

Regulamento do Subsídio Municipal ao Arrendamento

Versão aprovada pela Assembleia Municipal em 23.7.2013

(Anexo 1 da Deliberação 403/CM/2013 de 22 de Maio)

Nota Justificativa

Objeto e âmbito

O subsídio municipal ao arrendamento, que é criado pelo presente regulamento, visa abranger agregados familiares que sejam arrendatários de uma casa em Lisboa ou que pretendam arrendar uma casa no Município, em virtude de se encontrarem numa situação de incapacidade económica que resulta numa enorme dificuldade em fazer face aos compromissos que assumiram no âmbito da aquisição de casa própria com recurso ao crédito, ou no âmbito de um contrato de arrendamento no que respeita ao pagamento da renda respetiva.

Beneficiários

Considerando que o Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM) responde às situações mais graves, mas não consegue resolver os problemas habitacionais da maioria dos municípios que têm dificuldade em arrendar uma habitação no concelho, optou-se por beneficiar através do SMA: pessoas que tenham apresentado candidatura no âmbito do RRAHM; titulares de contrato de arrendamento anterior a 18 de Novembro de 1990 com atualização de renda pelo senhorio de acordo com a lei 31/2012, de 14 de Agosto e sem capacidade de solvência; municípios cuja habitação foi penhorada pela A.T. ou que se encontrem a incumprir contrato no âmbito de crédito à aquisição de habitação própria permanente com dação do bem; municípios que perderam a habitação por ação judicial de despejo em fase de execução; e, finalmente, agregados familiares em que um dos elementos se encontre desempregado ou o próprio agregado tenha sofrido uma redução no rendimento anual bruto igual ou superior a 35%. Entendemos serem estas as situações mais prementes que, pelos seus contornos, necessitam de uma resposta célere em termos de apoio concreto.

Requisitos

Em termos de requisitos exige-se que nenhum dos elementos do agregado candidato seja devedor ao Estado ou ao Município ou beneficie de outros apoios do Estado para fim habitacional. Não pode, igualmente, ser proprietário de uma habitação alternativa no concelho de Lisboa ou limítrofes. O agregado familiar deve ter residência permanente em Lisboa ou ser titular de um contrato-promessa de arrendamento de uma habitação em Lisboa. Prevê-se ainda que o agregado não detenha património imobiliário cuja utilização permita o pagamento integral do arrendamento. Finalmente, a soma dos rendimentos brutos auferidos pelo agregado familiar deve ser compatível com uma taxa de esforço mínima de 20% e máxima de 40%, já que o SMA não irá cobrir a totalidade do arrendamento mas apenas uma parte, cabendo ao agregado suportar o restante. Os agregados cujos rendimentos os coloquem abaixo do intervalo acima referido, em termos de taxa de esforço, deverão ser encaminhados para candidatura a habitação municipal ou para apoio da Rede Social de Lisboa.

Procedimento

À semelhança do programa Porta 65 Jovem, privilegiou-se o procedimento online, em que a candidatura e respetivos documentos digitalizados são submetidos, unicamente, através de formulário eletrónico disponível na internet no sítio da Câmara Municipal de Lisboa. Por ano serão abertos 3 períodos de candidaturas.

Obrigações

A atribuição do SMA implica a vinculação por parte do beneficiário a determinadas obrigações, permitindo ao Município controlar a manutenção da atribuição do apoio. Por exemplo, o beneficiário do subsídio está obrigado a informar a CML sempre que se verifique alteração das condições que estiveram na base da atribuição de subsídio, designadamente quando ocorra uma alteração do rendimento mensal do agregado. Tem, ainda, como obrigação, entregar toda a documentação que venha a ser solicitada pelo Município.

Cessação do apoio

A CML pode suspender de imediato a atribuição de subsídio sempre que constate indícios de prática de atos ou omissões contrários ao disposto no regulamento. Nestas situações o beneficiário pode apresentar prova contrária no prazo de 10 dias. A cessação pode determinar a devolução ao Município dos valores recebidos acrescidos de 50%, bem como a impossibilidade de candidatura a qualquer programa municipal de habitação desencadeado pela Autarquia.

