

**MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA****Regulamento n.º 209/2020**

Sumário: Regulamento do Programa de Renda Convencionada do Município de Albufeira.

José Carlos Martins Rolo, Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, torna público que, tendo sido concluído o período de audiência dos interessados, referente à alteração do Regulamento do Programa de Renda Convencionada do Município de Albufeira, publicitado no DR 2.ª série, n.º 193 de 17 de dezembro de 2019, no uso da sua competência referida na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Albufeira, na sua sessão de realizada no dia 29 de janeiro de 2020, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou o Regulamento do Programa de Renda Convencionada do Município de Albufeira, entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

5 de fevereiro de 2020. — O Presidente da Câmara, *José Carlos Martins Rolo*.

Regulamento do Programa de Renda Convencionada do Município de Albufeira

Considerando a gravidade e diversidade da problemática da habitação no concelho de Albufeira, foi desenvolvido o presente programa de Renda Convencionada que procura dar resposta a uma faixa da população, que não se podendo enquadrar em programas de arrendamento apoiado, está a descoberto e sem qualquer resposta social.

Sendo o concelho de Albufeira um concelho onde predomina uma atividade profissional marcadamente sazonal, onde grande parte da população trabalha durante o período de abril a outubro e os restantes meses vive da prestação social de desemprego, a problemática da habitação assume uma importância primordial. Devido a condicionantes como: emprego sem habitação; habitação com valores de renda muito elevados; ausência de habitação para arrendar; incapacidade de instalação de novos residentes no concelho; procura nos concelhos limítrofes, verificou-se, portanto, a necessidade de criar um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados em situação de carência habitacional mas que se encontram fora da abrangência da Habitação Social (Arrendamento Apoiado).

Para cumprir este objetivo, o Município de Albufeira propõe-se criar uma bolsa de arrendamento de fogos municipais, com frações municipais em condições de habitabilidade boas ou razoáveis cujo valor de renda é percentualmente inferior ao valor da renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

Com esta medida garantir-se-á uma maior heterogeneidade social nos bairros municipais, contribuindo para a sua requalificação e revitalização; enquanto, simultaneamente, se procurará influenciar o mercado de arrendamento com a oferta de imóveis com rendas mais acessíveis. Por outro lado, esta será uma resposta social para uma franja da população que está até, ao momento, sem qualquer apoio, sem qualquer resposta específica.

A presença de uma população ativa e dinâmica nos bairros municipais garantirá a melhoria da gestão do parque habitacional municipal, garantindo receitas que, permitam a sua efetiva manutenção e conservação

Artigo 1.º**Objeto**

O Programa «Renda Convencionada», é um regime de arrendamento apoiado que se traduz no regime aplicável às casas de que a autarquia é proprietária, e que se pretendem arrendar por valores calculados em função do valor patrimonial dos imóveis.

Artigo 2.º

Definições

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

a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação a arrendar;

b) «Dependente», o 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;

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 ao presente regulamento, 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, na sua atual redação;

f) «Rendimento Mensal Bruto» (RMB) o quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar;

g) «Rendimento Mensal Líquido» (RML), o duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar;

h) O RML calcula-se subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, nos termos do n.º 2 do presente artigo;

i) Para efeitos de cálculo do RMB consideram-se os seguintes rendimentos do requerente e de todos os membros do agregado familiar:

Rendimentos do trabalho dependente
Rendimentos empresariais e profissionais
Rendimentos de capitais
Rendimentos prediais
Pensões
Prestações sociais
Apoios à habitação com caráter de regularidade
Bolsas de estudo

j) «Rendimento Mensal Corrigido» (RMC), o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- 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 do presente regulamento, ao indexante dos apoios sociais.

k) «Taxa de Esforço (T)», valor arredondado à milésima, que resulta da divisão da Renda Convencionada (RC) fixada para o fogo de tipologia adequada ao agregado familiar do candidato, pelo Rendimento Mensal Bruto (RMB) e obtém-se da seguinte forma:

$$T = RC/RMB$$

I) «Adequação da Habitação»:

i) A habitação a atribuir em regime de renda convencionada deve ser de tipologia adequada ao agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação;

ii) A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo II ao presente regulamento que dele faz parte integrante.

2 — Para efeitos da alínea g) 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.

