

PROJETO DE 1.º ALTERAÇÃO
REGULAMENTO MUNICIPAL
**REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ARRENDAMENTO URBANO
PARA FINS HABITACIONAIS**

NOTA JUSTIFICATIVA

O acesso a uma habitação adequada constitui uma condição essencial para a dignidade da pessoa humana, para a estabilidade das famílias e para a efetiva inclusão social, assumindo, por isso, uma dimensão que ultrapassa a mera disponibilidade de um espaço habitacional e se projeta diretamente na qualidade de vida, na igualdade de oportunidades e na coesão social e territorial.

A Constituição da República Portuguesa consagra, no seu artigo 65.º, o direito de todos a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar, incumbindo aos poderes públicos a adoção de políticas suscetíveis de promover e tornar efetivo esse direito.

A concretização do direito à habitação constitui, deste modo, uma responsabilidade pública que, embora integrada numa política nacional de habitação, encontra no poder local um espaço privilegiado de intervenção, atenta a proximidade dos municípios às populações, o conhecimento das respetivas condições socioeconómicas e a capacidade de identificação e acompanhamento das situações de maior vulnerabilidade.

Nos termos do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, os municípios dispõem de atribuições, designadamente, nos domínios da habitação, ação social e promoção do desenvolvimento, competindo-lhes desenvolver políticas públicas locais dirigidas à salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações.

Também a Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro — Lei de Bases da Habitação, reconhece a habitação como um direito fundamental e estabelece um quadro de atuação pública orientado para a garantia do acesso a uma habitação adequada, atribuindo às autarquias locais um papel relevante na definição e execução das políticas locais de habitação.

Neste contexto, o Município de Mondim de Basto reconhece que as dificuldades no acesso e na manutenção de uma habitação não se circunscrevem às situações de carência habitacional extrema, abrangendo igualmente agregados familiares que, dispondo de rendimentos próprios, se encontram numa situação de vulnerabilidade económica que compromete a sua capacidade para suportar, de forma continuada, os encargos associados ao arrendamento de uma habitação adequada.

A evolução dos encargos das famílias, associada ao peso que a renda representa no respetivo rendimento disponível, pode determinar situações em que o acesso ou a permanência numa habitação adequada se torna economicamente difícil, justificando uma intervenção municipal de natureza subsidiária e complementar relativamente aos instrumentos nacionais de política habitacional.

Acresce que as características demográficas e territoriais do concelho aconselham uma abordagem à política de habitação que não se limite à resposta às situações de emergência social, devendo igualmente contribuir para a fixação da população, para a disponibilização de habitação no mercado de arrendamento, para a ocupação do edificado existente e para a revitalização dos núcleos urbanos.

O apoio municipal ao arrendamento assume, nesta perspetiva, uma dupla função.

Por um lado, constitui um instrumento de proteção social, destinado a reduzir o esforço financeiro associado à habitação suportado pelos agregados familiares economicamente mais vulneráveis, permitindo-lhes aceder ou permanecer numa habitação adequada às respetivas necessidades.

Por outro, constitui um instrumento de política local de habitação e de desenvolvimento territorial, na medida em que a existência de procura apoiada pode contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento, incentivar a colocação de imóveis disponíveis nesse mercado e favorecer a utilização e reabilitação do património edificado existente.

É neste enquadramento que o Município de Mondim de Basto considera necessário estabelecer um mecanismo municipal de apoio económico ao arrendamento para fins habitacionais, assente em critérios objetivos de elegibilidade, relacionados, designadamente, com a residência no concelho, a composição e rendimento do agregado familiar, a inexistência de alternativa habitacional própria, a existência de contrato de arrendamento válido e a adequação da habitação às necessidades do agregado.

O apoio reveste natureza pecuniária, mensal e tendencialmente transitória, procurando responder às situações de vulnerabilidade sem substituir a responsabilidade dos beneficiários pela satisfação das suas necessidades habitacionais e promovendo, sempre que possível, a recuperação progressiva da respetiva autonomia económica.

O Regulamento prevê, simultaneamente, mecanismos destinados a assegurar a equidade, proporcionalidade e boa administração na utilização dos recursos públicos, designadamente através da definição de escalões de rendimento, da limitação do apoio em função da renda efetivamente suportada, da reavaliação das condições económicas dos beneficiários e da previsão de causas de modificação, cessação e restituição dos apoios indevidamente recebidos.

Com efeito, o apoio previsto é calculado em função do rendimento do agregado familiar e não pode ultrapassar determinada proporção da renda efetivamente paga, sendo a sua concessão igualmente condicionada à existência de disponibilidade orçamental municipal.

A natureza social da medida aconselha ainda que o regime não seja absolutamente rígido, permitindo a consideração de situações excecionais e de manifesta gravidade, devidamente fundamentadas pelos serviços municipais, quando a aplicação estrita dos critérios gerais pudesse conduzir a resultados materialmente injustos ou incompatíveis com os objetivos sociais prosseguidos pelo Município. Esta possibilidade encontra expressão no regime dos casos especiais previsto no Regulamento.

O apoio municipal é igualmente concebido numa lógica de acompanhamento social, procurando, sempre que as circunstâncias concretas o permitam, articular a proteção habitacional com medidas destinadas à inserção profissional e à melhoria das condições económicas dos beneficiários e respetivos agregados familiares.

Em cumprimento do disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, importa proceder à ponderação dos custos e benefícios associados às medidas projetadas.