Preâmbulo

O Subsídio Municipal de Arrendamento é uma medida transitória, incluída no Plano de Emergência Social municipal, que tem por objectivo apoiar agregados familiares em situação económica muito difícil, inscritos no Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal e sem habitação atribuída, ou que estejam na iminência de perder, ou já tenham perdido, a sua habitação em Lisboa, permitindo-lhes aceder ao mercado de arrendamento na cidade por um valor justo.

O presente projecto de Regulamento inspirou-se nas normas do programa Porta 65 Jovem, da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, que visa a promoção da emancipação dos jovens e o arrendamento urbano.

Optou-se por alargar o âmbito de aplicação do SMA a todos os agregados familiares, independentemente da idade, que tenham arrendado ou pretendam arrendar habitação na cidade de Lisboa, desde que preencham os requisitos previstos no regulamento. Também se incluíram as situações de perda iminente de habitação por incapacidade de solvência de empréstimo bancário para aquisição de habitação, em condições especificadas no presente regulamento.

O Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM), que entrou em vigor em Dezembro de 2009, responde às situações sociais mais graves, mas não

consegue abarcar uma grande fatia da população de Lisboa que tem dificuldade em arrendar uma habitação.

A entrada em vigor da Lei 31/2012 de 17 de Agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, trouxe consigo a revogação do Artigo 46º da lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, que previa o direito a um subsídio de renda, em termos específicos, para arrendatários cujo agregado familiar recebesse um rendimento anual bruto corrigido inferior a três remunerações mínimas nacionais anuais, ou inferior a 5 remunerações mínimas nacionais no caso de terem mais de 65 anos. No actual regime de arrendamento urbano, só está previsto subsídio de renda, ou outra resposta social, findo o período de 5 anos sobre a actualização da renda, vigorando até lá a protecção dos inquilinos idosos, deficientes ou com rendimentos mais baixos através da possibilidade de manutenção do contrato e da definição de valores máximos para as actualizações de renda a levar a cabo.

A experiência colhida através de sessões realizadas em toda a cidade pelo CML e pelo IHRU com a presença das Juntas de Freguesia, da consulta ao Conselho Municipal de Habitação e da auscultação da Associação de Inquilinos Lisbonenses, entre outras entidades, é que as protecções legais previstas na nova lei das rendas são insuficientes, ineficazes e não respondem aos novos casos de insolvência, agravados pela crise e pelo desemprego.

Assim, considerando embora que a responsabilidade da atribuição de um subsídio de renda não é só da administração municipal, mas tendo também em conta a extensão dos casos que podem ser afectados pela lei 31/2012 em Lisboa, entendemos que o poder local deve tomar medidas para minorar as dificuldades que as famílias portuguesas atravessam, designadamente aqueles agregados que conseguiram arrendar ou adquirir habitação mas, fruto da presente situação do país, repentinamente se viram confrontados com uma diminuição do seu rendimento disponível, por diferentes motivos.

O Regulamento do SMA dá prioridade aos candidatos que efectuaram candidatura no âmbito do RRAHM e não beneficiaram até agora de atribuição de habitação municipal, bem como aos agregados com menor rendimento, mas não exclui a situação de agregados familiares até agora solventes mas se vêem na contingência de não poder fazer face aos seus compromissos e não beneficiam de nenhum apoio ou protecção legal.

