

## **REGULAMENTO MUNICIPAL**

### **HABITA +**

#### **Nota Justificativa**

Tendo a Câmara Municipal de Esposende como princípio basilar a melhoria da qualidade de vida dos munícipes, considera que a implementação deste programa de apoio ao arrendamento habitacional – HABITA + surge como mais uma medida de política social de habitação e como mais um contributo que o Município poderá consagrar na promoção da igualdade de oportunidades e da coesão social.

Tendo por base o constante na Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, constituem atribuições do Município a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, dispondo, por sua vez, de atribuições nas áreas da ação social e habitação.

Importa, assim, definir as regras e procedimentos deste programa de apoio, enquanto medida de apoio social às famílias com necessidades habitacionais.

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do uso da competência regulamentar conferida pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, pela alínea e) do artigo 3.º conjugado com alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pela Lei n.º 25/2015, de 30 de março e pelos artigos 98.º a 101.º, 135.º e 136.º do D.L. n.º 4/2015, de 7 de janeiro (CPA).

O presente Regulamento foi sujeito a consulta pública nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

O programa HABITA + regula a atribuição do apoio ao arrendamento de habitação no Município de Esposende, mediante a atribuição de uma comparticipação financeira, a fundo perdido, a estratos sociais desfavorecidos, promovendo a melhoria das suas condições de habitabilidade.

#### **Artigo 2.º**

##### **Âmbito**

Podem beneficiar do programa os munícipes que se encontrem nas condições referidas no artigo 5.º, e não sejam beneficiários de apoios atribuídos no âmbito do arrendamento urbano, ou noutros programas de apoio ao arrendamento em vigor.

### **Artigo 3.º**

#### **Definições**

Para efeitos do disposto no presente regulamento entende-se por:

- a) **Agregado familiar:** a pessoa ou o conjunto de pessoas que vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;
- b) **Rendimento mensal ilíquido ou bruto:** o valor correspondente à soma de todos os rendimentos auferidos por cada um dos elementos do agregado familiar, a qualquer título, com exceção das prestações familiares, bem como bolsas de estudo do ensino superior;
- c) **Despesas mensais do agregado familiar:** as que correspondem ao valor suportado pela renda da habitação, água, energia elétrica, gás, pela aquisição de medicamentos de uso continuado ou outras despesas inerentes a doença crónica;
- d) **Rendimento mensal *per capita*** – o valor que resulta da divisão pelo número de elementos que compõem o agregado familiar do valor do rendimento mensal bruto, após dedução de impostos e contribuições pagas e das despesas acima descritas;
- e) **Indexante dos apoios sociais (IAS)** – constitui o referencial determinante da fixação, cálculo e atualização dos apoios da administração central do Estado, das Regiões Autónomas e das Autarquias Locais, qualquer que seja a sua natureza, previstos em atos legislativos ou regulamentares;
- f) **Residência permanente** – a habitação onde o munícipe ou agregado familiar reside de forma estável e duradoura, e que constitui o respetivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais;
- g) **Renda** – o quantitativo devido mensalmente ao senhorio, pelo uso de fogo para fins habitacionais, referentes ao ano civil a que respeita o apoio.

### **Artigo 4.º**

#### **Natureza e duração**

1. O apoio ao arrendamento é concebido ao agregado familiar e não apenas ao titular do contrato de arrendamento, assume natureza pecuniária, o seu montante é variável, e possui carácter temporário ao ser atribuído por um período de 12 meses.
2. O referido apoio pode ser eventualmente renovável, por períodos de 12 meses até ao limite máximo de 36 meses, consecutivos ou intercalados, a requerimento do interessado dois meses antes do término do apoio, apresentando os meios de prova exigidos para o pedido inicial.
3. Após os 12 meses de atribuição, o apoio pode ser cessado, renovado ou reajustado de escalão, mediante a avaliação da situação económica e outras condições que se apresentem.

