

PROJECTO DE REGULAMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE SUBSÍDIO DE ARRENDAMENTO

Nota Justificativa

Verifica-se no concelho de Albufeira a existência de inúmeras famílias carenciadas, que vivem em situação de grande precariedade habitacional. A ausência de recursos financeiros por parte de destes agregados familiares, residentes no concelho, impede que os mesmos consigam suportar o custo dos actuais valores das rendas no mercado normal de arrendamento.

Considera-se, por isso, que grande parte das situações podem ter como resolução a atribuição de subsídio ao arrendamento, em detrimento do realojamento em habitação social propriedade municipal.

Com este regulamento visa criar-se o necessário enquadramento legal e administrativo para apoiar o arrendamento no mercado privado, de famílias com algumas dificuldades económicas, como medida alternativa à habitação social no Concelho e progressivamente contribuir para a supressão das situações de precariedade habitacional.

Assim, no uso das competências previstas nos artigos art. 112.º n.º 8 e art. 241º, da Constituição da República Portuguesa, no disposto no artigo 13º n.º1 alínea e), e, artigo 20º n.º 1 alínea a) da Lei n.º 159/99 de 14 de Setembro e ainda nos termos do disposto no n.º 6, do art. 64.º e alínea a), do n.º2, do art. 53.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, propõe-se a aprovação do presente Projecto de Regulamento:

Artigo 1.º **Objecto**

O presente regulamento tem por objectivo determinar a atribuição de apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos, quando não seja possível garantir resposta de alojamento em habitação social, ou outro imóvel municipal destinado à habitação, por parte da Câmara Municipal de Albufeira, adiante designada por Câmara Municipal.

Artigo 2.º **Âmbito de Aplicação**

1. O presente regulamento aplica-se à área geográfica do Concelho de Albufeira.
2. Podem beneficiar do disposto no presente Regulamento os arrendatários que se encontrem nas condições referidas no artigo 6.º do presente regulamento e que não sejam já beneficiários de programas de apoio ao arrendamento.
3. Não poderão beneficiar do disposto no presente regulamento os arrendatários de fogos de habitação social ou de outro imóvel municipal destinado à habitação, deste município.

Artigo 3.º **Atribuição e Renovação**

1. O subsídio de arrendamento é atribuído pelo período de um ano, eventualmente renovável até ao máximo de cinco anos, podendo ser ajustado sempre que se verifiquem alterações dos rendimentos do agregado familiar, ou nos elementos instrutórios do respectivo processo.
2. Relativamente aos cidadãos com título de permanência a continuidade da atribuição do subsídio está condicionada à apresentação de título válido.
3. O subsídio de arrendamento atribuído a munícipes com idade superior a 65 anos, não está sujeito ao limite máximo de cinco anos.
4. Os beneficiários do subsídio previsto no presente regulamento, deverão, no decurso do penúltimo mês, apresentar novos documentos comprovativos da sua situação sócio económica e habitacional para que se possa proceder a nova avaliação tendo em vista a renovação, ou não, da atribuição do mesmo.
5. Os agregados familiares que não cumpram o estipulado no número anterior terão o seu subsídio cessado no final desse ano, não podendo voltar a solicitar o mesmo sem que tenha decorrido um prazo mínimo de 6 meses a contar do término do referido subsídio.

Artigo 4.º **Conceitos**

1. Para efeitos do disposto no presente regulamento considera-se:
 - a. **Agregado familiar** - o conjunto de pessoas que vivam habitualmente em regime de comunhão de mesa e habitação, constituída pelos cônjuges, ou por quem viva em condições análogas às dos cônjuges, nos termos do artigo 2020.º do Código Civil, e pelos seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos, e quaisquer outras pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação com carácter gratuito;
 - b. **Rendimento mensal bruto (RMB)** - o quantitativo que resultar da divisão por doze da soma do rendimento anual bruto, auferidos por todos os elementos do agregado familiar;
 - c. **Rendimento anual bruto (RAB)** - o valor correspondente à soma dos rendimentos anuais brutos, auferidos por todos os elementos do agregado familiar durante o ano civil anterior, e sem dedução de quais quer encargos;
 - d. **Renda** - o quantitativo devido mensalmente ao senhorio, pelo uso do fogo para fins habitacionais, referente ao ano civil a que o subsídio respeite;
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 actividade comercial ou industrial;

- g. Quaisquer outros subsídios, Rendimento Social de Inserção ou outros complementos, exceptuando as prestações familiares.

