

REGULAMENTO DO PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO

Nota Justificativa

Constata-se no concelho de Torres Vedras a existência de inúmeras 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 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-se criar 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 eliminação das situações de precariedade habitacional.

Artigo 1º. (Âmbito)

1 - O presente Regulamento tem por objectivo regulamentar a atribuição de apoio financeiro ao arrendamento habitacional, pelo município de Torres Vedras, a todas as pessoas que cumpram os requisitos constantes nos artigos 4.º e 5.º deste regulamento.

2 - O presente regulamento é composto do articulado do próprio regulamento e dos anexos A, B, C, D, E, F e G, que abaixo se identificam e que dele são parte integrante:

A – Formulário de Candidatura

B – Declaração de Compromisso

C – Declaração de Compromisso

D – Tipologias

E – Rendas Limite

F – Escalão

G – Grelha de Avaliação de Prioridades, com base na qual as candidaturas serão priorizadas de acordo com os critérios nela constantes.

Artigo 2º. (Conceitos)

Para efeitos do presente regulamento, considera-se:

- a) Agregado familiar - o conjunto de pessoas constituído pelo candidato, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva em condições análogas às do cônjuge, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 3º 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;
- b) Rendimento mensal ilíquido - o quantitativo que resultar da divisão por doze da soma dos rendimentos ilíquidos anuais, auferidos por todos os elementos do agregado familiar;
- c) Rendimento mensal ilíquido “per capita” - o quantitativo que resultar da divisão pelo número de elementos que compõem o agregado familiar do valor do rendimento mensal ilíquido, calculado nos termos da alínea anterior;
- d) Renda mensal - o quantitativo devido mensalmente ao senhorio, pelo uso do fogo para fins habitacionais, referente ao ano civil a que o subsídio respeite;
- e) Rendimentos:
 - a) O valor mensal de todas as remunerações do trabalho, subordinado ou independente, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios,
 - b) Rendas temporárias ou vitalícias,
 - c) Quaisquer pensões, nomeadamente de reforma e aposentação por velhice, invalidez e sobrevivência, sociais, de sangue ou outras,
 - d) Rendimentos de aplicação de capitais e os provenientes de outras fontes de rendimento,

- e) Exceptuam-se das alíneas anteriores as prestações familiares.

Artigo 3º.

(Duração)

- 1 - O subsídio possui um carácter transitório, sendo atribuído por períodos de um ano, podendo o valor do subsídio ser alterado ou cessado, se o candidato deixar de reunir as condições previstas no Artigo 4º.
- 2 - Os candidatos poderão usufruir do subsídio por um prazo máximo de 5 anos, seguidos ou intercalados e sempre mediante apresentação de nova candidatura anualmente.
- 3 - Em situações excepcionais e devidamente fundamentadas, poderá o prazo estipulado no número anterior ser prorrogado por decisão da Câmara Municipal.

Artigo 4º.

(Condições de acesso)

- 1 - Podem requerer a atribuição do subsídio, os candidatos que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) Serem cidadãos nacionais ou equiparados, nos termos legais;
 - b) Residirem à data da candidatura no concelho de Torres Vedras há, pelo menos, 2 anos e estarem recenseados no Concelho;
 - c) Não serem proprietários, usufrutuários ou arrendatários de outra habitação;
 - d) O agregado familiar do candidato tem que ter rendimentos que não ultrapassem, *per capita*, 80% 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;
 - e) A habitação a arrendar não pode ser propriedade de nenhum parente ou afim na linha recta ou até ao terceiro grau da linha colateral, relativamente a qualquer membro do agregado familiar.
 - f) Não habitarem fogo de habitação social ou outro imóvel destinado a habitação deste município, nem beneficiarem de outros apoios ao arrendamento.
- 2 - Serão considerados, excepcionalmente, situações com rendimentos superiores aos previstos na alínea d) 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 respectivo agregado familiar, nas proporções constantes no Anexo D, à excepção de habitações arrendadas há mais de 10 anos e sem prejuízo da avaliação do caso concreto.
- 4 - A renda mensal do fogo arrendado não poderá exceder os limites constantes no Anexo E.
 - a) Os valores constantes do Anexo E serão actualizados, de acordo com os valores praticados no mercado de arrendamento, sempre que se justifique.

