

Regime de Apoio Nacional ao Arrendamento (RANA)

***** trabalho de reflexão desenvolvido na cadeira de Cidadania da Universidade Sénior de S.^a M.^a de Braga *****

Artigo 1.º

Objeto

1 — O RANA é um regime de apoio à habitação que consiste na atribuição de um subsídio destinado a compartilhar o pagamento mensal da renda no âmbito de contratos de arrendamento para habitação em regime de renda livre.

2 — O apoio à habitação prestado no âmbito do RANA é atribuído por anuidades renováveis e destina-se a candidatos/agregados que se encontrem sem as condições financeiras necessárias para suportar a totalidade do valor da renda de uma habitação adequada às suas necessidades, ou do seu agregado familiar, em regime de renda livre.

Artigo 2.º

Definições

Para efeito do disposto no presente Regulamento, considera -se:

- a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo(a) Arrendatário(a) e por:
 - i) Cônjuge ou pessoa em união de facto há mais de dois anos;
 - ii) Parentes e afins maiores, em linha reta e em linha colateral, até ao 3.º grau;
 - iii) Parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral;
 - iv) Adotantes, tutores e pessoas a quem o requerente esteja confiado por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito;
 - v) Adotados e tutelados pelo requerente ou qualquer dos elementos do agregado familiar e crianças e jovens confiados por decisão judicial ou administrativa de entidades ou serviços legalmente competentes para o efeito ao requerente ou a qualquer dos elementos do agregado familiar;
- b) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto 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;
- e) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado nos termos da Lei n.º 53 -B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3 -B/2010, de 28 de abril;

- f) «Rendimento mensal bruto» (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais líquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do Decreto-Lei ou Lei n.º X, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;
- g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:
- i) 0,1 pelo primeiro dependente;
 - ii) 0,15 pelo segundo dependente;
 - iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
 - iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
 - v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
 - vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

Artigo 3.º

Condições de acesso

1 — Podem aceder ao apoio os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas na lei e no presente Regulamento, e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 — O enquadramento no RANA confere à xHABIT o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados no Decreto-Lei ou Lei n.º X.

Artigo 4.º

Impedimentos

1 — Está impedido de aceder ao RANA quem se encontre numa das seguintes situações:

- i) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, salvo se fizer prova da cessação de tal direito ou detenção;
- ii) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, salvo se fizer prova da cessação da concessão de tais apoios;
- iii) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento;

iv) Para efeito de atribuição dos subsídios previstos no RANA, haja, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, prestado declarações falsas ou omitido informação relevante às xHABIT's;

v) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelas xHABIT's, haja, no período dos dois anos anteriores à data da candidatura, cedido tal habitação a terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

vi) Tendo beneficiado de qualquer apoio à habitação concedido pelas xHABIT's, seja titular de dívida vencida e não paga às xHABIT's, exceto se tal dívida tenha sido objeto de acordo de pagamento, que se encontre em cumprimento pontual há mais de seis meses;

vii) Tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeito a despejo de uma habitação pertencente às xHABIT's no período dos dois anos anteriores à data da candidatura.

2 — O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

3 — Aos impedimentos acima referidos acresce ainda a circunstância de o arrendatário beneficiário ser parente ou afim na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral do(s) senhorio(s).

Artigo 5.º

Pedido de apoio e instrução do pedido

1 — O pedido de apoio no âmbito do RANA é apresentado na sede da xHABIT ou por via eletrónica, mediante preenchimento de formulário próprio constante no Anexo II, ao presente Regulamento, acompanhado dos respetivos documentos.

2 — Para formulação do pedido, os requerentes apresentam, para cada um dos elementos do agregado familiar, os documentos obrigatórios constantes no Anexo III ao presente Regulamento.

Artigo 6.º

Critérios de atribuição do subsídio

1 — Cabe ao Governo fixar o montante a afetar, em cada ano económico, a este regime de apoio ao arrendamento. A participação nacional no mesmo é de 95% e a municipal de 5%.