Artigo 3.º

Objetivos

Constituem objetivos do presente Programa:

a) Criar um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados em situação de carência habitacional mas que se encontram fora da abrangência da Habitação Social;

b) Criar uma bolsa de arrendamento de fogos municipais, com frações municipais em condições de habitabilidade boas ou razoáveis;

c) Proporcionar uma maior heterogeneidade social nos bairros municipais, contribuindo para a sua requalificação e revitalização;

d) Melhorar a gestão do parque habitacional municipal, garantindo receitas que, permitam a efetiva manutenção e conservação deste parque.

Artigo 4.º

Bolsa de Fogos para Arrendamento em Regime de Renda Convencionada

1 — Integram a bolsa de arrendamento para renda convencionada os fogos municipais prontos a habitar, aprovados pela Câmara Municipal de Albufeira mediante proposta do vereador do pelouro.

2 — A identificação dos fogos que integram esta bolsa de arrendamento será publicitada no sítio da Internet e por edital afixado nos locais de estilo habituais.

3 — A Câmara Municipal de Albufeira decidirá, para cada uma das bolsas, o público-alvo que pretende atingir, fixando, para as referidas bolsas, os critérios específicos de admissão de candidatos.

Artigo 5.º

Acesso à Bolsa de Arrendamento

1 — A formalização da candidatura faz-se através da submissão do formulário disponível no sítio <https://www.cm-albufeira.pt/content/habita-o-social> juntamente com o envio dos documentos referidos no artigo 8.º do presente regulamento devidamente digitalizados ou presencialmente nas instalações da Divisão de Ação Social.

2 — Cada agregado familiar só pode candidatar-se a um único fogo de tipologia adequada ao seu agregado familiar.

3 — A lista dos candidatos inscritos para cada fogo será disponibilizada no sítio indicado no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 6.º

Requisitos de Admissão

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3, do artigo 4.º, são admitidas as candidaturas que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam apresentadas por candidatos maiores de 18 anos;

b) Sejam apresentadas por candidatos que detenham título de residência válido, em território português, no caso de cidadãos estrangeiros;

c) Cujas análises revele que a soma dos rendimentos brutos auferidos pelo candidato e por todos os membros do agregado é compatível com uma taxa de esforço mínima de 15 % e uma taxa de esforço máxima de 40 %;

d) Em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar, trabalhe e/ou resida no concelho de Albufeira há pelo menos 3 anos, excetuando-se desta condição as vítimas de violência doméstica sinalizadas pelas respostas de acolhimento de emergência ou casas de abrigo;

e) Em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar, não esteja numa situação de desemprego ou sem rendimentos, há mais de 9 meses, a contar da data de publicitação da bolsa de fogos.

2 — Sem prejuízo do disposto na al. c), do número anterior, o Município de Albufeira reserva-se o direito de, aquando da aprovação da bolsa de fogos prevista no artigo 4.º do presente regulamento, fixar outra taxa de esforço que considere adequada.

Artigo 7.º

Fatores de Exclusão dos Candidatos

Serão excluídos do presente Programa, os candidatos que:

- a) Sejam devedores de impostos ao Estado Português ou tenham dívidas com a Segurança Social;
- b) Sejam devedores ao Município de Albufeira;
- c) Sejam ou tenham, no seu agregado, pessoas que sejam proprietárias ou usufrutuárias de habitação no concelho de Albufeira, ou em concelhos limítrofes;
- d) Sejam arrendatários de habitação propriedade da Câmara Municipal de Albufeira, com exceção dos casos em que o arrendamento a que se candidata se destine a substituir a anterior situação, que cessou ou irá cessar em data determinada, ou por motivos considerados atendíveis;
- e) Prestem falsas declarações, podendo incorrer em responsabilidade civil e criminal;
- f) Não instruem a candidatura com todos os documentos constantes no artigo 8.º do presente regulamento.