Artigo 5.º **Condições de Candidatura**

1. A atribuição do subsídio ao arrendamento depende da satisfação das seguintes condições:
- a. Ser cidadão nacional ou cidadão com título de permanência válido em território nacional;
 - b. Residir na área do Município de Albufeira há, pelo menos, 5 anos ininterruptamente;
 - c. Estar recenseado no Município de Albufeira;
 - d. Não ser proprietário ou usufrutuário de casa de habitação ou titular de direito de habitação (uso e habitação);
 - e. O arrendatário ou qualquer elemento do seu agregado familiar, não deverá ter qualquer tipo de parentesco com o senhorio;
 - f. O rendimento mensal do agregado familiar ser inferior ao previsto na tabela constante do anexo II.
2. Não se aplica o prazo de 5 anos previsto na alínea b) do n.º anterior, nos casos de agregados familiares em situação de grave carência habitacional cujo apoio ao arrendamento seja sugerido pelo sector de habitação e mereça a concordância da Comissão de Habitação.

Artigo 6.º **Instrução dos Pedidos**

1. O pedido de candidatura deverá ser instruída com os seguintes documentos:
- a. Formulário de candidatura, de modelo constante do Anexo VI a fornecer pela Câmara Municipal;
 - b. Documentos de identificação do titular e membros do respectivo agregado (BI, NIF, N.º Beneficiário do sistema da Segurança social ou outro);
 - c. Cartão de eleitor ou equivalente;
 - d. Fotocópia do contrato de arrendamento e/ou minuta do contrato de arrendamento e/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;
 - e. Documentos comprovativos de todos os rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar do concorrente;
 - f. Declaração de compromisso em como reúne as condições para se candidatar, conforme modelo do Anexo I;
 - g. Último recibo de renda, no caso de já existir contrato de arrendamento.
 - h. Número de Identificação Bancária - NIB - do Senhorio
 - i. Licença de Habitabilidade, do prédio arrendado.
2. Os documentos gerais a que alude a alínea e) do número anterior são:
- a. Declaração dos rendimentos ilíquidos mensais de todos os elementos do agregado familiar, passada pela entidade patronal;
 - b. Fotocópia do último recibo de vencimento, dos elementos que se encontrem activos;
 - c. Declaração emitida pelo Centro Regional de Segurança Social, onde conste o montante auferido de subsídio de desemprego, bem como o período pelo qual irá receber o mesmo;
 - d. Declaração do Rendimento Social de Inserção, se for o caso, emitido pelo Centro Regional de Segurança Social, onde conste a composição do agregado familiar, o valor da prestação e os rendimentos para efeito de cálculo da mesma.
 - e. Declaração emitida pela Repartição de Finanças comprovativa dos bens imóveis, propriedade dos membros do agregado familiar respectivo;

- f. Fotocópia da última declaração do IRS ou declaração emitida pela Repartição de Finanças da isenção de entrega;
- g. Fotocópia da declaração do IRC, nos casos aplicáveis.

3. O requerente poderá ainda apresentar outros documentos que entenda necessários para comprovar a sua situação económica, tais como despesas de saúde e educação.

Artigo 7.º **Apresentação de Candidaturas**

As candidaturas ao subsídio de arrendamento serão apresentadas directamente no Sector de Habitação da Câmara Municipal de Albufeira.

Artigo 8.º **Organização do Processo e Análise das Candidaturas**

1. O Sector de Habitação da Câmara Municipal de Albufeira organizará processos individuais que, além dos documentos constantes do artigo 7.º, poderão ser instruídos com outros documentos existentes nos serviços.