A implementação do presente Regulamento comporta encargos financeiros para o Município, decorrentes dos subsídios a conceder aos beneficiários, bem como custos administrativos associados à receção e instrução das candidaturas, análise das respetivas condições socioeconómicas, processamento dos apoios e acompanhamento da manutenção das condições que determinaram a sua atribuição.

A dimensão financeira da medida encontra-se, contudo, condicionada pela dotação inscrita no orçamento municipal e pelo limite anualmente fixado para o programa, permitindo compatibilizar a execução desta política social com os princípios da sustentabilidade financeira e da boa gestão dos recursos públicos. O próprio Regulamento determina que os apoios são suportados pela correspondente dotação orçamental até ao limite fixado anualmente pela Câmara Municipal.

Em contrapartida, são relevantes os benefícios sociais e económicos que se pretendem alcançar, designadamente a prevenção de situações de perda de habitação, a redução da precariedade habitacional, a melhoria das condições de vida dos agregados familiares economicamente vulneráveis, a promoção da sua estabilidade e inclusão social e a criação de condições favoráveis à permanência da população no concelho.

A estes benefícios acrescem potenciais efeitos positivos sobre o território e a economia local, através da dinamização do mercado de arrendamento, da utilização de imóveis atualmente desocupados, do incentivo à conservação e reabilitação do edificado e da consequente valorização e revitalização dos aglomerados urbanos.

Considerando a natureza social da medida, o caráter delimitado e controlável da despesa municipal, os mecanismos de acompanhamento e fiscalização estabelecidos e os benefícios sociais, habitacionais e territoriais que se pretendem alcançar, conclui-se que os benefícios decorrentes da aprovação e execução do presente Regulamento justificam os custos administrativos e financeiros que lhe estão associados.

Nestes termos, ao abrigo do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, das atribuições municipais previstas no artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e das competências regulamentares dos órgãos municipais previstas nos artigos 25.º e 33.º do mesmo regime jurídico, bem como tendo presente o disposto na Lei de Bases da Habitação e nos artigos 98.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, é elaborado o presente Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento Urbano para Fins Habitacionais.

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 respetivo 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 Ilíquido (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, apoios no âmbito da deficiência e bolsas de estudo;
- d) Rendimento Mensal Ilíquido *per capita*: o quantitativo que resultar da divisão pelo número de elementos que compõe o agregado familiar do valor do rendimento mensal ilíquido, 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, 6 meses;
- c) Não ser o requerente ou qualquer membro do respetivo agregado familiar, proprietários, usufrutuários ou titulares do direito de uso e habitação de qualquer outro prédio urbano ou fração habitacional, com as condições condignas de habitabilidade;
- d) O rendimento mensal ilíquido *per capita* do agregado familiar não ultrapasse 80% do Indexante de Apoios Sociais (IAS) fixado para o ano civil a que se reporta o pedido de apoio;

- e) Dispor de contrato de arrendamento celebrado nos termos da legislação em vigor, cujo valor da renda não exceda os valores de referência praticados no mercado de arrendamento para tipologias e localização equivalentes.;
- f) O senhorio não seja parente ou afim na linha reta ou até ao 2.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

Caracterização da habitação

- 1- A habitação arrendada deverá possuir entre outras as seguintes características:
 - a) Condições de habitabilidade a verificar pelos serviços competentes do Município, sempre que se justifique;
 - b) A tipologia adequada à dimensão e composição do agregado familiar, conforme anexo I do presente Regulamento;
- 2- Após aprovação, qualquer alteração relativa à tipologia habitacional e/ou da composição do agregado familiar, carece de comunicação prévia aos serviços do Município;

Artigo 7.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 II do presente Regulamento) a fornecer por aquele serviço, acompanhado dos seguintes documentos:
 - a) Declaração de compromisso, conforme modelo do anexo III do presente Regulamento;
 - b) Atestado de residência com 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, bem como a composição do agregado familiar e ainda qualquer informação que considere relevante quanto à situação económica do agregado familiar;
 - c) Referentes aos elementos do agregado familiar: exibição dos documentos de identificação pessoal do requerente e membros do respetivo 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) Ser titular de Atestado de Incapacidade Multiusos com grau de incapacidade igual ou superior a 60%;
- i) Fotocópia do contrato de arrendamento ou minuta do contrato de arrendamento ou declaração do senhorio que deverá ser substituída pelo respetivo 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;
- k) 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 8.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 dois escalões:

- a) Escalão 1: $R < 50\%$ do IAS;
- b) Escalão 2: $R \geq 50\%$ e $< 80\%$ do IAS;

3 – O montante do subsídio é, respetivamente, de:

- 1. 125,00€ para o escalão 1);
- 2. 87,50€ para o escalão 2);

4 - O montante do subsídio atribuído não poderá ultrapassar 50% do valor da renda efetivamente paga.

Artigo 9.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 30 dias após a data da entrega do pedido correta 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 10.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 11.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 verifiquem alterações no montante dos rendimentos do agregado familiar ou nos elementos instrutórios do respetivo 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 igual ou superior a 65 anos ou titulares de Atestado de Incapacidade Multiusos, com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, não está sujeito ao limite máximo de três 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 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) 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 respetivo 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 respetivo 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 13.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 14.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 ações 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 15.º

Revisão do regulamento

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

Artigo 16.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 17.º

Entrada em vigor

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