4. O titular do apoio ao arrendamento é obrigado a comunicar ao Serviço de Habitação da Câmara Municipal de Esposende as alterações de circunstâncias suscetíveis de determinar, a alteração ou cessação daquele direito, mesmo no decorrer do período do apoio.
5. A mudança de habitação, durante o período do apoio, implica necessariamente a instrução de um novo pedido.
6. O apoio ao arrendamento está limitado à dotação orçamental definida anualmente para o efeito.

#### **Artigo 5.º**

#### **Condições de acesso**

1. A Câmara Municipal de Esposende só apoia o arrendamento de fogos cujo contrato seja celebrado de acordo com a legislação em vigor, sendo obrigatória a exibição do certificado energético do apartamento, quando legalmente exigível, e devidamente participados no competente Serviço de Finanças ou através de um contrato-promessa de arrendamento, elaborado com o modelo constante na tabela n.º 3 do Anexo I do presente regulamento.
2. Os candidatos devem reunir cumulativamente as seguintes condições de acesso:
  - a. Ter idade igual ou superior a 18 anos;
  - b. Ter residência, há pelo menos dois anos, no concelho de Esposende comprovados por atestado da Junta de Freguesia;
  - c. Não ser o candidato ou qualquer membro do respetivo agregado familiar, proprietários de qualquer imóvel urbano com condições de habitabilidade, nem serem proprietários de qualquer imóvel urbano sem condições de habitabilidade, capaz de ser recuperável através de outros programas, ou arrendatários para fins habitacionais de outro prédio urbano ou fração habitacional;
  - d. O candidato ou agregado familiar ter um rendimento mensal *per capita* igual ou inferior a 60% do valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) à data da candidatura;
  - e. Dispor de habitação arrendada de acordo com a legislação em vigor e, em que:
    - ei) A tipologia seja adequada ao agregado familiar, conforme tabela n.º 2 do anexo I do presente regulamento;
    - eii) A renda mensal não exceda os limites constantes da tabela n.º 1 do anexo I do presente regulamento;
    - eiii) O senhorio não seja parente ou afim na linha reta ou até ao 3º grau da linha colateral.
  - f. Não ser beneficiário de apoio atribuído no âmbito do arrendamento urbano ou de outros programas de apoio ao arrendamento em vigor.
3. Podem ser consideradas, excecionalmente, situações com rendimentos superiores aos previstos na alínea d) do número anterior, desde que se verifiquem casos de despesas avultadas de saúde ou educação, devidamente comprovadas.

4. No caso de pessoas vítimas de violência doméstica, a atribuição do apoio ao arrendamento pode não obedecer ao cumprimento da alínea b) do n.º 2 do presente artigo, desde que sejam devidamente encaminhadas por instituições de defesa e proteção às vítimas de violência doméstica.

### **Artigo 6.º**

#### **Cálculo do apoio**

1. O apoio ao arrendamento é calculado com base na seguinte fórmula:

Escalão	Rendimento mensal <i>per capita</i>	Apoio a conceder
A	R <ou = 30% do IAS	50%
B	R > 30% e <ou = 50% do IAS	30%
C	R > 50% e <ou = 60% do IAS	20%

2. O montante de apoio a atribuir não poderá ultrapassar os 50% do valor da renda efetivamente paga, conforme o descrito no número anterior.

### **Artigo 7.º**

#### **Candidatura**

1. A candidatura pode ser apresentada pelo titular do contrato de arrendamento ou contrato promessa, a todo o momento, em impresso próprio a fornecer pelo Serviço de Atendimento Personalizado da Câmara Municipal de Esposende, durante o horário de atendimento ao público.
2. A candidatura deve conter os seguintes documentos:
- a) Formulário de candidatura devidamente preenchido;
  - b) Documentos de identificação do candidato e membros do respetivo agregado familiar (cartão de cidadão ou bilhete de identidade, número de identificação fiscal e número de identificação da segurança social);
  - c) Documentos comprovativos atualizados de todos os rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar do candidato, bem como das despesas mensais fixas do agregado familiar, de acordo com o constante na alínea c) do artigo 3.º;
  - d) Declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional comprovativa da situação de desemprego, quando aplicável;
  - e) Declaração comprovativa da regulação das responsabilidades parentais e pensão de alimentos, quando aplicável;
  - f) Fotocópia da última declaração do IRS, ou respetiva liquidação ou declaração emitida pelo Serviço de Finanças comprovativa da isenção de entrega;
  - g) Fotocópia da última declaração de IRC, quando aplicável;
  - h) Declaração emitida pelo Serviço de Finanças comprovativa da existência ou não de bens imóveis, em nome de todos os membros do agregado familiar respetivo;