Capítulo I **Disposições Gerais**

Artigo 1.º

Objecto e Âmbito de Aplicação

1. O presente Regulamento estabelece o regime de atribuição do subsídio municipal de arrendamento (SMA) a atribuir a agregados familiares que se encontrem em situação de carência habitacional efectiva ou iminente, face à incapacidade económica de suportar a totalidade da renda devida no âmbito de um contrato de arrendamento ou de empréstimo bancário à habitação;

2. O subsídio municipal ao arrendamento (SMA) é atribuído aos agregados familiares que tenham arrendado ou pretendam arrendar uma habitação no concelho de Lisboa.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento considera-se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como por não aparentados e 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 bruto» (RMB), o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da candidatura;
- c) Para efeitos do apuramento do rendimento mensal bruto, consideram-se rendimentos o valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, e ainda o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência e os provenientes de outras fontes de rendimento, com excepção do abono de família e das prestações complementares.
- d) «Residência permanente», local onde o arrendatário tem organizada a sua vida familiar, social e a sua economia doméstica;
- e) «Renda máxima admitida (RMA)», valor máximo da renda estabelecida para Lisboa, actualizado anualmente de acordo com o coeficiente fixado para a actualização das rendas habitacionais nos termos do artigo 3º da Portaria nº277-A/2010 de 21 de Maio, que fixa o valor da renda máxima admitida no quadro do Programa Porta 65 – Jovem.
- f) «Taxa de esforço», valor, expresso em percentagem, resultante da relação entre o valor da renda mensal devida pela habitação, deduzida do valor do subsídio mensal por tipologia, e o rendimento mensal bruto.
- g) «SMA», apoio financeiro mensal e temporário, a atribuir pelo município de Lisboa a agregados familiares que se encontrem em situação de carência habitacional efectiva ou iminente, face à incapacidade de económica de suportar a totalidade da renda devida no âmbito de um contrato de arrendamento.

Artigo 3.º

Beneficiários

1. Podem beneficiar do SMA pessoas singulares, nacionais ou estrangeiros com título válido em território português, maiores de 18 anos que se encontrem nas seguintes condições:
 - a) Candidatura a uma habitação no âmbito do Regulamento do Regime de Atribuição de Habitação Municipal (RRAHM), que conste da última lista de classificação homologada e não tenha habitação atribuída;
 - b) Titulares de contrato de arrendamento anterior a 18 de Novembro de 1990 com actualização de renda pelo senhorio, nos termos da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto (Novo Regime do Arrendamento Urbano);

- c) Penhora da habitação própria permanente do candidato pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
 - d) Incumprimento de contrato, no âmbito de crédito à aquisição de habitação própria permanente, com dação do bem, fazendo prova da não aplicação por parte da respectiva entidade bancária de quaisquer das medidas previstas na Lei n.º 57/2012, 58/2012 e 59/2012 de 9 de Novembro;
 - e) Perda de habitação por acção judicial de despejo em fase de execução;
 - f) Desemprego de um dos elementos do agregado familiar, ou redução do rendimento anual bruto do agregado familiar igual ou superior a 35%.
2. Para efeitos da alínea anterior considera-se que um membro do agregado familiar se encontra desempregado quando:
- a) Tendo sido trabalhador por conta de outrem, se encontre involuntariamente desempregado e inscrito no Centro de Emprego há pelo menos 3 meses;
 - b) Tendo sido trabalhador por conta própria se encontre inscrito no Centro de Emprego e tenha cessado a actividade há mais de 3 meses.

Capítulo II Candidatura

Artigo 4.º Forma

1. A candidatura ao SMA é efectuada por via electrónica no sítio do Município de Lisboa, www.cm-lisboa.pt, podendo o candidato dirigir-se, ainda, aos balcões Únicos Municipais, onde terá disponível o apoio para esse efeito.
2. O candidato, titular de contrato de arrendamento ou de contrato-promessa de arrendamento, efectua o pedido através de formulário electrónico, remetendo simultaneamente a totalidade da documentação digitalizada.
3. O acesso ao SMA depende da completa instrução do pedido de candidatura.
4. Em cada ano são abertos 3 períodos para apresentação de candidaturas.
5. O orçamento anual afecto ao programa é distribuído proporcionalmente a cada período de candidatura, cuja abertura fica dependente da existência de dotação orçamental disponível.
6. As candidaturas são apreciadas por ordem de entrada e hierarquizadas em função da seguinte ordem de preferência:
 - a) Candidatura efectuada pelo candidato a uma habitação municipal no âmbito do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM), que tenha sido homologada e a que não tenha correspondido atribuição de habitação municipal;
 - b) Residência no concelho de Lisboa;
 - c) Agregado familiar que apresente menor rendimento bruto;
 - d) Agregado familiar que apresente maior taxa de esforço;
 - e) Anteriores candidaturas ao SMA sem atribuição de subsídio;
 - f) Residência na área metropolitana de Lisboa e concelhos limítrofes;