Artigo 8.º

Documentos que Acompanham a Candidatura

No momento da apresentação da candidatura, além do preenchimento do formulário adequado fornecido pela Câmara Municipal de Albufeira, os candidatos devem apresentar a seguinte documentação, relativamente à totalidade do agregado que integra a candidatura:

- a) Cartão de Cidadão ou Bilhete de identidade e cartão de contribuinte para cidadãos nacionais, ou autorização de residência em território português e cartão de contribuinte, para cidadãos estrangeiros;
- b) Fotocópia da Declaração de IRS relativa ao ano anterior e respetiva nota de liquidação;
- c) Caso não possuam declaração de IRS, deverão apresentar certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira referente à dispensa da entrega da mesma;
- d) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira (Finanças) comprovativa de que não possui bens imóveis habitacionais no concelho de Albufeira e ou nos Concelhos limítrofes (Silves e Loulé);
- e) Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa de não ser devedor de impostos ao Estado Português;
- f) Certidão emitida pela Segurança Social comprovativa da não existência de dívidas;
- g) No caso de trabalhadores por conta de outrem, cópia do contrato de trabalho, ou se for o caso, declaração do Centro de Emprego, comprovando a situação de desemprego;
- h) No caso de trabalhadores por conta própria, documento emitido pelo serviço de Finanças referente aos dados cadastrais da atividade, bem como dos recibos emitidos nos últimos 9 meses.



Artigo 9.º

Análise das Candidaturas

1 — Após o término do prazo para a receção de candidaturas, os serviços procederão à análise das mesmas.

2 — Constituem fundamento para exclusão das candidaturas, as seguintes situações:

- a) Verificação de qualquer dos fatores previstos no artigo 7.º do presente regulamento;
- b) Formulário de candidatura preenchido noutra língua que não a Portuguesa;
- c) Falta de indicação expressa da identificação do(s) candidato(s) incluindo endereço eletrónico;
- d) Formulário de candidatura incoerente com os documentos apresentados;
- e) Formulário de candidatura não acompanhado de todos os documentos necessários ou com documentos inválidos ou caducados;
- f) Prestação de falsas declarações, sem prejuízo de eventual responsabilização civil e criminal.

Artigo 10.º

Hierarquização das Candidaturas e Lista Unitária de Classificação Final

1 — A hierarquização das candidaturas admitidas é efetuada com base no valor do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, e ordenada do rendimento menor para o rendimento maior, conforme Anexo I.

2 — Caso, da aplicação da fórmula prevista no Anexo I, ocorram situações de empate, serão aplicados os seguintes critérios:

- a) Residência na freguesia na qual se localiza a habitação a concurso;
- b) Maior tempo de residência no concelho de Albufeira (número de anos e meses).

3 — A hierarquização mencionada no número anterior constará de lista unitária de classificação final, a publicitar no sítio da Internet e por edital nos locais de estilo.

4 — A lista prevista no número antecedente terá a validade de um ano, contado da data da sua publicitação, e será de utilização obrigatória, se, no decurso do mesmo prazo, algum dos fogos a que o concorrente se candidatou ficar vago.

Artigo 11.º

Atribuição de Fogos

1 — A atribuição será feita, de acordo com a lista de ordenação final e tendo em conta as tipologias de fogos constantes do Anexo II.

2 — No caso de desistências, a atribuição far-se-á ao candidato posicionado imediatamente a seguir.

Artigo 12.º

Notificação para Celebração do Contrato

1 — Após a aprovação da lista de ordenação final, os candidatos serão notificados do dia, hora e local para a celebração dos contratos de arrendamento, bem como dos documentos que deverão apresentar e do prazo de que dispõem para o efeito.

2 — Para efeitos de celebração do contrato de arrendamento, deverão ser apresentados os originais de todos os documentos entregues nos termos do disposto no artigo 8.º, sendo a sua falta motivo para a não celebração do contrato de arrendamento.

3 — É ainda considerada desistência:

- a) A falta de comparência na data da assinatura do contrato de arrendamento;
- b) A injustificação da falta de comparência na data da assinatura do contrato de arrendamento.

4 — Em caso de desistência será celebrado contrato de arrendamento com o candidato suplente que sucessivamente ocupe o número de ordem imediatamente a seguir na lista de ordenação final para o fogo.

Artigo 13.º

Celebração do Contrato de Arrendamento

1 — Para efeitos de assinatura do contrato devem comparecer o candidato selecionado ou representante com procuração para o efeito.

2 — A atribuição de fogos é efetuada através da celebração de contrato de arrendamento, com os requisitos previstos nas presentes normas.

