

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara.
18-04-2018

2018,CMN,I,06,59



Helena Pola

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

ASSUNTO: Alteração do Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitações de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré – remeter a Consulta Pública	INFORMAÇÃO N.º	59/GPAIS-UIS/2018
	NIPG	3119/18
	DATA:	2018/04/18

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
18-04-2018

Walter Chicharro
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Concordo.
À Consideração Superior.
18-04-2018

Exmo. Senhor(a) Vereadora com o Pelouro da Ação Social
Regina Piedade, Dr.ª

No âmbito das competências que incumbem ao Gabinete de Planeamento e Análise da Intervenção Social, cumpre-me emitir a seguinte informação:



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

No passado dia 13 de março, por deliberação da Câmara Municipal, em reunião ordinária, foi desencadeado o procedimento de alteração ao Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitações em Regime de Arrendamento Apoiado do Município da Nazaré que visa disciplinar os critérios de atribuição das habitações que integram o património municipal, através de procedimento concursal, designadamente, definindo as condições de acesso e critérios de selecção para arrendamento, em regime de renda apoiada dessas habitações; definir as regras e condições aplicáveis à gestão do parque habitacional de arrendamento social e a boa gestão dos espaços de uso comum dos prédios de habitação social do Município da Nazaré.

Face ao exposto, e terminado o prazo legal para apresentação de contributos para a alteração do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitações Sociais do Município da Nazaré, e não tendo sido apresentados quaisquer contributos, somos a apresentar as alterações propostas, para que se iniciem os procedimentos atinentes à Consulta Pública do documento.

A TÉCNICA SUPERIOR

18-04-2018

Matilde Barqueiro

ALTERAÇÕES PROPOSTAS AO REGULAMENTO MUNICIPAL DE ATRIBUIÇÃO E GESTÃO DE HABITAÇÕES DE ARRENDAMENTO APOIADO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES PROPOSTAS
<p>Artigo 3.º</p> <p>Conceitos</p> <p>Para efeito do disposto no presente regulamento, considera-se:</p> <p>a) Agregado familiar: o conjunto de pessoas, também designados de “moradores”, que residem em economia comum de habitação arrendada, constituídos pelos seguintes elementos:</p> <p>i. O arrendatário e seu cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;</p> <p>ii. Parentes e afins maiores, em linha reta e colateral, até ao 3.º grau;</p>	<p>Proposta de alteração da alínea h):</p> <p>Artigo 3.º</p> <p>Conceitos</p> <p>h) Indexante dos Apoios Sociais (IAS): o valor fixado</p>



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

- iii. Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
- iv. Pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos – nomeadamente, derivado de adoção, tutela ou confiança determinada por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
- v. Pessoas que se encontrem autorizadas pelo Município da Nazaré, a permanecer na habitação com o arrendatário.
- b) Alteração da composição do agregado familiar: o aumento do número de elementos do agregado, por via de casamento ou união de facto do titular, nascimento de filhos ou estabelecimento do vínculo de adoção; bem como, a diminuição do agregado, por falecimento, divórcio ou inexistência de outra alternativa habitacional para algum elemento do agregado;
- c) Coabitante: pessoa, também designada por “morador”, não pertencente ao agregado familiar do arrendatário que se encontre especialmente autorizada pelo Município a residir na habitação, nos casos especificamente consignados no presente regulamento;
- d) Deficiente: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%;
- e) 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;
- f) Fator de capitação: a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela infra:

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

- g) Habitação precária: todo e qualquer tipo de espaço utilizado para fins habitacionais, que no seu todo não reúna condições mínimas de habitabilidade e salubridade exigidas para o ano da sua edificação;
- h) Indexante dos Apoios Sociais (IAS): o valor fixado nos termos da Lei n.º 35-B/2006, de 29 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril e pelo Decreto-Lei 254-B/2015, de 31 de Dezembro, **alterado o valor pela Portaria 4/2017, de 3 de Janeiro;**
- i) Rendimento Mensal Líquido (RML): o duodécimo da soma dos rendimentos anuais ilíquidos 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, nos termos do

nos termos da Lei n.º 35-B/2006, de 29 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril e pelo Decreto-Lei 254-B/2015, de 31 de Dezembro, alterado o valor **pela Portaria 21/2018, de 18 de Janeiro;**



