



**Regulamento de Apoio ao Arrendamento Jovem no  
Concelho de Vila de Rei -  
“Viver no Centro”**

**Nota Justificativa**

O Concelho de Vila de Rei vem sofrendo uma progressiva diminuição e envelhecimento da sua população residente, a qual se deve, sobretudo, à extrema dificuldade em fixar jovens, pela inexistência de ofertas de emprego e pela predominância de uma realidade sócio-económica difícil, onde também se verificam dificuldades no acesso ao arrendamento.

É necessário criar condições com vista ao aumento do número de residentes em permanência no Concelho de Vila de Rei, apoiando em especial os jovens.

Por outro lado, uma outra realidade acresce, na medida em que a oferta de casas para arrendamento é escassa, e as existentes nem sempre apresentam as melhores condições.

Importante será conjugar a oferta e a procura e estimular quer um lado quer o outro do mercado habitacional. Assim, num segundo plano o Município pretende a reabilitação de zonas urbanas e edificações degradadas, estimulando a sua reabilitação através da procura de casa no regime de arrendamento.

O estímulo à habitação permitirá por sua vez, e de uma forma multiplicadora, o estímulo ao comércio e à economia do concelho.

Do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento não implica despesas acrescidas para o Município, uma vez que não se criam procedimentos de atribuição dos apoios ao arrendamento que envolvam custos acrescidos, sendo suficientes os recursos humanos existentes.

Na conjugação de competências próprias dos municípios e no âmbito do seu poder tributário, podem estes e com vista à tutela de interesses públicos relevantes reconhecer a isenção ou redução dos seus próprios tributos, nos termos do artigo 16º da Lei 73/2013, de 3 de setembro, na sua atual redação. Carecem as condições da atribuição desses benefícios fiscais serem devidamente regulamentadas e a sua formulação ser genérica e obedecer ao princípio da igualdade.





Nestes termos, é elaborado o presente Regulamento, tendo em consideração as competências do Município, no que diz respeito à habitação e ação social, previstas na alínea i) e m) do n.º 2 do artigo 23º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na alínea k) do n.º 1 do artigo 33º e na alínea c) do n.º 1 do artigo 25º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

A Câmara Municipal aprova o presente Regulamento a submeter à posterior aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa.

### **Regulamento de Apoio ao Arrendamento Jovem no Concelho de Vila de Rei - “Viver no Centro”**

#### **Artigo 1.º (Âmbito)**

1 - O presente regulamento regula a concessão de apoio à fixação de residência de jovens na área do Concelho de Vila de Rei, consubstanciado na modalidade de arrendamento por jovens, isolados ou constituídos em agregados, ou coabitação, bem como à atribuição de benefícios fiscais sobre imóveis destinados ao arrendamento.

2 – A atribuição do presente apoio à fixação de residência de jovens destina-se a habitação própria permanente, não podendo ser utilizadas para outros fins, designadamente a hospedagem ou sublocação.

#### **Artigo 2.º (Condições de acesso ao apoio jovem)**

1- Apenas podem requerer a atribuição dos apoios previstos no artigo 1.º as pessoas jovens singulares ou constituídos em agregados familiares ou co-habitação que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos comuns:

- a) Jovens e casais jovens não separados judicialmente de pessoas e bens ou em união de facto, com residência fiscal no locado, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos, portador do Cartão Jovem Municipal de Vila Rei, podendo um dos elementos



do casal ter idade até 37 anos, sendo que tem de possuir o cartão da idade ativa do Município de Vila de Rei;

- b) Caso o jovem complete 35 anos durante o prazo em que beneficia do apoio, pode ainda candidatar-se até ao limite de duas candidaturas subsequentes, consecutivas e ininterruptas;
- c) O disposto na alínea anterior é aplicável aos casos em que um dos elementos do casal complete 37 anos durante o prazo em que beneficia do apoio;
- d) O imóvel locado ser situado no Concelho de Vila de Rei;
- e) Não serem proprietários ou comproprietários de prédios urbanos habitáveis, sítios no concelho de Vila de Rei, nem ser arrendatários/senhórios de outra habitação situada na área do Concelho de Vila de Rei;
- f) O valor da renda não ultrapassar 60% do valor global mensal dos rendimentos.

2- Constituem requisitos especiais para a concessão do apoio à fixação de residência na modalidade de arrendamento:

- a) Não ser parente ou afim do senhorio na linha reta ou linha colateral;
- b) Ser titular de um contrato de arrendamento válido;
- c) A renda do imóvel deve ter um valor até ao limite da renda máxima admitida, nos termos do Portaria n.º 277-A/2010 de 21 de maio, atendendo sempre às suas alterações ou em caso de revogação a diploma equiparado.
- d) O imóvel arrendado ter uma tipologia ajustada ao número de elementos que compõem o agregado familiar, conforme Portaria n.º 277-A/2010 de 21 de maio, atendendo sempre às suas alterações ou em caso de revogação a diploma equiparado.
- e) Não ser/estar enquadrado em programas específicos de realojamento em habitações sociais ou noutros programas de habitação social.
- f) O imóvel apoiado não ser propriedade do município de Vila de Rei.