2. O Sector da Habitação da Câmara Municipal de Albufeira reserva-se o direito de proceder às diligências que entender por necessárias para apuramento da veracidade das declarações prestadas pelos candidatos.

Artigo 9.º **Critérios de Atribuição**

1. O Subsídio será atribuído aos agregados familiares que, para além de se encontrarem nas condições referidas no artigo 3.º, tenham durante o ano um rendimento mensal que não ultrapasse o limite máximo previsto no quadro constante no anexo II, definido em função do salário mínimo nacional, e se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a. A tipologia do fogo arrendado ser adequado ao respectivo agregado, nas proporções constantes do anexo III;
- b. A renda mensal do fogo não exceda os limites constantes do anexo IV.

2. Se a tipologia da habitação, não for adequada ao agregado familiar, mas o valor da renda for equivalente ao que se entende, nos termos do presente regulamento, por tipologia adequada, não se aplica o disposto no número anterior.

3. Nos casos em que os membros de um agregado familiar, sendo maiores, não apresentem rendimentos e não façam prova de se encontrarem incapacitados para o trabalho ou reformados por velhice ou invalidez, considerar-se-á, que auferem rendimento de valor equivalente a um salário mínimo nacional, salvo se comprovarem que usufruem de rendimentos ou salários de montante inferior.

Artigo 10.º **Cálculo do Subsídio**

1. O montante do subsídio a atribuir resulta da aplicação da fórmula constante do Anexo V;
2. O valor do subsídio é calculado a partir de escalões que resultam da relação entre o valor mensal da renda (RM) paga pelo agregado familiar e o seu rendimento mensal bruto (RMB);
3. O valor do subsídio a atribuir não deve em nenhuma situação ultrapassar 60% do valor da renda mensal, sendo nesses casos o limite máximo a atribuir;
4. Nos casos em que o limite dos 60% referido no número anterior seja superior aos valores previstos nos escalões constantes do anexo V, o valor máximo do subsídio a atribuir é o valor do respectivo escalão.

Artigo 11.º

Decisão sobre atribuição do Subsídio a Conceder

A apreciação e decisão sobre a atribuição do subsídio a conceder será da competência da Câmara Municipal sob proposta do Vereador do pelouro da Habitação da Câmara Municipal de Albufeira, tendo com base a apresentação da candidatura do munícipe.

Artigo 12.º

Incumprimento das Condições

1. No caso de incumprimento do disposto no art.º 6.º, e ou no caso de verificação dolosa de falsas declarações, o beneficiário fica obrigado a repor os subsídios concedidos, sem prejuízo da efectivação das responsabilidades civis ou criminais a que houver lugar.
2. Nos casos em que haja suspeita de incumprimento do estipulado no presente regulamento, bem como no caso de suspeita de falsas declarações ou indícios exteriores de riqueza verificadas pelos técnicos deste município, terá como consequência as assinaladas no número anterior.
3. Será igualmente considerado motivo de incumprimento das condições de atribuição deste subsídio, o subarrendamento do todo ou parte da habitação arrendada, por parte do candidato.
4. Qualquer tipo de incumprimento, designadamente os expostos nos números anteriores, terá como consequência imediata a suspensão do subsídio a atribuir, até esclarecimento da situação.

Artigo 13.º

A Comissão de Habitação

Compete à Comissão de Habitação analisar e propor ao Vereador do Pelouro com competências para o efeito, sobre os casos especiais de atribuição de subsídio, os quais deverão ser submetidos a aprovação da Câmara Municipal de Albufeira.