Artigo 5º.

(Instrução dos pedidos)

- 1 - O pedido de concessão do subsídio de apoio ao arrendamento deverá ser instruído com os seguintes documentos:
 - a) Formulário de candidatura, de 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 B;
 - 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, à habitação a arrendar não ser propriedade de nenhum elemento do agregado familiar e a não estar incluído em qualquer outro programa de apoio ao arrendamento, conforme modelo do Anexo C;
 - d) Documentos de identificação do titular e de todos os membros do respectivo agregado (bilhetes de identidade ou outros e cartões de contribuinte);
 - e) Cartão de eleitor do candidato e 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;

- f) Documentos comprovativos de todos os rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar candidato, conforme alínea e) do artigo 2º, nomeadamente IRS ou, na sua falta, uma declaração da repartição de finanças comprovativa da não entrega;
 - g) Certificado do Rendimento Social de Inserção, se for o caso, emitido pelo Centro Distrital de Segurança Social onde conste a composição do agregado familiar, o valor da prestação e os rendimentos para efeito de cálculo da mesma;
 - h) Fotocópia do contrato de arrendamento ou contrato de promessa de arrendamento emitido pelo senhorio, que comprove o arrendamento e no qual conste o valor de renda, devendo os contratos já em vigor estarem devidamente participados na repartição de finanças;
 - i) Fotocópia do último recibo de renda ou de qualquer outro documento que prove o seu pagamento, nos termos gerais de direito;
 - j) Licença de utilização para habitação, emitida pela Câmara Municipal, referente à habitação arrendada, ou comprovativo da sua isenção, quando a construção do edifício seja anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei N.º 38382, de 7 de Agosto de 1951;
 - k) Declaração emitida pela repartição de finanças, comprovativa da não existência de bens próprios para habitação do candidato e cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas às do cônjuge;
 - l) Elementos relativos à conta bancária para a qual deverá ser transferido o subsídio (NIB).
- 2 – No casos em que os membros do agregado familiar, sendo maiores, não apresentem rendimentos e não façam prova de situação de desemprego, frequência de ensino, incapacidade para o trabalho, reforma por invalidez ou velhice, ou outra situação devidamente justificada, considerar-se-á 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 6º. **(Prazos)**

- 1 – As candidaturas serão efectuadas no mês de Janeiro de cada ano civil, sendo o número de subsídios a conceder e os prazos para apresentação de novas candidaturas decididos anualmente pela Câmara Municipal e publicados em Edital.
- 2 - As candidaturas são apresentadas na Câmara Municipal, mediante o cumprimento do artigo 5º.
- 3 - Após a apresentação das candidaturas, a Câmara Municipal decidirá, no prazo máximo de 90 dias, sendo que o subsídio começará a ser pago até ao dia 8 do segundo mês após a deliberação.
- 4 - A Câmara Municipal, a título excepcional, poderá aceitar a instauração de candidaturas fora do prazo estabelecido no número 1, desde que verifique situação de extrema carência, devidamente comprovada pelo SASSH do Município.

Artigo 7º. **(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 do art.º 5.º, o candidato é notificado para juntar os elementos em falta no prazo de 5 dias úteis, improrrogável, findo o qual a candidatura será rejeitada liminarmente.
- 2 - Quando na organização dos processos surjam dúvidas, relativamente aos elementos que dele devam constar, os serviços do Sector de Assuntos Sociais, Saúde e Habitação poderão solicitar, por escrito, aos interessados o seu esclarecimento, devendo o mesmo ser prestado no prazo de 5 dias úteis, findo o qual o processo é rejeitado liminarmente.
- 3 - Os mesmos serviços poderão ainda, em caso de dúvida, relativamente à autenticidade dos elementos constantes do 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 Torres Vedras reserva-se o direito de efectuar diligências, durante o período de concessão de subsídio, a fim de verificar o cumprimento do disposto no artigo 4º.

