

Exm<sup>o</sup>. Senhor  
Jorge Sarabando Moreira  
Digm<sup>o</sup>. Líder do Grupo Parlamentar  
da CDU

Sua Referência

Sua Comunicação

Nossa Referência  
**C.E./A.M. n<sup>o</sup> 049/11**

Exm<sup>o</sup>. Senhor, *deputado,*

Em resposta ao vosso Requerimento datado de 26.08.2010, onde solicitava diversas informações sobre a aplicação das Rendas nos Empreendimentos de Habitação Social, junto anexamos a informação prestada pela Empresa Municipal “Gaiurb – Urbanismo e Habitação E.E.M.”, sobre o assunto em questão.

Com os melhores cumprimentos. *afetiva e consideração pessoal,*

Vila Nova de Gaia, 01 de Março de 2011

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL



(César Oliveira)

*Resposta aos Senhores  
Senhores das Bancadas,  
Leitores  
01/03/2011*

**Exm. Senhor  
César Oliveira  
Presidente da Assembleia  
Municipal de V. N. Gaia  
C/C Exm. Senhor Vice  
Presidente da Câmara  
Dr. Marco António Costa**

Vila Nova de Gaia, 28 de Fevereiro de 2011

**Assunto: Resposta ao Requerimento apresentado pelo Grupo Parlamentar da  
CDU - 2ª VIA  
V/ Ref.º C.E./A.M. nº 230/10**

Em resposta ao solicitado no que concerne ao assunto em epígrafe, somos prestar alguns esclarecimentos acerca da aplicação das rendas nos Empreendimentos de Habitação Social.

### **PRINCIPIO FUNDAMENTAL E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

Nos termos do artigo 5º do Regulamento Municipal para o Arrendamento de Habitações Sociais, o regime de renda em vigor para todas as habitações propriedade do município de Vila Nova de Gaia é o regime da **Renda Apoiada previsto no D.L. 166/93 de 7 de Maio, cuja cópia se anexa.**

Esta norma vem de encontro à disposição prevista no nº 1 do artigo 13º do D.L. 163/93 de 7 de Maio, onde se estabelecem os princípios básicos do Programa Especial de Realojamento (PER):

**“ Os fogos construídos ou adquiridos ao abrigo do presente diploma ...têm de ser atribuídos em regime de renda apoiada...”**

Fica assim esclarecida a questão do universo de aplicação deste regime, concluindo-se que o mesmo abrange todos os agregados familiares, independentemente de se tratar de residentes em Empreendimentos adquiridos ao abrigo do PER ou não.

### **RENDA APOIADA – D.L. 166/93 DE 7 DE MAIO**

De acordo com este diploma, o valor da renda é determinado pela aplicação da Taxa de Esforço (T) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a Taxa de Esforço (T) o valor que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = \frac{0,08 R_c}{S_{mn}}$$

**R<sub>c</sub>** = Rendimento Mensal Corrigido do agregado familiar

**S<sub>mn</sub>** = Salário Mínimo Nacional (ou Retribuição Mínima Mensal Garantida na actual versão).

O **Rendimento Mensal Corrigido** apura-se deduzindo ao rendimento mensal bruto uma quantia igual a três décimos do Salário Mínimo Nacional pelo primeiro dependente e um décimo por cada um dos outros dependentes, sendo a dedução acrescida de um décimo por cada dependente que comprovadamente possua qualquer forma de incapacidade permanente.

O valor que resulta da aplicação da fórmula supra será o valor da Renda Apoiada, havendo apenas que considerar o **limite mínimo** (1% da Retribuição Mínima Mensal Garantida, que actualmente é de € 4,75) e **máximo** (o Preço Técnico ou Renda Técnica).

É importante ter em conta as definições de **Agregado Familiar, Dependente e Rendimentos** plasmadas no artigo 3º número 1 alíneas a), b) e d) do referido D.L. 166/93:

*“Agregado Familiar” – Conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de 5 anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 3º grau da linha colateral, bem como as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário.*

“Dependente” – Elemento do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência.