### **Artigo 3.º** **(Valor do apoio)**

1 - O valor do apoio à fixação de residência na modalidade de arrendamento equivale ao valor correspondente a 20 % do valor da renda mensal paga pelo jovem, até ao limite da renda



máxima admitida de acordo com a tipologia do imóvel, nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo anterior.

2 - A percentagem da subvenção mensal aplicável nos termos do número anterior pode igualmente ser acrescida nos seguintes termos, mediante comprovação das seguintes circunstâncias:

- a) Na percentagem de 5 % caso algum dos jovens ou elementos do agregado jovem tenha um dependente a cargo ou seja portador de deficiência permanente que confira grau de incapacidade igual ou superior a 60 %;
- b) Na percentagem de 10 % caso algum dos jovens ou elementos do agregado jovem tenha dois ou mais dependentes a cargo;

3 - O apoio poderá ser acumulado com outros apoios estatais, designadamente o Porta 65 ou similar, sendo que nesse caso, a percentagem do valor do apoio, será sobre o valor não apoiado por outros apoios.

#### **Artigo 4.º** **(Duração)**

1 – O apoio financeiro é concedido sob a forma de subvenção mensal não reembolsável, por períodos de 12 meses, podendo ser renovado em candidaturas subsequentes até ao limite de 60 meses.

2 – Caso o arrendatário altere o seu contrato de arrendamento através de outro contrato de arrendamento, poderá este manter o direito ao apoio, nos seguintes termos:

- a) se o valor da nova renda vier a ser superior ao da renda anterior, o valor da subvenção calculado e atribuído à anterior renda, mantém-se até finalizar o ano em curso do apoio, atualizando-se os dados e atribuição em cada ano sucessivo;
- b) se o valor da nova renda vier a ser inferior ao da renda anterior, o valor da subvenção calculado e atribuído à anterior renda, será reduzido para o valor aplicável à nova renda, atualizando-se os dados e atribuição em cada ano sucessivo.

**(Instrução dos pedidos)**

1 — Os pedidos de concessão do apoio são apresentados junto dos serviços da Divisão Financeira e do Património do Município de Vila de Rei, entre 1 e 30 de abril de cada ano, mediante o preenchimento de impresso próprio disponível no site institucional do Município, ou nos serviços, acompanhado dos seguintes documentos, de acordo com a modalidade de apoio a conceder, com as devidas adaptações:

- a) Bilhete de Identidade e cartão de contribuinte ou Cartão do Cidadão;
- b) Elementos relativos à conta bancária para a qual deverá ser transferido o valor do apoio (NIB);
- c) Declaração, sob compromisso de honra, sobre a veracidade dos elementos exigidos e constantes no requerimento concedendo autorização para verificação de morada de residência fiscal, no imóvel locado e autorização para a realização das diligências junto das entidades ou serviços competentes para confirmação dos elementos;
- d) Contrato de arrendamento e último recibo de renda;
- e) Cartão jovem municipal / Cartão da Idade Ativa;
- f) Nota de liquidação de IRS ou outros comprovativos de rendimentos

2 – Para os efeitos do presente Regulamento, são válidos os seguintes conceitos ou definições:

- a) Agregado familiar – Conjunto de indivíduos com laços familiares que vivem habitualmente em regime de comunhão de mesa e/ou habitação e tenham estabelecido entre si, uma vivência comum de entajuda e partilha de recursos;
- b) Coabitação – conjunto de indivíduos que vivem em regime de comunhão de habitação numa relação de entajuda;
- c) Residência permanente – A habitação onde o requerente e os elementos que compõem o agregado familiar residem de forma estável e duradoura e que constitui o respetivo domicílio para todos os efeitos, incluindo fiscais;
- d) Rendimentos – valor mensal composto por todos os salários, pensões e outras quantias recebidas a qualquer título, com exceção das prestações familiares;

e) Renda – o quantitativo devido mensalmente ao senhorio, pelo uso do fogo para fins habitacionais, referentes ao ano civil a que respeita o subsídio.

3 – O prazo de candidatura mencionado no número 1 do presente artigo é um prazo ordinário, podendo ser determinado um período de candidatura extraordinário, a decorrer entre 1 e 31 de outubro e sempre que o número de interessados justifique e seja aprovado por deliberação da Câmara Municipal.

**Artigo 6.º**  
**(Confirmação dos elementos)**

1 — Quando na organização dos processos surjam dúvidas relativamente aos elementos que dele devam constar, a Divisão Financeira e do Património poderá solicitar, por escrito, aos interessados, o seu esclarecimento, devendo o mesmo ser prestado no prazo de 10 dias sob pena de arquivamento do processo.

2 — Os mesmos serviços poderão ainda, em caso de dúvida relativamente à autenticidade dos elementos constantes do requerimento apresentado no processo de candidatura, realizar as diligências necessárias para averiguar da sua veracidade e solicitar às entidades ou serviços competentes a confirmação dos referidos elementos.

**Artigo 7.º**  
**(Decisão)**

1 — Compete à Câmara Municipal decidir sobre a concessão dos apoios previstos no presente regulamento, tendo em consideração a informação técnica elaborada para o efeito pelos serviços da Divisão Financeira e do Património do Município.