3 — Na data da assinatura do contrato de arrendamento, é devido o pagamento do valor correspondente à renda do mês em que o mesmo se inicia, e o valor de uma renda a título de caução, que será devolvida no termo do contrato, caso o imóvel seja entregue pontualmente, em bom estado de conservação e se tenha verificado cumprimento de todas as obrigações do arrendatário, designadamente o pagamento integral das rendas devidas.

4 — Findo o prazo do contrato, se o fogo não for entregue pelo arrendatário ao Município em bom estado de conservação, a caução reverte a favor do Município, sem prejuízo de este ser indemnizado por todos os danos causados pela conduta do arrendatário, caso o valor dos mesmos ultrapasse o valor da caução.

Artigo 14.º

Valor da Renda Convencionada

O valor da Renda Convencionada (RC) é a Renda Máxima (RM) aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada deduzido de 15 % que resulta da seguinte fórmula:

$$RM = VPT \cdot 0,067/12$$

sendo VPT = Valor Patrimonial Tributário

$$RC = RM - (0,15 \cdot RM)$$

Artigo 15.º

Destino do Fogo

1 — Os fogos identificados na Bolsa destinam-se única e exclusivamente a habitação própria e permanente.

2 — É proibida, de entre outros fins que não os de habitação permanente, a utilização dos fogos para hospedagem ou sublocação, sob pena de resolução contratual, devendo tal proibição ficar explicitada nos contratos a celebrar.

Artigo 16.º

Prazo do Arrendamento

1 — Os Contratos celebrados ao abrigo do presente Programa terão o prazo de vigência e eventuais renovações que concretamente vierem a ser fixados pela Câmara Municipal de Albufeira, em função do público-alvo determinado para as Bolsas de Fogos, conforme disposto no n.º 3, do artigo 4.º



2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a decisão referente à renovação dos contratos de arrendamento é da competência da Câmara Municipal, mediante avaliação socioeconómica do agregado familiar e estado da habitação arrendada, tendo por base relatório conjunto elaborado pelos serviços da Divisão de Ação Social e Divisão de Edifícios e Equipamentos Municipais.

Artigo 17.º

Incumprimentos

1 — Em qualquer altura do procedimento, o incumprimento pelos candidatos dos procedimentos ou obrigações previstos nas normas e procedimentos do presente programa, bem como nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis, implica a perda de quaisquer direitos ou expectativas eventualmente adquiridos sobre o fogo e a exclusão do procedimento.

2 — Verificando-se as situações supra referidas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente atribuição, o imóvel pode ser novamente colocado na bolsa de arrendamento e publicitado para efeitos de arrendamento com renda convencionada.

3 — O não cumprimento pelo arrendatário dos procedimentos ou obrigações previstos nas condições de arrendamento, bem como nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis, implica a perda de quaisquer direitos adquiridos sobre o fogo, voltando o mesmo à posse da Câmara Municipal de Albufeira, livre de ónus e encargos e com todas as benfeitorias eventualmente nele existentes.

Artigo 18.º

Fiscalização

O Município de Albufeira poderá em qualquer altura, na qualidade de senhorio, no âmbito da fiscalização da execução das obras estabelecidas contratualmente quando a elas houver lugar, ou no âmbito das suas competências urbanísticas, efetuar fiscalizações ao imóvel.

Artigo 19.º

Dúvidas ou Omissões

Quaisquer esclarecimentos, dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito do presente programa, serão objeto de decisão do Vereador do Pelouro, ou da Câmara Municipal de Albufeira, se for esse o caso.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

[a que se refere a alínea d) do artigo 2.º]

Fator de capitação

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1	0 %
2	5 %
3	9 %
4	12 %
5	14 %
6 ou mais	15 %



ANEXO II

[a que se refere a alínea I) do artigo 2.º]

Adequação da tipologia

Composição do agregado familiar (n.º de pessoas)	Tipologia da habitação (*) Mínima e Máxima
1	T0-T1/2
2	T1/2-T2/4
3	T2/3-T3/6
4	T2/4-T3/6
5	T3/5-T4/8
6	T3/6-T4/8
7	T4/7-T5/9
8	T4/8-T5/9
9 ou mais	T5/9-T6

(*) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo T 2/3 dois quartos, três pessoas)

312988565