“Rendimentos” – 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 exceção do abono de família e das prestações complementares.

Para o cálculo automático da Renda Apoiada é utilizado o ficheiro que se anexa sob o número 1.

### **RENDA TÉCNICA**

Se o limite mínimo não suscita dúvidas, já o limite máximo, a Renda Técnica, é obtido através da aplicação da seguinte fórmula:

$$Pt = t \times V / 12$$

Pt = Preço Técnico ou Renda Técnica

t = Taxa das Rendas Condicionadas (0,08)

V = Valor da Habitação

$$V = Au \times Pc \times [0,85 \times Cf \times Cc \times (1 - 0,35 \times Vt) + 0,15]$$

Au = Área útil da habitação

Pc = Preço da habitação por m<sup>2</sup> – Correspondente à Zona I (€ 741,48)

Cf = Nível de Conforto – Correspondente a uma habitação sem garagem e sem quintal (1,00)

Cc = Estado de Conservação - Varia entre 1,00 (para uma habitação em bom estado) e 0,65 (para uma habitação em estado razoável, sendo este valor adequado ao estado das partes componentes).

Vt = Coeficiente de Vetustez – Corresponde ao número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização e varia entre 0,00 e 0,70 (sendo 0,00 para uma habitação com menos de 6 anos e 0,70 para uma habitação com mais de 50 anos)

Para o cálculo deste valor da Renda Técnica dispomos de um ficheiro facultado pelo IHRU, em que apenas é necessário preencher o campo da Área Útil e escolher as opções de Preço da Habitação, Nível de Conforto, Estado de Conservação e Coeficiente de Vetustez pré determinados.

### **ACTUALIZAÇÃO DA RENDA APOIADA**

Nos termos do disposto no artigo 6º do *DL 166/93 de 7 de Maio*, que se encontra vertido no nº 1 do artigo 8º do *Regulamento Municipal para o Arrendamento de Habitações Sociais*:

“A renda será actualizada bienal e automaticamente ..., mediante a apresentação de documentos comprovativos do rendimento do agregado familiar, na mesma percentagem de variação do rendimento mensal corrigido”.

Significa, portanto, que a renda é actualizada em função da *variação do rendimento mensal corrigido (RMC) do agregado familiar*.

**Em termos práticos isto corresponde ao preenchimento dos dois quadros (superior e inferior) da folha de cálculo, sendo o montante da nova renda o constante da última quadrícula – cf. Ex que se anexa sob o nº 2.**

### **DEDUÇÕES**

Em resposta à conjuntura de crise económica que se tem vindo a agravar e de modo a permitir a implementação de medidas de apoio aos mais desfavorecidos, foi aprovada em Reunião de Câmara de 1 de Junho de 2009 a proposta de alteração parcial do Regulamento Municipal para o Arrendamento de Habitações Sociais.

Esta medida destina-se a beneficiar os agregados familiares portadores de doenças crónicas com despesas médicas ou medicamentosas, os pensionistas de baixos rendimentos e as famílias com estudantes, através de uma dedução ao rendimento bruto para efeitos de cálculo da Renda Apoia.

Assim, o artigo 5º do Regulamento Municipal para o Arrendamento de Habitações Sociais passa a ter a seguinte redacção:

3. No cálculo da renda, ao rendimento mensal bruto podem deduzir-se as despesas de saúde, desde que devidamente comprovadas, nos casos de agregados familiares com elementos portadores de doenças crónicas, deduz-se:

3.1.1. 100% do valor das despesas de saúde, quando o rendimento mensal bruto do agregado for inferior ou igual a duas Retribuições Mínimas Mensais Garantidas (R.M.M.G);

3.1.2. 75% do valor das despesas de saúde, quando o rendimento mensal bruto do agregado for superior a duas R.M.M.G e inferior ou igual a três R.M.M.G .;

3.1.3. 50% do valor das despesas de saúde, quando o rendimento mensal bruto do agregado for superior a três R.M.M.G e inferior ou igual a quatro R.M.M.G .