2 — A Câmara Municipal pode delegar no Presidente da Câmara com a faculdade de subdelegação nos Vereadores as competências previstas no número 1.

**(Forma de pagamento)**

1 – Após o deferimento do pedido de concessão do apoio pela Câmara Municipal, este será pago mensalmente, até ao dia 8 respetivamente, por transferência bancária para a conta indicada pelo respetivo beneficiário.

**Artigo 9.º**

**(Cessação do direito ao apoio à fixação de residência na modalidade de arrendamento)**

1 — O direito ao apoio na modalidade de arrendamento cessa quando:

- a) Se deixe de verificar alguma das condições previstas no artigo 2.º;
- b) O beneficiário não apresente a declaração e documentos referidos no artigo 5º e no prazo referido no mesmo;
- c) Quando se verifique que o beneficiário do apoio prestou falsas declarações na instrução da sua candidatura.

2 — A ocorrência de qualquer uma das circunstâncias referidas na alínea a) do número anterior deve ser comunicada à Divisão Financeira e do Património do Município de Vila de Rei, pelo beneficiário do apoio, nos dez dias úteis subsequentes à ocorrência do respetivo evento.

3 — O incumprimento culposo do dever de comunicação previsto no número anterior bem como a situação prevista na alínea c) do número 1 do presente artigo determinam a perda imediata do direito ao apoio e o dever de restituição de todas as quantias que hajam sido entretanto recebidas, bem como a inibição de requerer novamente a concessão do apoio.

4 — A cessação do apoio prevista neste artigo é declarada pela Câmara Municipal, com audiência prévia do interessado.

5 — A Câmara Municipal pode delegar no Presidente da Câmara com a faculdade de subdelegação nos Vereadores a competência prevista no número anterior.

6 – Sempre que ocorram situações de incumprimento em relação às obrigações emergentes do contrato de arrendamento, o apoio será suspenso.





**VILA DE REI**  
município  
**Artigo 10.º**  
**(Falsas declarações)**

Sem prejuízo do disposto na alínea c) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 9.º, as falsas declarações prestadas pelo requerente do apoio na instrução das candidaturas e na declaração a que alude a alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º integram o crime de falsificação de documentos previsto no Código Penal, sem prejuízo da indemnização que ao caso couber, nos termos da lei civil, ficando impedido de aceder a outros apoios concedidos pelo Município.

**Artigo 11.º**  
**(Benefícios Fiscais)**

1. Os proprietários que afetem edificações para habitação ao arrendamento urbano, no âmbito do presente regulamento poderão usufruir das seguintes isenções da taxa de IMI:
  - a) Isenção de 50% do IMI, por ano fiscal, até ao máximo de 5 anos – caso afetem a sua edificação apta a habitação ao arrendamento através de contrato de arrendamento devidamente declarado à Autoridade Tributária, adquirindo o direito à isenção para cada ano com a correspondência mínima de 3 meses de arrendamento em cada ano fiscal;
  - b) Isenção total do IMI, por ano fiscal, até ao máximo de 5 anos – caso realizem obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação em edificação apta a habitação e a afetem ao arrendamento através de contrato de arrendamento devidamente declarado à Autoridade Tributária, adquirindo o direito à isenção para cada ano com a correspondência mínima de 3 meses de arrendamento em cada ano fiscal;
2. Para o presente benefício fiscal o proprietário deverá apresentar requerimento para a sua atribuição, apresentando para o efeito certidão do registo predial do imóvel e os seguintes documentos consoante a situação:
  - a) Arrendamento sem realização de obras:
    - i) Contrato de arrendamento com prazo mínimo de 6 meses, com a correspondência mínima de 3 meses de arrendamento em cada ano fiscal para ter direito à isenção.





- ii) Compovativo da comunicação à Autoridade Tributária do contrato de arrendamento
- b) Arrendamento com realização de obras:
  - i) Contrato de arrendamento com prazo mínimo de 6 meses, com a correspondência mínima de 3 meses de arrendamento em cada ano fiscal para ter direito à isenção;
  - ii) Compovativo da comunicação à Autoridade Tributária do contrato de arrendamento;
  - iii) Licença ou comunicação prévia de execução de obras com data inferior a 3 anos;
  - iv) Faturas referentes às despesas das obras executadas no imóvel.
- 3. O beneficiário proprietário, em caso de cessação de contrato ou alteração de iquilino, deverá comunicar esse facto aos serviços do município, através do compovativo da comunicação à Autoridade Tributária do contrato de arrendamento.
- 4. Cada requerimento para atribuição do benefício fiscal será válido por um ano.

**Artigo 12.º**  
**(Casos Omissos)**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, serão sempre que possível aplicadas de forma adaptada o Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa Porta 65 — Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, na sua redação mais atual ou por outra legislação que o venha substituir, sendo que serão sempre submetidos para decisão da Câmara Municipal.

**Artigo 13.º**  
**(Vigência)**

O presente Regulamento entra em vigor a partir do dia útil seguinte à sua publicação.