Artigo 8º.

(Valor do subsídio)

- 1 - O valor da comparticipação é determinado em função do rendimento mensal líquido do agregado familiar e a renda paga, de acordo com a fórmula prevista em Anexo F.
- 2 - O montante do subsídio a atribuir não deve em nenhuma situação ultrapassar 80% do valor mensal da renda.
- 3 - Sempre que se verificarem alterações nos rendimentos ou composição do agregado familiar com incidência no montante da comparticipação, caberá ao Sector de Assuntos Sociais, Saúde e Habitação reformular este valor com base nos novos dados.
- 4 - Qualquer alteração relativa a rendimentos ou composição do agregado familiar, deverá ser comunicada ao SASSH, por escrito no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência.
- 5 - O incumprimento do disposto no número anterior dará lugar à aplicação da alínea b do n.º 3 do art.º 11.º.

Artigo 9º.**(Decisão)**

- 1 - Compete à Câmara Municipal decidir os pedidos de concessão de subsídio de apoio ao arrendamento, tendo por base o parecer técnico do SASSH e a classificação obtida na grelha de prioridades constante no anexo G.
- 2 - Os candidatos serão notificados da decisão através de ofício registado com aviso de recepção para a morada constante no processo de candidatura.
- 3 - Caso a notificação seja devolvida pelos CTT por qualquer motivo serão os candidatos notificados por edital a afixar nas respectivas juntas de freguesia e átrio da Câmara Municipal.

Artigo 10º.**(Forma de pagamento)**

- 1 - Após o deferimento do pedido de concessão do subsídio de apoio ao arrendamento, este será pago mensalmente por transferência bancária para a conta do respectivo beneficiário, que deverá entregar mensalmente comprovativo do pagamento de renda ao senhorio, no SASSH.

Artigo 11º.**(Cessação de subsídio)**

- 1 - O direito ao subsídio cessa quando:
 - a) O arrendatário não efectue o pagamento mensal da renda dentro do prazo para o qual está obrigado;
 - b) Se deixe de verificar alguma das condições previstas no artigo 4º;
 - c) Cesse, por qualquer uma das formas legalmente admissíveis, o contrato de arrendamento;
 - d) O beneficiário não apresente os documentos referidos no artigo anterior, no prazo referido no mesmo;
 - e) Se verifique que o beneficiário do subsídio prestou falsas declarações na instrução da sua candidatura;
 - f) Qualquer outra violação do regulamento e respectivos anexos que pela sua gravidade justifique a cessação.
- 2 - A ocorrência de qualquer uma das circunstâncias referidas anteriormente deve ser comunicada ao Sector de Assuntos Sociais, Saúde e Habitação da Câmara Municipal de Torres Vedras, pelo beneficiário ou tratando-se da morte deste, por qualquer elemento do agregado familiar, nos 10 dias úteis subsequentes à sua ocorrência.
- 3 - O incumprimento do número 1 determina a cessação imediata do pagamento do subsídio e implica:
 - a) No que concerne à alínea e), 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 às restantes alíneas, a restituição de todas as quantias que tenham sido recebidas, após a ocorrência do facto que deu origem à cessação do subsídio, ficando inibido, durante o prazo de 1 ano, de requerer novamente a concessão do subsídio.
- 4 - No caso de verificação dolosa de falsas declarações terá o beneficiário que responder perante as responsabilidades civis ou criminais a que houver lugar.
- 5 - A competência para decidir a cessação do subsídio é do Vereador do Pelouro dos Assuntos Sociais, Saúde e Habitação, com excepção da situação prevista na alínea f) na qual a competência é da Câmara Municipal.