Artigo 5.º
Requisitos

1. O candidato ao SMA deve reunir os seguintes requisitos cumulativos:
 - a) Nenhum elemento do agregado familiar estar abrangido por outro subsídio de arrendamento ou residir numa habitação subsidiada pelo Estado ou Entidade Pública;
 - b) Nenhum elemento do agregado familiar ser devedor ao Estado Português e ao Município de Lisboa, salvo no caso da alínea c), do n.º 1, do artigo 3.º;
 - c) O candidato e respectivo agregado familiar terem, ou virem a ter, residência permanente na habitação a que se refere a candidatura, sita no concelho de Lisboa;
 - d) Nenhum elemento do agregado familiar ser proprietário, no concelho de Lisboa (ou na área metropolitana de Lisboa e concelhos limítrofes), de imóvel para habitação em condições de ser ocupado ou vir a sê-lo a curto prazo, ou deter património imobiliário cuja utilização permita o pagamento integral do arrendamento;
 - e) A soma dos rendimentos brutos auferidos pelo agregado familiar ser compatível com uma taxa de esforço mínima de 20% e máxima de 40%, podendo estes limites ser revistos anualmente por deliberação da Câmara Municipal.

2. São ainda requisitos para atribuição do SMA:
 - a) Ser titular de contrato de arrendamento ou contrato-promessa de arrendamento;
 - b) Apresentar o último recibo de renda, ou o contrato-promessa de arrendamento com definição da futura renda, compatível com o valor da renda máxima admitida.

Artigo 6.º
Documentos

1. A apresentação da candidatura é efectuada na Internet nos termos do n.º 1 e 2 do artigo anterior, com a digitalização dos documentos elencados nos números seguintes, sempre que aplicáveis:

2. Para comprovar a identificação do candidato e seu agregado familiar:
 - a) Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte, ou Cartão de Cidadão, de todos os elementos do agregado familiar, relativamente a cidadãos nacionais;
 - b) Passaporte/ B.I., autorização de residência em território português, cartão de contribuinte ou cartão de cidadão de todos os elementos do agregado familiar, relativamente a cidadãos estrangeiros;
 - c) Documento comprovativo do domicílio fiscal dos membros do agregado familiar;
 - d) N.º do processo de candidatura ao RRAHM, se tiver feito candidatura.

