



MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DO CAMPO

Edital n.º 1033/2020

Sumário: Aprovada a alteração do Regulamento para o Parque Habitacional Social da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo.

Torna-se público que, por deliberação tomada pela Assembleia Municipal de Vila Franca do Campo, na sua sessão de 29 de julho do corrente ano, e por proposta da Câmara tomada na sua reunião de 13 de maio de 2020, foi aprovada a Alteração do Regulamento para o Parque Habitacional Social da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo.

14 de agosto de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *Ricardo Manuel de Amaral Rodrigues*.

Regulamento para o Parque Habitacional Social da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo

Preâmbulo

O Regulamento para o Parque Habitacional Social da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, atualmente em vigor, encontra-se desatualizado e aquém das exigências da nossa realidade.

Com efeito, desde 2015, ano em que foi aprovado e teve o seu início de vigência, o referido Regulamento não sofreu qualquer alteração.

Atentas as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio, e o lapso de tempo que medeia entre a entrada em vigor do Regulamento Municipal de que dispomos e a presente data, a verdade é que se impõe procedermos à sua revisão.

Considerando o elevado número de agregados familiares que vivem em condições sociais desfavoráveis e com escassos recursos económicos, fatores que lhes impossibilitam de dispor de uma habitação condigna, através do mercado habitacional privado, mostra-se imprescindível, em prol do princípio da equidade social e ao abrigo da competência legalmente atribuída, a intervenção da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo no âmbito da habitação social em conformidade com as normas estabelecidas pelo presente regulamento.

Face ao exposto, o novo Regulamento visa adaptar as referidas alterações legislativas à realidade física e social existente nas habitações pertencentes à Câmara Municipal.

Nos termos do consagrado nos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, em conjugação com o disposto nas alíneas k), u) e v) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, uma vez observado o disposto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo e sob proposta da Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, a Assembleia Municipal aprova a alteração ao Regulamento para o Parque Habitacional Social da câmara Municipal de Vila Franca do Campo, que a seguir se indica:

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento visa determinar as regras de acesso ao apoio ao arrendamento das habitações do mercado de habitação social pertencente ao Município de Vila Franca do Campo, ao abrigo dos vários programas de realojamento, para residência permanente de munícipes que demonstram dificuldades financeiras, de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação e regula a atribuição de habitações neste regime.

Artigo 2.º

Âmbito

Podem beneficiar do disposto no presente regulamento todos os munícipes abrangidos pelos programas de realojamento da Câmara Municipal, ficando sujeitos ao regime de renda apoiada, após a entrada em vigor deste regulamento.

Artigo 3.º

Conceitos

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

a) Agregado familiar — o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa com aquele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente a habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a Câmara Municipal autorize a coabitação com o arrendatário;

b) Dependente — elemento do agregado familiar que seja menor ou que, tendo idade inferior a 26 anos não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante dos apoios sociais, ou que, sendo maior, possua comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência, ou, ainda, todos aqueles que comprovadamente nunca exerceram um trabalho remunerado;

c) Deficiente — a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

d) Fator de capitação — a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, na sua atual redação, e que dela faz parte integrante;

e) Indexante dos apoios sociais — o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;

f) Rendimento mensal líquido (RML) — o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos; casos os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

g) Rendimento mensal corrigido (RMC) — o rendimento mensal líquido deduzido das seguintes quantias:

- i) 10 % do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15 % do indexante dos apoios sociais pelo Segundo dependente;
- iii) 20 % do indexante dos apoios sociais por cada dependente além do segundo;
- iv) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;
- v) 10 % do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;
- vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

h) Renda — o quantitativo devido mensalmente à Câmara Municipal de Vila Franca do Campo, pelo uso do fogo para fins habitacionais, referente ao ano civil a que o respeite.

2 — Para efeitos da alínea f) do número anterior, os valores do rendimento global e da coleta líquida correspondem aos constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e respeitante ao ano anterior, que podem igualmente ser enviados por esta para a Câmara Municipal através de comunicação eletrónica de dados, aplicando-se o disposto no artigo 31.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as necessárias adaptações.

Artigo 4.º

Condições de acesso

1 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnem as condições estabelecidas no presente regulamento e que não estejam em nenhuma situação de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere à Câmara Municipal o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados no presente regulamento.