- i) Atestado emitido pela Junta de Freguesia ou União de freguesias da área de residência, onde conste a residência, tempo de residência e a composição do agregado familiar;
  - j) Fotocópia do contrato de arrendamento, devidamente participado no Serviço de Finanças ou contrato-promessa elaborado de acordo com o modelo constante na tabela n.º 3 do Anexo I do presente regulamento;
  - l) Fotocópia do último recibo de renda pago, quando aplicável;
  - m) Licença de utilização referente à habitação arrendada, por via da qual se ateste a aptidão do prédio ou fração para o fim habitacional, 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, caso em que deve ser entregue cópia de documento autêntico que demonstre a data da construção;
  - n) Atestado Médico comprovando a existência de doença crónica, e/ou a toma de medicação de uso continuado, quando aplicável;
  - o) Declaração sob compromisso de honra do candidato sobre a veracidade de todas as informações prestadas e declaradas;
  - p) Documento comprovativo do NIB da conta bancária para a qual deverá ser transferido o apoio (NIB), quando aplicável.
3. São automaticamente excluídas as candidaturas que:
- a) não reúnam as condições de acesso contempladas no artigo 5.º;
  - b) não apresente os documentos referidos n.º 2 do presente artigo.
4. Em qualquer momento, durante a vigência da atribuição do apoio, a Câmara Municipal de Esposende pode solicitar ao candidato a prestação de informações ou a apresentação de documentos que entenda necessários para apreciação.

### **Artigo 8.º**

#### **Apreciação e decisão da candidatura**

- 1. O processo de candidatura é instruído e apreciado pelo Serviço de Habitação da Câmara Municipal de Esposende, sobre o qual elaborará uma informação técnica, devidamente fundamentada no prazo de 30 dias após a sua receção.
- 2. No prazo de apreciação poderá solicitar a junção de novos documentos, bem como efetuar as diligências que considere necessárias.
- 3. A Câmara Municipal de Esposende, ou em quem se encontre delegada ou subdelegada a respetiva competência, profere decisão sobre a candidatura, estando esta dependente da existência de verba, devidamente cabimentada para o efeito à data, notificando posteriormente o candidato.
- 4. O teor da deliberação será objeto de notificação ao candidato observando-se de seguida o disposto nos artigos 100.º e seguintes do C.P.A.

### **Artigo 9.º**

#### **Cessação do apoio**

A decisão de cessação do apoio ao arrendamento será sempre precedida de parecer técnico e ocorrerá, nos seguintes casos:

- a) Quando deixem de se verificar os requisitos e condições de atribuição;
- b) Se forem omissas ou prestadas falsas declarações pelo candidato;
- c) Quando ocorrer subarrendamento ou hospedagem do prédio arrendado;
- d) Por morte do titular;
- e) O incumprimento da obrigação de comunicação prevista no n.º 4, do artigo 4.º;
- f) O titular não efetue o pagamento mensal da renda dentro do prazo para o qual está obrigado no contrato de arrendamento;
- g) Outros motivos que a Câmara Municipal de Esposende considere justificáveis.

### **Artigo 10.º**

#### **Pagamento**

1. O apoio ao arrendamento é concedido a partir da data de despacho de atribuição.
2. O apoio é pago mensalmente, podendo o titular do contrato de arrendamento optar por receber o montante no Serviço de Contabilidade da Câmara Municipal ou por transferência bancária para a conta, desde que tenha indicado no formulário da candidatura o NIB para o qual pretende que seja feita a transferência. Em qualquer dos casos, o pagamento depende da exibição do original do recibo de renda do mês em relação ao qual o pagamento é efetuado, do qual se extrairá fotocópia, comprovando o pagamento efetuado ao senhorio.