Artigo 14.º

Casos Especiais de Subsídio

1. Casos pontuais e de grave carência económica do arrendatário, relativamente aos quais a Comissão de Habitação considere necessária a atribuição de um complemento à primeira prestação do subsídio ao arrendamento, o qual poderá ter o valor máximo da comparticipação mensal a que o mesmo tenha direito, de acordo com a fórmula constante no anexo V.
2. Situações excepcionais e de manifesta gravidade, relativamente às quais a Comissão de habitação considere necessária a atribuição de subsídio de arrendamento de carácter temporário a quem não reúna cumulativamente as condições de acesso previstas no artigo 6.º.
3. Situações com rendimentos superiores aos previstos na alínea f), do artigo 6º, 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 a Comissão de Habitação entenda considerar a atribuição de subsídio de arrendamento de carácter temporário.
4. Outras situações não previstas neste regulamento que serão avaliadas pela Comissão de Habitação.

Artigo 15.º

Reembolso do Complemento

O complemento atribuído ao arrendatário, nos termos do n.º 1 do artigo anterior, será reembolsado ao Município, mediante dedução de 1/5 em cada uma das cinco prestações subsequentes do subsídio de arrendamento atribuído

Artigo 16º

Dúvidas e Omissões

Compete à Câmara Municipal de Albufeira resolver, mediante deliberação, todas as dúvidas e/ou omissões.

Artigo 17.º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, pelos meios legalmente definidos.

ANEXOS

Declaração de Compromisso

Eu, abaixo-assinado, _____,
portador do Bilhete de Identidade n.º _____/____. Emitido pelo Arquivo de
Identificação de _____, em ____/____/____, residente em

_____, Freguesia de _____, Concelho de
Albufeira, declaro por este meio, para os devidos legais efeitos, sob compromisso de honra,
que reúno todas as condições, de facto e de direito, previstas no regulamento, para
atribuição de subsídio ao arrendamento, do Município de Albufeira, para poder beneficiar dos
apoios nele contemplados.

Mais declaro que aceito todos os termos e condições impostos, no citado regulamento,
para atribuição do respectivo subsídio.

Albufeira, _____ de _____ de 20__

O Declarante,

**Tabela de Limite máximo
de rendimento mensal do Agregado Familiar**

N.º de elementos do agregado familiar	Coefficientes (1)
1	2,50
2	1,50
3	1,25
4	1,00
5	0,90
6	0,80
7	0,75
8	0,70
≥ 9	0,65

(1) A multiplicar pelo valor do salário mínimo mensal nacional, para determinação do limite máximo do rendimento mensal bruto do agregado familiar.

Anexo II

Tipologia adequada ao Agregado Familiar

Composição do Agregado Familiar	Tipo de Habitação
1	T0
2	T1
3	T2
4	T2/T3
≥5	T3/T4

Anexo III

Limites máximos do valor da renda mensal

Tipologia	Renda Limite (1)
T0	350,00€
T1	450,00€
T2	550,00€
T3	650,00€
T4	750,00€

(1) Os valores são actualizados de acordo com o aviso publicado anualmente em Diário da República, 2.ª série referente ao coeficiente de actualização anual de renda.

Anexo IV

Cálculo dos Escalões e valor da participação

Escalão 1	$(Rm / Rmb) \times 100 \leq 20$	125,00 €
Escalão 2	$20 < \frac{Rm}{RMB} \times 100 \leq 25$	150,00€
Escalão 3	$25 < \frac{Rm}{RMB} \times 100 \leq 30$	175,00€
Escalão 4	$30 < \frac{Rm}{RMB} \times 100 \leq 40$	200,00€
Escalão 5	$40 < \frac{Rm}{RMB} \times 100 \leq 50$	225,00€
Escalão 6	$\frac{Rm}{RMB} \times 100 > 50$	250,00€

Rm = Valor da Renda Mensal

RMB = Rendimento Mensal Bruto

Anexo V

Divisão de Assuntos Sociais – Sector de Habitação

Formulário de Candidatura

1. IDENTIFICAÇÃO DO CANDIDATO

Candidatura n.º _____

Data de entrega da candidatura ____/____/____

A preencher pelos serviços

Nome: _____

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

Naturalidade: _____ Nacionalidade: _____

Morada: _____

Freguesia: _____ Código Postal: _____ - _____

Habilitações Literárias: _____

Profissão: _____ Tipo de Contrato: _____

Bilhete de Identidade n.º: _____ Contribuinte n.º _____

Cartão de eleitor n.º: _____ Data: ____ / ____ / ____ Outros doc.: _____

Telefone(s): _____ (próprio) _____ (cônjuge ou outro)