3. Para comprovar o valor da renda:
 - a) Contrato de arrendamento ou contrato-promessa de arrendamento;

- b) No caso de apresentação do contrato de arrendamento, o último recibo de renda ou documento comprovativo do respectivo pagamento;
 - c) Comprovativo do novo valor da renda final estipulada nos termos da Lei 31/2012 de 14 de Agosto.
4. Para comprovar o valor dos rendimentos:
- a) Fotocópia da última declaração de IRS e respectiva nota de liquidação, relativamente ao agregado familiar do arrendatário;
 - b) Trabalhadores Dependentes - Declaração da Entidade Patronal indicando o vencimento mensal ilíquido, emitida há menos de um mês;
 - c) Trabalhadores Independentes - Cópias de todos os recibos de vencimento emitidos nos últimos três meses que antecederam a entrega do requerimento, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
 - d) Bolseiros de Investigação Científica - Declaração emitida pela entidade financiadora, indicando o valor mensal da bolsa, emitida há menos de um mês.
 - e) Declaração do Instituto de Solidariedade Social ou de outra Entidade comprovativa do tipo de pensões e subsídios auferidos anualmente pelos elementos do agregado e respectivos montantes, designadamente: velhice, invalidez, sobrevivência, complemento solidário para idosos, complemento de assistência a terceira pessoa, complemento por cônjuge a cargo, subsídio mensal vitalício, subsídio de doença e pensão de alimentos mediante fundo de garantia;
 - f) Em caso de desemprego, declaração do Instituto de Solidariedade e Segurança Social, indicando o valor do subsídio de desemprego ou subsídio social de desemprego;
 - g) Em caso de beneficiários do Rendimento Social de Inserção, declaração do Instituto de Solidariedade Social com o montante mensal auferido e a respectiva composição do agregado familiar beneficiário;
 - h) Em situação de família monoparental, documento comprovativo do valor da pensão de alimentos dos menores ou, na falta deste, declaração sob compromisso de honra do valor auferido;
 - i) Em caso de algum elemento do agregado beneficiar do Subsídio por Assistência de Terceira Pessoa, declaração do Instituto de Solidariedade Social ou de outra Entidade comprovativa, com o respectivo montante anual;
 - j) Em caso de algum elemento do agregado ser portador de deficiência, declaração do Instituto de Solidariedade Social ou de outra Entidade comprovativa do tipo de subsídio auferido e respectivo montante anual: Bonificação do Abono de Família para Crianças e Jovens ou subsídio por Frequência de Estabelecimento de Educação Especial ou Subsídio Mensal Vitalício;
5. Para comprovar a inexistência de bens imóveis susceptíveis de serem ocupados ou cuja utilização permita o pagamento integral do arrendamento;
- a) Certidão, emitida há menos de um mês pela Direcção Geral de Impostos, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar, seus domicílios fiscais e, se for caso disso, respectivas datas de inscrição ou certidões de titularidade emitidas pela Conservatória do Registo Predial e Comercial e Caderneta Predial dos imóveis que sejam propriedade de membros do agregado familiar;

- b) Comprovativo de decisão de penhora da habitação de família emitida pelo Tribunal;
- c) Comprovativo da dação da habitação ao Banco e declaração de que o Banco não aplicou o estipulado na Lei 58/2012 por não se enquadrar nos critérios da mesma;
- d) Comprovativo do acordo ou decisão do Tribunal quanto à casa de morada de família, em situações de divórcio;
- e) Comprovativo de perda de habitação por acção judicial de despejo em fase de execução.

6. Para instrução completa do processo é ainda necessário apresentar:

- a) Declaração escrita do arrendatário, garantindo o cumprimento de todos os requisitos exigidos;
- b) Preenchimento do formulário de registo de fornecedor da CML com comprovativo do NIB emitido pelo banco com o nome do candidato, não sendo aceite o documento emitido pelas caixas multibanco.

Artigo 7.º

Procedimento

1. As candidaturas são abertas por três períodos, com início no mês de Janeiro, Maio e Setembro e decorrem durante 30 dias seguidos, nas datas a publicitar no sítio da Câmara Municipal de Lisboa.
2. São excluídas todas as candidaturas que se encontrem nas seguintes condições:
 - a) Não reúnam os requisitos previstos nos artigos 3º e 5º;
 - b) Não se encontrem devidamente instruídas dentro dos prazos de candidatura.
3. As candidaturas são aprovadas no prazo máximo de 30 dias a contar do termo de cada período de candidaturas, até ao limite da dotação disponível para o referido período, podendo esse prazo ser prorrogado em função do volume de candidaturas entradas.
4. A lista de candidaturas aprovadas e excluídas é divulgada no sítio da Câmara Municipal de Lisboa.
5. O beneficiário é notificado por correio electrónico da aprovação e montante do SMA.
6. Os candidatos excluídos e os candidatos não contemplados por falta de dotação orçamental podem efectuar nova candidatura em período subsequente.