3 — Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente regulamento e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 5.º

Impedimentos

1 — Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja, titular, cônjuge ou unido de facto com o titular de uma habitação pública já atribuída, a não ser em caso de emergência social, como disposto no artigo 14.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação por realojamento;

d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 29.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

2 — As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da entrega do processo de candidatura ao programa de realojamento em regime de arrendamento apoiado esteja resolvido;

3 — O arrendatário deve comunicar à Câmara Municipal a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

Artigo 6.º

CrITÉRIOS preferenciais

A Câmara Municipal, como entidade locadora, define critérios preferenciais, nomeadamente as famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica.

Artigo 7.º

Contrato de arrendamento em regime de renda apoiada

1 — O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, pelos regulamentos nela previstos e pelo Código Civil.

2 — Sem prejuízo do número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

3 — Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

Artigo 8.º

Cálculo de renda apoiada

O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0.067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T = taxa de esforço;

RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar IAS = indexante dos apoios sociais.

Artigo 9.º

Valores mínimos e máximos da renda

1 — O valor mínimo da renda a aplicar não pode ser inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

2 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fins habitacionais em regime de renda condicionada.

3 — Em qualquer das situações, a atualização das rendas nunca poderá ultrapassar num ano, o dobro do valor da renda que foi paga no ano anterior, até se atingir no máximo o valor da renda condicionada.

Artigo 10.º

Critério económico

1 — Quando o cálculo do rendimento mensal corrigido for superior e ou igual ao montante determinado pelo cálculo da renda condicionada, pressupõe-se que o agregado familiar aufere um rendimento suficiente para deixar de beneficiar do apoio ao arrendamento social.

2 — Sempre que se verifique o previsto no número anterior, a Câmara Municipal deve notificar, por escrito e no prazo de 30 dias, o arrendatário do dever de devolução do fogo.

3 — Após a notificação prevista no número anterior, o arrendatário dispõe do prazo máximo de três meses para devolução do fogo.

Artigo 11.º

Declaração de rendimentos

1 — Para a determinação do valor da renda, os arrendatários devem declarar, anualmente e nas datas definidas pela Câmara Municipal, os respetivos rendimentos, bem como a situação do agregado familiar ao Gabinete de Ação Social da Câmara Municipal.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, verificando-se, a qualquer momento, alteração significativa dos rendimentos do agregado e/ou da respetiva composição, devidamente comprovada, a título excecional pode a situação ser reavaliada.

3 — Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham caráter incerto, temporário ou variável, e que não seja apresentada prova desta natureza, a Câmara Municipal presumirá que o agregado auferir um rendimento superior ao declarado, tendo como valor mínimo de referência o salário mínimo regional.

4 — O interessado pode ilidir a presunção prevista no número anterior, apresentando, junto da Câmara Municipal, prova em contrário.

5 — A Câmara Municipal pode solicitar ao AT e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.) informação sobre a composição e os rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, através da plataforma de interoperabilidade da administração pública ou através do envio de ficheiro, com referência aos números de identificação fiscal dos arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, não podendo o prazo de prestação da informação solicitada ultrapassar os 30 dias.

Artigo 12.º

Incumprimento

1 — O incumprimento, quer por falta de declaração, quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, da renda condicionada sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento ou prejudicar nos termos da lei geral, a eventual responsabilidade criminal do declarante.

2 — A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, a qual deve ser paga até ao dia 8 (oito) do mês.

3 — Quando a renda fixada não for paga no prazo estabelecido, disporá o arrendatário do prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o seu pagamento, aumentada de 15 % sobre o respetivo montante.

4 — Decorrido o prazo mencionado no número anterior, ficará o arrendatário obrigado a pagar, para além do montante das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50 % do valor devido, sem prejuízo de carência económica comprovada do agregado familiar.

5 — Não efetuando o pagamento, nos termos dos números anteriores do presente artigo, pelo período de 90 (noventa) dias, a Câmara Municipal fica com o direito de resolver o contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento das rendas e avançar para a ação judicial de despejo.

Artigo 13.º

Acordo de pagamento de dívida em prestações

1 — Nos casos em que o arrendatário faltoso manifestar vontade de liquidar os montantes em dívida junto do Gabinete de Ação Social da Câmara Municipal, deve, para o efeito, apresentar requerimento com vista à celebração de acordo para pagamento da dívida em prestações mensais.