2. TEMPO DE RESIDÊNCIA NO CONCELHO: _____ ANOS

3. IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DO AGREGADO FAMILIAR

N.º	Nome	Data de Nascimento	Grau de Parentesco	Naturalidade	Escolaridade	Profissão	Tipo de Contrato	Rendimento Mensal (1)
1								€
2								€
3								€
4								€
5								€
6								€
7								€
8								€
9								€
10								€

(1) Vencimento, pensões, subsídios, RSI ou outros

Total de rendimentos do agregado familiar: € _____, _____

4. SITUAÇÃO HABITACIONAL

Deverá preencher o **Ponto 4.** tendo em conta a habitação para a qual se candidata ao apoio (habitação já arrendada ou a arrendar):

4.1. Data de início do Contrato de Arrendamento: _____ / _____ / _____

4.2. Valor de renda: € _____, _____

4.3. Proprietário da Habitação (Senhorio)

Nome do proprietário: _____

Morada: _____

Contacto (s): _____ / _____

4.4. Tipo de Habitação

- Moradia / Vivenda
- Apartamento
- Parte de Casa / Anexo
- Quarto
- Outra: _____

4.5. Condições da Habitação (Assinale caso a sua habitação possua ou não as seguintes características):

	Sim	Não
Água canalizada		
Luz eléctrica		
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 da habitação: _____

▲ Tempo de residência na habitação: _____ anos

4. SITUAÇÃO (ÔES) DE DOENÇA CRÓNICA / DEFICIÊNCIA DO AGREGADO FAMILIAR

(Comprovadas por atestado médico)

- Não
- Sim Qual(ais)? _____

5. DESPESAS MENSAS DO AGREGADO FAMILIAR

(Comprovadas)

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

- Não
- Sim Quais? _____

6. DOCUMENTOS ENTREGUES

(Seleccione os documentos que juntou à presente candidatura)

Nota: não serão aceites documentos originais, apenas fotocópias.

- Declaração de compromisso em como reúne as condições para se candidatar (Anexo I)
- Bilhete (s) de identidade ou Cédula (s) de nascimento;
- Cartão (ões) de contribuinte;
- Cartão de eleitor ou equivalente;
- N.º Beneficiário do sistema da Segurança Social ou outro;
- Autorização de residência válida;
- Comprovativo do Número de Identificação Bancária – NIB - do Senhorio;
- Contrato de arrendamento;
- Minuta do contrato de arrendamento;
- Declaração do senhorio relativa ao arrendamento (deverá ser substituída pelo respectivo contrato de arrendamento até à data da atribuição do subsídio, sob pena da sua não atribuição);
- Último recibo de renda (no caso de já existir contrato de arrendamento);

- Fotocópia da última declaração do IRS;
- Fotocópia da declaração do IRC;
- Declaração emitida pela Repartição de Finanças da isenção de entrega da declaração de rendimentos;
- Fotocópia do último recibo de vencimento (de todos os elementos do agregado familiar que se encontrem activos);
- Declaração emitida pelo Centro Regional de Segurança Social referente ao montante auferido de subsídio de desemprego e período pelo qual irá receber o mesmo;
- Declaração do Rendimento Social de Inserção (documento emitido pelo Centro Regional de Segurança Social);
- Cartão de eleitor;
- Licença de Habitabilidade, do prédio arrendado;
- Declaração emitida pela Repartição de Finanças comprovativa da não existência imóveis, propriedade dos membros do agregado familiar respectivo;
- Comprovativos de despesas de saúde e/ou outras:
- Outros.

Declaro para os devidos efeitos que as informações aqui prestadas são verdadeiras e autorizo os serviços da Câmara Municipal de Albufeira a efectuar as averiguações necessárias à análise deste pedido de subsídio.

Assinatura do requerente:

Data: ____ / ____ / ____