3.2. Os interessados deverão fazer prova da situação da doença e das respectivas despesas, através da seguinte documentação:

3.2.1. Declaração médica emitida pela instituição de saúde competente comprovativa da situação de doença crónica, bem como medicação, tratamento e meios auxiliares necessários

3.2.2. Comprovativos de despesas de saúde mensais emitidos por entidade competente.

4. Todos os pensionistas, que auferem pensão de reforma, de velhice, de invalidez ou de sobrevivência, que não atinja o valor correspondente à Retribuição Mínima Mensal Garantida, beneficiarão de uma dedução de 50% ao valor do respectivo rendimento, para efeito de determinação do valor de renda, ou de uma dedução de 20% se o valor da pensão variar entre o valor de uma Retribuição Mínima Mensal Garantida e uma Retribuição Mínima Mensal Garantida acrescida de 20%.

5. Todos os agregados familiares que integrem elementos que frequentem o ensino secundário e superior, beneficiarão de uma dedução ao valor do rendimento bruto declarado para efeito de determinação do valor de renda, sendo essa dedução de 25% para os estudantes que frequentam do 9º ano ao 12º ano de escolaridade e de 50% para os estudantes que frequentam o 12º ano e/ou ensino superior.

Face ao exposto, conclui-se:

- No que concerne ao ponto 1. - os critérios de aplicação do Preço Técnico são os determinados pela Lei, como se refere supra, acrescentando-se ainda os casos em que os agregados familiares não apresentem os comprovativos de rendimento solicitados.
- No que concerne ao ponto 2. - Esta Empresa aplica criteriosamente as determinações legais em todas as urbanizações municipais.
- No que concerne ao ponto 3. - Esta Empresa está, como sempre esteve, disponível para reapreciar os cálculos de renda sempre que se verifiquem alterações dos rendimentos dos agregados familiares.
- No que concerne ao ponto 4. - Esta Empresa procede de imediato às alterações dos valores de renda sempre que tal se justifica, assegurando que nenhum agregado familiar fique prejudicado face à diminuição dos seus rendimentos.

A respeito das restantes matérias constantes do Requerimento visando em exclusivo o Empreendimento D. Manuel Martins, somos a informar:

### **1. Limpeza**

A limpeza dos espaços públicos está a ser levada a cabo pelos serviços da autarquia, de acordo com as necessidades e disponibilidades. Esta Empresa está a diligenciar no sentido de verificar a boa execução da mesma.

### **2. Jardins**

O Parque Biológico procede à manutenção dos jardins de acordo com as disponibilidades e necessidades. Esta Empresa estará atenta a eventuais ajustes de periodicidade a este respeito.

### **3. Desinfestações**

Existe um contrato anual que contempla a realização de desratizações sempre que tal se afigure necessário. Tomaremos as medidas adequadas sempre que se justifique.

#### **4. Lavadouro**

Está a ser estudado um projecto que contempla este equipamento, não obstante a dificuldade de disponibilidade de terreno apropriado.

#### **5. Sistema de Escoamento de Águas**

A manutenção do sistema de escoamento de águas vai sendo feita conforme as necessidades.

#### **6. Elevadores**

A Lei prevê a obrigatoriedade de elevadores a partir de Empreendimentos com quatro ou mais pisos – o que não se verifica. No entanto é política desta Empresa adequar os realojamentos em função das limitações da população com menos mobilidade em razão da idade ou problemas físicos.

#### **7. Parque Infantil**

Existe actualmente um campo de jogos que serve as necessidades do Empreendimento.

Com os melhores cumprimentos,

O Director Geral de Habitação

  
(Silvano Teixeira da Fonseca)