2 — O montante referido no número anterior constitui limite à atribuição de benefícios no RANA e a falta de disponibilidade de verbas constitui fundamento bastante para a não atribuição do subsídio, nos termos disciplinados pelo presente Regulamento.

3 — Os pedidos de apoio serão apreciados à luz dos critérios de hierarquização e ponderação previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º do presente Regulamento, nos termos da tabela que constitui o seu Anexo I.

4 — Trimestralmente será elaborada e afixada na sede e no sítio na internet da xHABIT uma listagem contendo a classificação relativa dos candidatos resultante da aplicação dos critérios de hierarquização previstos no número anterior.

5 — Para proteção dos dados pessoais dos beneficiários, será atribuído um número a cada candidato aquando da respetiva candidatura, número esse que será inscrito, em substituição do seu nome, na listagem prevista no presente artigo.

Artigo 7.º

Adequação da tipologia da habitação e renda-padrão

A atribuição do subsídio no âmbito do RANA terá em conta a tipologia adequada à composição do agregado familiar e a renda-padrão desse mesmo fogo, conforme tabelas constantes do Anexo I do presente Regulamento.

Artigo 8.º

Formalização da atribuição

A atribuição do apoio à habitação em RANA, nos termos do artigo 6.º do presente Regulamento, será notificada pela xHABIT aos candidatos, os quais deverão dirigir-se, no prazo máximo de 15 dias, à sua sede, para aí formalizarem a aceitação do apoio.

Artigo 9.º

Cálculo e fixação do subsídio

1 — O valor do subsídio a atribuir é fixado por escalões, estabelecidos por referência ao rendimento mensal corrigido do agregado do candidato e à tipologia adequada ao seu agregado, nos termos da tabela que constitui Anexo I do presente Regulamento.

2 — Os escalões são estabelecidos através da divisão do rendimento mensal corrigido (RMC) pela unidade conta (UC) determinada pelo Decreto-Lei n.º 34/2008, de 28 de fevereiro, sucessivamente alterado e revisto por portaria.

3 — A cada escalão corresponde um valor de subsídio fixo, correspondente a uma percentagem aplicada ao valor da renda-padrão da habitação, nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento.

4 — O montante da renda não participado não poderá ser inferior a 40 % do valor total da renda mensal, caso em que o subsídio atribuído será reduzido para o montante correspondente a 60 % da mesma.

Artigo 10.º

Duração e renovação dos pedidos de apoio

1 — O subsídio é atribuído por um período de 12 (doze) meses renovável sucessivamente por igual período.

2 — O requerente deve atualizar anualmente o pedido apresentado nos termos do artigo 5.º do presente Regulamento, com antecedência mínima de 60 dias da data do seu termo, sendo que a renovação do apoio concedido depende da verificação dos critérios de atribuição que se encontrem em vigor a essa data.

Artigo 11.º

Modo de processamento e entrega do subsídio

1 — O apoio será pago ao beneficiário mensalmente, entre o dia 15 e o dia 20 de cada mês, por transferência bancária.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior deverá o beneficiário entregar entre o dia 5 e 15 do mesmo mês, na sede da xHABIT, o original e cópia do recibo comprovativo do pagamento ao senhorio da última renda vencida.

Artigo 12.º

Exclusão

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição do apoio financeiro, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legal e/ou regulamentarmente aplicáveis.

Artigo 13.º

Cessaçã

1 — Constitui fundamento de resolução, pela xHABIT, do apoio atribuído no âmbito do RANA, a falta de comparência injustificada do arrendatário a quaisquer convocatórias efetuadas pela primeira, bem como o previsto no artigo seguinte.

2 — A cessação definitiva do apoio opera por mera comunicação ao beneficiário do apoio, após audiência prévia.