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

<p>n.º2 do presente artigo; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;</p> <p>ii. Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo havido lugar à entrega da declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto – Lei n.º70/2010, de 16 de Junho, alterado pela Lei n.º15/2011, de 3 maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de Novembro, e 133/2012, de 27 de Junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa.</p> <p>j) Rendimento Mensal Corrigido (RMC): o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:</p> <p>i. 10% do indexante dos apoios sociais pelo primeiro dependente;</p> <p>ii. 15% do indexante dos apoios sociais pelo segundo dependente;</p> <p>iii. 20% do indexante dos apoios sociais por cada dependentes além do segundo;</p> <p>iv. 10% do indexante dos apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber na definição de dependente;</p> <p>v. 10% do indexante dos apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;</p> <p>vi. 20% do indexante dos apoios sociais em caso de família monoparental;</p> <p>vii. A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo IV da presente lei, ao indexante dos apoios sociais.</p>	
<p style="text-align: center;">Artigo 30.º</p> <p style="text-align: center;">Vencimento e lugar do pagamento</p> <p>O pagamento da renda deve ser realizado na Tesouraria da Câmara Municipal da Nazaré, nos primeiros 8 dias de cada mês.</p>	<p style="text-align: center;">Proposta de alteração da data limite de pagamento da renda:</p> <p style="text-align: center;">Artigo 30.º</p> <p style="text-align: center;">Vencimento e lugar do pagamento</p> <p>O pagamento da renda poderá ser efetuado através de Multibanco ou, presencialmente, na Tesouraria da Câmara Municipal da Nazaré, nos primeiros 11 dias de cada mês;</p>



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

<p style="text-align: center;">Artigo 31.º</p> <p style="text-align: center;">Mora do arrendatário</p> <p>1. A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido no artigo anterior pelo arrendatário implica o direito de aplicar, por parte do Município, as seguintes percentagens de juros de mora:</p> <p>a) 10% do valor da renda nos primeiros 15 dias;</p> <p>b) 25% do valor da renda dos dias subsequentes;</p> <p>2. A falta de pagamento das rendas acrescidas da percentagem que for devida nos prazos referidos no número anterior, confere à Câmara Municipal o direito a considerar resolvido o contrato de arrendamento, salvo nos casos em que, o Presidente ou o Vereador do Pelouro com competências delegadas, autorizem um acordo de regularização da dívida nos casos em que, comprovadamente, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.</p> <p>3. Decorrido o prazo referido no n.º 1 do presente artigo, sem que o pagamento tenha ocorrido, o processo pode ser remetido para cobrança coerciva da renda e dos juros devidos.</p> <p>4. Sem prejuízo do que precede, a mora no pagamento de renda por período superior a dois meses é causa bastante de resolução do contrato de arrendamento com a cessação da utilização do fogo.</p> <p>5. O previsto no número anterior não se efetiva quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos elementos do agregado familiar em consequência de desemprego ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas à Câmara Municipal antes de decorrido o prazo de três meses de falta do pagamento das rendas.</p> <p>6. As situações previstas no n.º 2 do presente artigo conferem ao arrendatário o direito à renegociação do valor da renda e de um plano de pagamento faseado do montante da dívida.</p>	<p style="text-align: center;">Alteração da redação do n.º1 e respetivas alíneas:</p> <p style="text-align: center;">Artigo 31.º</p> <p style="text-align: center;">Mora do arrendatário</p> <p>1. A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido no artigo anterior pelo arrendatário implica o direito de aplicar uma multa/penalização, por parte do Município, de acordo com as seguintes percentagens:</p> <p>a) 10% do valor da renda do dia 12 ao dia 26 de cada mês;</p> <p>b) 25% do valor da renda nos dias subsequentes;</p>
<p style="text-align: center;">Artigo 32.º</p> <p style="text-align: center;">Atualização, revisão e reavaliação da renda</p> <p>1. Para além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, que consiste na atualização de acordo com os coeficientes fixados em Diário da República, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário, nas seguintes situações:</p> <p>a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar à Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;</p> <p>b) Aplicação da correção prevista na alínea j) do artigo 3.º, em caso de</p>	<p style="text-align: center;">Proposta de introdução de um número, pelo que o artigo ficará com 9 pontos:</p> <p style="text-align: center;">Artigo 32.º</p> <p style="text-align: center;">Atualização, revisão e reavaliação da renda</p> <p>5. Caso o arrendatário</p>



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

<p>superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativos a qualquer elemento do agregado familiar.</p> <p>2. A revisão do valor da renda por iniciativa da Câmara Municipal com os fundamentos indicados no número anterior, pode ocorrer a todo o tempo.</p> <p>3. A reavaliação pela Câmara Municipal das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se a cada três anos.</p> <p>4. Para revisão e reavaliação do valor da renda, o arrendatário deve entregar na Câmara Municipal, no Gabinete de Planeamento e Análise da Intervenção Social, os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação;</p> <p>5. A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.</p> <p>6. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, a Câmara Municipal pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.</p> <p>7. A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável à Câmara Municipal, impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.</p> <p>8. Não há lugar a aumento de renda por efeito de atualização quando, em resultado de vistoria técnica à habitação por parte da entidade locadora, se constate um estado de conservação mau ou péssimo, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de Dezembro, que não resulte de razões imputáveis ao arrendatário e enquanto tal situação persistir.</p>	<p>não cumpra com o prazo estabelecido no n.º anterior, a Câmara Municipal deverá proceder a nova notificação, para que no prazo de 5 dias úteis o arrendatário proceda à entrega dos documentos solicitados, caso continue a verificar-se o incumprimento, deverá a Câmara Municipal iniciar processo de contra-ordenação, de acordo com o previsto no artigo 49.º e seguintes do presente Regulamento;</p>
---	--

