Não _____

Sim _____ Qual(ais)

6- DOCUMENTOS ENTREGUES:

(Selecione os documentos (cópias) que juntou à presente candidatura)

- ☐ Declarações de compromisso (Anexo B e C do Regulamento)
- ☐ Nº de Identificação civil
- ☐ Nº de Identificação fiscal
- ☐ Nº de Identificação da Segurança Social
- ☐ Autorização de residência válida
- ☐ Contrato de arrendamento
- ☐ Promessa de contrato de arrendamento

- ☐ Último recibo de renda (no caso de já existir contrato de arrendamento)
- ☐ Fotocópia da última declaração do IRS e respetiva nota de liquidação
- ☐ Fotocópia da declaração de IRC
- ☐ Fotocópia de 3 últimos recibos de vencimento (de todos os elementos do agregado familiar que se encontram ativos)
- ☐ Declaração emitida pelo Centro de Emprego comprovativa da situação de desemprego
- ☐ Declaração emitida pelo Centro Distrital de Segurança Social referente ao montante auferido do subsídio de desemprego e período pelo qual irá receber o mesmo;
- ☐ Declaração do Rendimento Social de Inserção (documento emitido pelo Centro Distrital de Segurança Social) onde conste o valor da prestação;
- ☐ Licença de Utilização, do prédio arrendado

Declaração emitida pela Repartição de Finanças comprovativa da não existência de imóveis, propriedade dos membros do agregado familiar

- ☐ Comprovativos de despesas de saúde e/ou outras
- ☐ Outros

Anexo B.1

DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO

Eu, abaixo assinado, _____, portador do nº de identificação civil _____, morador em _____, declaro para os devidos efeitos, sob compromisso de honra, que atesto a veracidade de todas informações fornecidas e constantes desta candidatura e que compreendo as condições previstas no regulamento do Programa de Apoio ao Arrendamento, obrigando-me, por esta forma, a respeitá-las integralmente.

Arouca, ____ de _____ de _____

O Declarante,

_____

B.2

DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO

Eu, abaixo assinado, _____, portador do nº de identificação civil, morador em _____, declaro para os devidos efeitos, sob compromisso de honra, que:

- Não sou proprietário, usufrutuário ou arrendatário de outra casa de habitação;
- A habitação a arrendar não é propriedade de nenhum parente ou afins;
- Não estou incluído noutros programas de apoio ao arrendamento em vigor.
- Para os devidos efeitos, que as informações aqui prestadas são verdadeiras e autorizo os serviços da Câmara Municipal de Arouca a efetuar as averiguações necessárias à análise do presente pedido de subsídio.

Arouca, ____ de _____ de _____

O Declarante,

_____

Anexo C

TIPOLOGIA

Nesta tabela indica-se a tipologia máxima que cada família poderá arrendar, de acordo com o número de elementos que a compõem.

Por exemplo, uma família constituída por 2 pessoas, poderá arrendar uma casa com 1 ou 2 Quartos no máximo.

Composição do Agregado Familiar	Tipologia Máxima
1	T1/ T2
2	T2
3	T3
4	T4
5	T5
Mais de 5	------

Anexo D

RENDA LIMITE

Nesta tabela indica-se o valor máximo de renda da habitação a arrendar, de acordo com o número de pessoas que constituem o agregado familiar.

Por exemplo, uma família com 3 pessoas poderá arrendar uma habitação cuja renda não ultrapasse os 487€ mensais.

Número de Pessoas do Agregado Familiar	Renda Limite (euros)
1	347€
2 a 3	487€
4 a 5	612€

Renda máxima admitida para o ano de 2021 de acordo com a PORTARIA N.º 277-A/2010, DE 21 DE MAIO.

Fonte: Porta 65

Anexo E

ESCALÃO

Os escalões a que os candidatos pertencem serão obtidos através da seguinte fórmula:

$$(RM/RMB)\times 100$$

Sendo:

RM – Renda Mensal

RMB – Rendimento Mensal Bruto *per capita*

$$\text{Rendimento per capita} = (RMB - D)/N$$

Sendo:

D - despesas mensais de habitação e saúde, devidamente comprovadas;

N - Número de elementos do agregado.

Assim temos:

Fórmulas de Cálculo do Apoio

	Escalão	Valor da Comparticipação
I	$\frac{RM}{RMB} x100 \geq 50$	100%
II	$40 \leq \frac{RM}{RMB} x100 < 50$	75%
III	$30 \leq \frac{RM}{RMB} x100 < 40$	50%
IV	$20 \leq \frac{RM}{RMB} x100 < 30$	20%

Mais:

Rendimento *per capita*	0€ – 124,99€	125€ – 174,99€	175€ - 200€
Majoração sobre o apoio ANEXO F	0,15 (15%)	0,10 (10%)	0,05(5%)

ANEXO F

GRELHA DE PRIORIDADES

Nome:
Morada:
Candidatura N.º:
Data de Instauração:

Nº	Áreas a pontuar	Classificação	X	Pontuação
1	**Inscrição para habitação Social na CMC**			
	Não	**0**		
	Sim	**1**		
2	Tempo de residência no Concelho			
	Entre os 2 a 5 anos	**1**		
	Entre os 6 a 10 anos	**2**		
	Entre 11 a 15 anos	**3**		
	Entre 16 a 20 anos	**4**		
	Mais de 20 anos	**5**		

Nº	Áreas a pontuar	Classificação	X	Pontuação
3	Agregado Familiar com Vulnerabilidade			
	Família com crianças	**1**		
	Família com idosos	**1**		
	Família monoparental	**3**		
	Família extensa (um núcleo e outros elementos)	**3**		
	Família alargada (com mais que um núcleo)	**4**		
	Idosos com menores	**5**		
	Vítimas de violência doméstica	**5**		
4	Saúde/ Elementos com Deficiência			
	Doenças crónicas ou doenças de duração prolongada	**5**		
	Portadores de deficiência comprovada	**5**		
5	Habitação Atual			
	Sobrelotação			
	Não	**0**		
	Sim	**2**		
	Condições da Habitação			
	Sem água	**5**		
	Sem saneamento básico	**5**		
	Sem eletricidade	**4**		
6	Rendimentos Per Capita			
	Até 150,00€	**4**		
	Entre os 150,01€ e os 250,00€	**3**		
	Entre os 250,01 e os 350,00€	**2**		
	Entre os 350,01€ e os 450,00€	**1**		
	Mais de 450,01€	**0**		
7	Relação Renda – Rendimento Mensal Bruto			
	Até aos 10%	**0**		
	Entre os 11% e 20%	**1**		
	Entre os 21% e 30%	**2**		
	Entre os 31% e 40%	**3**		
	Entre os 41% e 50%	**4**		
	Mais de 50%	**5**		
				Pontuação Final

314275224