Artigo 14.º

Suspensão e cessã dos apoios

1 — O apoio será automaticamente suspenso no dia seguinte ao último dia do prazo para cumprimento da obrigação de entrega do recibo comprovativo do pagamento da renda pelo arrendatário beneficiário, nos termos do artigo 10.º do presente Regulamento.

2 — A duração máxima da suspensão é de 2 (dois) meses a contar dessa data.

3 — A mora superior a três meses na obrigação prevista no n.º 1 do presente artigo conduz à cessação do apoio concedido no âmbito do RANA.

4 — Durante o período de suspensão pode o beneficiário retomar os apoios que lhe foram atribuídos, bastando para o efeito apresentar os originais e cópias dos recibos de renda correspondentes.

5 — O apoio não pode estar suspenso na data da renovação da atribuição do subsídio, sob pena de perda dos benefícios ainda não recebidos e indeferimento liminar da renovação.

Artigo 15.º

Mudança de arrendado

1 — A mudança de residência do beneficiário para novo arrendado, durante o prazo de vigência do apoio, obriga-o à apresentação de requerimento em que formule tal pedido.

2 — Para o efeito da concessão de apoio após mudança de habitação, deverá o beneficiário fazer prova do cumprimento das obrigações contratuais no âmbito do contrato de arrendamento anterior, entregando, para o efeito, declaração do anterior senhorio nesse sentido, sob pena de não aceitação da nova candidatura e perda do subsídio anteriormente atribuído.

3 — A mudança de arrendado não poderá implicar a disponibilização de apoio de montante superior ao anteriormente concedido.

ANEXO I

TABELAS

Tabela I - Adequação da tipologia ao agregado

Composição do Agregado Familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (*)	
	Mínima	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: T2/3 - dois quartos, três pessoas).

Tabela II

Tipologia		T1	T2	T3	T4
Renda-padrão	100%	225,00€	250,00€	275,00€	300,00€

Tabela III (valor de cada UC em 2018 é de 102,00€)

Escalões		T1	T2	T3	T4
		225,00€	250,00€	275,00€	300,00€
RMC < 2UC	60%	135,00€	150,00€	165,00€	180,00€
RMC > 2 e < 3 UC	55%	123,75€	137,50€	151,25€	165,00€
RMC > 3 e < 4 UC	50%	112,50€	125,00€	137,50€	150,00€
RMC > 4 e < 5 UC	45%	101,25€	112,50€	123,75€	135,00€
RMC > 5 e < 6 UC	40%	90,00€	100,00€	110,00€	120,00€
RMC > 6 e < 7 UC	35%	78,75€	87,50€	96,25€	105,00€
RMC > 7 e < 8 UC	30%	67,50€	75,00€	82,50€	90,00€
RMC > 8UC	0%	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€

Tabela IV - 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%

Tabela V - Matriz de classificação dos pedidos de apoio (critérios de ponderação)

Varáveis	Categorias	Pontos
Critérios de apreciação positivos		
Antiguidade do pedido	Tempo de espera (por cada mês após a aceitação da inscrição)	1
Situação Habitacional	Perda de habitação por execução de despejo ou hipoteca, ou com processo em curso	25
	Residência em local que não oferece as condições mínimas de habitabilidade	25
Tipo de família	Monoparental com menores ou dependentes	20
	Idosos maiores de 65 anos	20
	Famílias nucleares que integrem pessoas com idade igual ou superior a 65 anos	20
	Nuclear ou monoparental com menores ou dependentes em que todos frequentem ensino obrigatório ou público.	25
Elementos com deficiência ou com problemas permanentes de saúde incapacitantes	Dois ou mais elementos	25
	Um elemento	15
Vítimas de violência doméstica		30
Tempo de residência no concelho	De 3 a 5 anos	10
	Mais de 5 anos	20
Critérios de apreciação negativos		

Existência de bens móveis	Valor superior a 15 vezes o valor do IAS	-30
Histórico de incumprimento	Últimos 5 anos	-50

ANEXO II