Artigo 8.º

Pagamento de subvenção

1. O subsídio é pago ao titular do arrendamento por transferência bancária para o NIB indicado na candidatura, no mês seguinte ao da comunicação da aprovação do subsídio pela Câmara ou pelo Vereador com competência delegada.
2. No caso de apresentação de contrato-promessa de arrendamento, o pagamento do 1º mês de subsídio fica condicionado à entrega pelo beneficiário do correspondente contrato de arrendamento já celebrado e do recibo de renda referente ao 1º mês da subvenção, no prazo de 5 dias corridos a contar da comunicação da aprovação da candidatura, sob pena de exclusão.

Artigo 9.º
Apoio Financeiro

1. O subsídio mensal corresponde a 1/3 do valor da renda mensal da habitação, até ao limite do valor de arrendamento máximo por tipologia para o concelho de Lisboa definido na alínea e) do artigo 2º, actualizado anualmente de acordo com o coeficiente fixado para a actualização das rendas habitacionais.
2. O SMA é concedido através de um subsídio mensal, por um período de 12 meses, renovável por igual período e sujeito a avaliação semestral.

Artigo 10.º
Obrigações do beneficiário

1. O beneficiário do subsídio está obrigado a informar a Câmara, no prazo de 15 dias, sempre que se verifique alteração das condições que estiveram na base da atribuição de subsídio e, nomeadamente, nas seguintes situações:
 - a) Alteração do rendimento mensal do agregado;
 - b) Cessação do contrato de arrendamento por qualquer motivo, nos termos do NRAU.
2. Os beneficiários estão sujeitos à verificação pela Câmara do cumprimento das condições e dos deveres a que se vinculam para efeito de atribuição de apoio financeiro, designadamente quanto à entrega de elementos ou documentos e ao respeito pelas condições de acesso e de permanência no programa.
3. Para efeitos da avaliação prevista no n.º 2 do artigo anterior, o beneficiário deve enviar por correio electrónico, no decurso do último mês de cada semestre, cópia do último recibo de renda digitalizado, sob pena de suspensão do subsídio.
4. Compete à CML efectuar as acções de fiscalização que entenda necessárias para avaliar o cumprimento das obrigações por parte dos beneficiários, podendo, a qualquer momento, solicitar elementos directamente a estes ou a outras entidades para apuramento e veracidade dos factos.

Artigo 11.º
Cessação de apoio

1. Sempre que se verifique existirem indícios da prática de actos ou omissões, por parte dos beneficiários, contrária ao disposto no presente Regulamento, a Câmara pode suspender imediatamente a atribuição de subsídio, notificando o beneficiário
2. O beneficiário dispõe de 10 dias para fazer prova da não existência dos factos apurados pela Câmara.
3. A não apresentação de prova ou a sua insuficiência determinam a cessação da atribuição do subsídio, bem como a devolução dos montantes recebidos desde a prática do acto ou omissão, acrescidos de 50%.
4. A Câmara pode ainda fazer cessar o subsídio nas seguintes situações:
 - a) Prestação de falsas declarações pelo beneficiário ou membros do seu agregado familiar;
 - b) Omissão de factos ou dados relevantes para efeito de atribuição, manutenção ou alteração do subsídio mensal.

5- Quando haja lugar à cessação do subsídio nos termos do número anterior, o ex-beneficiário e o respectivo agregado familiar não podem candidatar-se a qualquer programa municipal de habitação nos próximos 2 anos.

Capítulo III

Disposições finais e transitórias

Artigo 12º

Interpretação e integração de lacunas

1. Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se a lei em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objecto.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidas pela Câmara Municipal, sem prejuízo da competência legal dos tribunais.

Artigo 13º

Avaliação do Regulamento

Este Regulamento deve ser objecto de avaliação no prazo de um ano a contar da sua entrada em vigor.

Artigo 14º

Abertura de candidaturas

1. A abertura dos períodos de candidatura só se concretiza após reunião de todas as condições logísticas, legais e regulamentares necessárias à implementação do presente Regulamento.
2. Excepcionalmente, no primeiro ano de execução, as datas relativas aos períodos de candidatura são ajustadas por Deliberação Municipal.

Artigo 15º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicação em Boletim Municipal.