Artigo 12º.**(Casos especiais de subsídio)**

1 - Em casos pontuais e de grave carência económica do arrendatário, poderá a Câmara Municipal de Torres Vedras deliberar atribuir-lhe um complemento à primeira prestação do subsídio ao arrendamento até ao máximo da comparticipação a que o mesmo tenha direito de acordo com a fórmula prevista no Anexo F.

2 - No caso previsto no número anterior, o complemento atribuído ao arrendatário será reembolsado à Câmara Municipal mediante dedução em cada uma das cinco prestações subseqüentes do subsídio de apoio ao arrendamento do valor correspondente.

Artigo 13º.
(Acumulação de subsídios)

O subsídio de apoio ao arrendamento concedido pela Câmara Municipal de Torres Vedras não é cumulável com outros programas de apoio ao arrendamento em vigor.

Artigo 14º.
(Casos omissos)

Todos os casos omissos a este Regulamento são analisados e decididos pela Câmara Municipal.

ANEXO B
DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO

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

Torres Vedras, ____ de _____ de _____

O Declarante,

ANEXO C

DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO

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

Torres Vedras, ____ de _____ de _____

O Declarante,

ANEXO D

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 E

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 450,00 € mensais.

Número de Pessoas do Agregado Familiar	Renda Limite (euros)
1	350,00 €
2	400,00 €
3	450,00 €
4	450,00 €
5	500,00 €
mais de 5	500,00 €

ANEXO F

O montante do subsídio a atribuir resulta da aplicação da seguinte fórmula, não devendo em nenhuma situação ultrapassar 80% do valor mensal da renda:

$$\text{Escalão I: } 20 < \frac{\text{RM}}{\text{RMB}} \times 100 \leq 25 \text{ _____ } \text{€ 150,00}$$

$$\text{Escalão II: } 25 < \frac{\text{RM}}{\text{RMB}} \times 100 \leq 30 \text{ _____ } \text{€ 175,00}$$

$$\text{Escalão III: } 30 < \frac{\text{RM}}{\text{RMB}} \times 100 \leq 40 \text{ _____ } \text{€ 200,00}$$

$$\text{Escalão IV: } 40 < \frac{\text{RM}}{\text{RMB}} \times 100 \leq 50 \text{ _____ } \text{€ 225,00}$$

$$\text{Escalão V: } \frac{\text{RM}}{\text{RMB}} \times 100 > 50 \text{ _____ } \text{€ 250,00}$$

LEGENDA:

RM – Renda Mensal

RMB – Rendimento Mensal Ilíquido do agregado familiar

GRELHA DE PRIORIDADES

Nome: _____

Morada: _____

Candidatura N.º: _____

Data de Instauração: ____ / ____ / ____

N.º	ÁREAS A PONTUAR	CLASSIFICAÇÃO	X	Pontuação
1	Inscrição para Habitação Social na CMTV			
	Não	0		
	Sim	1		
2	Tempo de Residência no Concelho			
	Entre 2 a 5 anos	1		
	Entre 6 a 10 anos	2		
	Entre 11 a 15 anos	3		
	Entre 16 a 20 anos	4		
	Mais de 20 anos	5		
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		
4	Saúde / Elementos com Deficiência			
	Doentes crónicos ou doenças de duração prolongada	5		
	Portadores de deficiência comprovada	5		
5	Habitação Actual			
	Sobrelotação			
	Não	0		
	Sim	2		
	Condições da Habitação			
	Sem água	5		
	Sem saneamento básico	5		
	Sem electricidade	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 10%	0		
	Entre 11% e 20%	1		
	Entre 21% e 30%	2		
	Entre 31% e 40%	3		
	Entre 41% e 50%	4		
	Mais de 50%	5		

PONTUAÇÃO FINAL