Proposta de introdução do ANEXO V – MINUTA CONTRATO DE ARRENDAMENTO



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

ANEXO V – MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL**

**Minuta de
Contrato de arrendamento para Habitação em Regime de
Arrendamento Apoiado por tempo limitado
(10 anos)**

Bairro de Habitação Social, Nazaré
Lote __, Fração __



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

Contrato de arrendamento para Habitação em Regime de Arrendamento Apoiado – por tempo limitado

Aos dias do mês de do ano de dois mil e, nesta vila de Nazaré, Edifício dos Paços do Concelho, perante mim, Olinda Amélia David Lourenço, Técnica Superior, exercendo funções de Oficial Pública do Município da Nazaré, conforme designação operada por Despacho do Presidente da Câmara de 16.10.2017, compareceram como outorgantes:

----- **CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ**, pessoa coletiva n.º 507012100, com os Paços do Concelho sito na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, Nazaré, representada neste ato pelo seu Presidente, Dr. Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, **como Primeiro Outorgante e Senhora, e;**-----

_____ (nome), _____(estado civil), data de nascimento __/__/__, naturalidade _____, documento de identificação civil n.º _____, validade __/__/__, com o contribuinte fiscal n.º _____, e _____ (nome), _____ (estado civil), data de nascimento __/__/__, naturalidade _____, com o documento de identificação civil n.º _____, validade __/__/__, com o contribuinte fiscal n.º _____, residente(s) _____, **como Segundo(s) Outorgante(s) e Inquilino(s);** -

----- Celebram entre si um contrato de arrendamento referente à Fração _____, _____ andar, T_____ (tipologia), Lote _____, sito na Rua _____, freguesia e concelho da Nazaré, inscrita na respetiva matriz sob o artigo n.º _____, da freguesia de Nazaré, descrita na Conservatória do Registo Predial de Nazaré sob o n.º _____, a que corresponde a Certidão emitida pela Câmara Municipal da Nazaré em __/__/__, que titula a autorização de utilização do edifício em causa, cujo processo de certificação energética se encontra em fase de conclusão; -----

----- Sob os termos e cláusulas seguintes: -----

Cláusula Primeira

O arrendado destina-se exclusivamente à habitação do(s) Segundo(s) Outorgante(s), não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, não sendo permitida a sua sublocação ou cedência, onerosa ou gratuita, total ou parcial, sem autorização prévia e expressa da Primeira Outorgante. -----

Cláusula Segunda

1. O prazo de duração do presente contrato é de dez anos, com início a _____(dia, mês, ano) e seu termo a _____ (dia, mês, anos), sendo as suas prorrogações de iguais períodos, no caso de não ser denunciado o seu termo. -----



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
GABINETE DE P. A. INTERVENÇÃO SOCIAL

Cláusula Terceira

1. Para o presente Contrato vigorará o regime de arrendamento apoiado, previsto na Lei 81/2014 de 19 de Dezembro, alterada pela Lei 32/2016, de 24 de Agosto, sendo a renda calculada anualmente, de acordo com a fórmula fixada no artigo 21.º da supramencionada Lei. -----
2. A renda mensal para o ano de 2017, é estipulada em _____€ (extenso), paga na Câmara Municipal da Nazaré, do dia um ao dia oito do mês a que respeitar. -----
3. O valor da renda sem apoio corresponderia a _____ € (extenso). -----
4. A revisão do valor da renda por iniciativa da Câmara Municipal da Nazaré pode ocorrer a todo o tempo, nomeadamente, nas situações em que se verifique a alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, e em que ocorra a aplicação da devida correção, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos relativos a qualquer elemento do agregado familiar. -----

Cláusula Quarta

Em caso de mora no pagamento da renda, os Segundos Outorgantes incorrem no agravamento de 10% no valor em dívida do 12.º ao 26.º dia da data limite para pagamento da renda em dívida e, um agravamento de 25%, se decorrerem mais de 15 dias da data do pagamento da renda em dívida. -----
Os inquilinos devem fazer uso prudente do arrendado, sendo do seu cargo todas as obras de beneficiação e as de manutenção do bom estado de funcionamento das instalações da rede de distribuição de água, eletricidade, gás e de esgotos ou saneamento, que sirvam o arrendado. -----

Cláusula Quinta

Cessando o contrato, o(s) Segundo(s) Outorgante(s) deve(rão) restituir à Primeira Outorgante o arrendado no mesmo estado de conservação em que, pelo presente título o recebe, indemnizando a Primeira Outorgante de eventuais danos causados. -----

Cláusula Sexta

Em tudo quanto não estiver especialmente previsto neste contrato aplicar-se-ão os regulamentos e legislação em vigor. -----

Nazaré, _____ (dia, mês, ano)

A Primeira Outorgante

O(s) Segundo(s) Outorgante(s)