### **Artigo 11.º**

#### **Responsabilidade**

Sem prejuízo da responsabilidade penal a que houver lugar, a prestação de falsas declarações ou na omissão de informações legalmente exigidas no âmbito do processo de atribuição do apoio ao arrendamento determina a cessação do direito e a inibição no acesso ao mesmo, com a consequente restituição das prestações indevidamente pagas.

### **Artigo 12.º**

#### **Casos Omissos**

Os casos omissos serão apreciados e resolvidos pela Câmara Municipal, ou em quem se encontre delegada ou subdelegada a respetiva competência, mediante parecer técnico.

**Artigo 13.º**  
**Entrada em vigor**

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

**ANEXO I**

**TABELA 1**

**Renda máxima admitida**

Tipologia	Limite máximo
T0	200€
T1	250€
T2	350€
T3	450€
T4	500€

**TABELA 2**

**Tipologia**

Composição do agregado familiar	Tipologia de habitação	
	Mínima	Máxima
N.º de pessoas		
1	T0	T1
2	T1	T2
3	T2	T3
4	T2	T4
5	T3	T4
6	T3	T4

### TABELA 3

#### Elementos essenciais do contrato-promessa de arrendamento

#### ENTRE:

**PRIMEIRO:** \_\_\_\_\_ (nome), \_\_\_\_\_ (estado civil), contribuinte n.º \_\_\_\_\_, portador do bilhete de identidade/ cartão de cidadão n.º \_\_\_\_\_, válido até \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, natural da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, adiante designado por Promitente Senhorio;

e

**SEGUNDO:** \_\_\_\_\_ (nome), \_\_\_\_\_ (estado civil), contribuinte n.º \_\_\_\_\_, portador do bilhete de identidade/ cartão de cidadão n.º \_\_\_\_\_, válido até \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, natural da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, adiante designado por Promitente Arrendatário;

É celebrado e reduzido a escrito o presente contrato-promessa de arrendamento que se rege pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

#### PRIMEIRA

1. O Promitente Senhorio é proprietário e legítimo possuidor do fogo, designado pela letra/ n.º \_\_\_\_\_, correspondente ao \_\_\_\_\_, constituído em regime de \_\_\_\_\_, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo \_\_\_\_\_, e descrito na \_\_\_ª Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_ sob o n.º \_\_\_\_\_.
2. O fogo destina-se a habitação, conforme licença de utilização, emitida pela Câmara Municipal de \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_, com o n.º \_\_\_\_\_.
3. O fogo é composto por \_\_\_\_\_, apresentando uma tipologia T\_\_ e uma área de \_\_\_ m<sup>2</sup>.

#### SEGUNDA

Pelo presente contrato, o Promitente Senhorio promete dar e o Promitente Arrendatário promete tomar de arrendamento o fogo identificado na cláusula anterior.

#### TERCEIRA

1. O fogo prometido a arrendar destina-se exclusivamente a habitação do Promitente Arrendatário e seu agregado familiar, não podendo ser utilizado para outros fins, nem sendo permitida a utilização de hóspedes.
2. O Promitente Arrendatário não poderá sublocar ou ceder por qualquer forma os direitos do arrendamento prometido.

#### QUARTA

O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo de \_\_\_\_\_.



### QUINTA

1. Durante o primeiro ano de vigência do prometido contrato de arrendamento, a renda mensal é fixada em \_\_\_\_\_ € ( \_\_\_\_\_ euros).
2. A renda é atualizável anualmente nos termos legais.

### SEXTA

O contrato de arrendamento prometido deve ser celebrado no prazo máximo de dez dias a contar da data de notificação da aprovação pela Câmara Municipal de Esposende da concessão do apoio financeiro.

### SÉTIMA

O presente contrato pode ser resolvido quando o Promitente Arrendatário se candidate ao Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional da Câmara Municipal de Esposende e a sua candidatura não seja aprovada.

FEITO EM DUPLICADO, EM \_\_\_\_\_

ASSINATURAS:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_