2 — O acordo referido no número anterior só pode ter lugar 3 (três) vezes por cada período de 10 (dez) anos de vigência do acordo.

3 — A celebração do acordo previsto no presente artigo não afasta, antes se acumula com a obrigação, para o arrendatário, de cumprir o pagamento até ao dia 8 (oito) de cada mês da renda mensal estipulada.

4 — Compete ao Gabinete de Apoio Jurídico da Câmara Municipal elaborar o acordo para pagamento em prestações do montante de rendas em dívida, a celebrar entre as partes.

5 — Independentemente do montante em dívida, o acordo para pagamento em prestações tem a duração máxima de 24 (vinte e quatro) prestações, salvo as exceções devidamente fundamentadas no requerimento apresentado pelo arrendatário e aprovadas pelo executivo.

6 — A falta de pagamento de uma das prestações do acordo, pelo arrendatário, importa o vencimento antecipado das restantes e atribui, de imediato, à Câmara Municipal o direito de avançar para a ação judicial de despejo.

Artigo 14.º

Comunicações

1 — A Câmara Municipal, com a antecedência máxima de 30 (trinta) dias, deve comunicar, por escrito, ao arrendatário qualquer alteração do valor da renda.

2 — A todo o tempo, pode a Câmara Municipal solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e/ou esclarecimentos necessários para a instrução ou atualização dos respetivos processos, fixando-lhes para o efeito um prazo de resposta não inferior a 15 (quinze) dias.

3 — O incumprimento injustificado do disposto no número anterior, dá lugar ao pagamento por inteiro da respetiva renda condicionada.

Artigo 15.º

Obrigações do arrendatário

1 — Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, cabe ao arrendatário com contrato de arrendamento apoiado:

a) Efetuar junto da Câmara Municipal as comunicações e prestar as informações obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;

b) Avisar imediatamente a Câmara Municipal sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

c) Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem, nos termos do artigo 27.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;

d) Utilizar a habitação em permanência, não podendo ausentar-se por um período superior a 6 (seis) meses, exceto nos casos previstos no artigo 24.º, n.º 2 da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, comunicados e comprovados por escrito à Câmara Municipal;

e) Em caso de divórcio, comunicar à Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, tal facto, juntando acordo escrito do ex-casal, com assinaturas devidamente reconhecidas, para efeitos de alteração de titularidade do contrato de arrendamento.

2 — É proibida, ao arrendatário, a hospedagem, a sublocação total ou parcial, ou a cedência a qualquer título das habitações sujeitas ao regime de renda apoiada estabelecida no presente regulamento.

3 — Nos casos de subocupação e/ou de sobrelotação da habitação arrendada, a Câmara Municipal pode determinar a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada.

4 — O incumprimento pelo arrendatário, no prazo de 90 (noventa) dias, da determinação do previsto no número anterior, dá lugar ao pagamento por inteiro do valor da renda condicionada.

5 — O arrendatário não pode realizar qualquer obra na habitação, nem, de qualquer forma, alterar as suas características, sem prévia autorização escrita da Câmara Municipal.

6 — No caso de violação da obrigação prevista no número anterior, arrendatário será notificado, por escrito, para repor, em prazo certo, a habitação no seu estado anterior, sob pena de, não o fazendo, haver lugar à resolução do contrato de arrendamento pela Câmara Municipal, sem prejuízo da responsabilidade daquele no pagamento de todas as despesas inerentes.



7 — A violação pelo arrendatário de qualquer uma das suas obrigações confere à Câmara Municipal direito de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 16.º

Omissões

As dúvidas e omissões resultantes da interpretação e aplicação do presente regulamento serão dirimidas pela Câmara Municipal de Vila Franca do Campo.

Artigo 17.º

Contagem dos prazos

Os prazos referidos no presente regulamento contam-se em dias seguidos.

Artigo 18.º

Aplicação no tempo

O disposto no presente regulamento aplica-se:

- a) Aos contratos de arrendamento celebrados após a data da sua entrada em vigor;
- b) Aos contratos de arrendamento existentes à data da sua entrada em vigor, celebrados ao abrigo dos regimes de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada e renda social, aquando da atualização anual da renda que vier a ser efetuada na vigência do presente regulamento.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

313552404