

Programa Municipal *Matosinhos: Casa Acessível*

CONSULTA PÚBLICA DE ARRENDAMENTO

O presente procedimento de Consulta Pública é promovido pela MatosinhosHabit – Empresa Municipal de Habitação de Matosinhos, EM, com sede na Rua Alfredo Cunha, 99 1º Piso 4450-023 Matosinhos, por delegação da Câmara Municipal de Matosinhos, na sua reunião de 3 de novembro de 2020.

A Consulta Pública destina-se à contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município, no âmbito do Programa Municipal “Matosinhos: Casa Acessível” (MCA), criado em conformidade com o Programa de Arrendamento Acessível, aprovado pelo Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio, e suas portarias regulamentares.

Esta consulta pública subordina-se às condições estabelecidas no Regulamento n.º 948/2020, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 210, de 28 de outubro de 2020, o qual se encontra anexo a este aviso.

I. OBJETO DA CONSULTA.

1. O procedimento de consulta tem por objeto o arrendamento de um máximo de 30 (trinta) fogos para fins habitacionais, com vista à sua integração no mercado de arrendamento acessível municipal.
2. O Município de Matosinhos pretende assegurar uma distribuição territorial equitativa da oferta pelas 4 freguesias do município e uma distribuição tipológica alargada.
3. Este procedimento de consulta pública mantém-se válido e eficaz por um período de 15 dias úteis a partir da data da sua abertura.
4. O valor máximo da despesa a realizar pelo Município de Matosinhos com contratos de arrendamento no âmbito desta Consulta Pública é de 1.000.000 (um milhão) euros para o período dos próximos 5 anos, parte do qual será recuperado através do subarrendamento dos fogos em regime de renda acessível.
5. Os imóveis a arrendar pelo Município Matosinhos devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam, e encontrar-se em excelente, bom ou médio estado de conservação.

II. APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS.

1. As candidaturas serão apresentadas preferencialmente por via eletrónica, em <https://www.matosinhoshabit.pt/habitacao/programas/matosinhos-casa-acessivel/>, mediante o preenchimento do formulário de candidatura disponível, no período que decorre entre as 00:00 horas do dia 19 de novembro de 2020 e as 24:00 horas do dia 11 de dezembro de 2020.

2. Para efeitos do número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo, o formulário disponibilizado para o efeito, fornecendo os seguintes elementos:

- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morada do imóvel, com indicação do número de descrição de registo predial e de matriz predial;
- c) Indicação do número de autorização de utilização e data de emissão, ou indicação de que o imóvel se encontra dispensado de licença de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando-se documento comprovativo;
- d) Indicação da classificação energética atribuída ao imóvel e o seu estado de conservação;
- e) Proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites máximos determinados;
- f) Identificação e indicação de valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel, quando a candidatura seja de imóvel mobilado;
- g) Indicação da Área Bruta Privativa do imóvel;
- h) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;

3. Caso tenham intenção de realizar obras, os interessados devem manifestar no formulário esta pretensão, com identificação dos respetivos trabalhos, do valor orçamentado e do tempo previsto para a sua realização, bem como com indicação de interesse ou não em recebimento adiantado de rendas.

4. Os interessados devem anexar ao formulário de candidatura os seguintes documentos:

- a) Caderneta predial (obrigatório);
- b) Certidão permanente de registo predial (obrigatório);
- c) Licença de utilização do imóvel para habitação ou documento comprovativo da sua isenção (obrigatório);
- d) Certificado energético válido (opcional, mas terá obrigatoriamente de ser apresentado antes da celebração do contrato de arrendamento);
- e) Planta da Habitação (opcional);

5. A submissão do formulário preenchido pelos interessados pressupõe a aceitação expressa e incondicional das Condições Gerais do Regulamento do Programa MCA.

6. Pretendendo os interessados submeter ao MCA mais do que um fogo de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatos, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

7. Sempre que as condições técnicas o não permitam, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet referido no ponto 1 desta secção, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando – o em formato PDF para o seguinte endereço de correio eletrónico: *geral@matosinhoshabit.pt*.

8. Os interessados podem ainda apresentar as suas propostas em papel nas instalações da MatosinhosHabit (Rua Alfredo Cunha, 99 1º Piso 4450-023 Matosinhos), pessoalmente ou por correio postal registado, desde que a respetiva receção ocorra dentro do prazo fixado para a apresentação das candidaturas.

9. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições do MCA determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.

III. VALORES DE RENDA.

1. O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Matosinhos no arrendamento dos imóveis que integram o MCA é calculado com base na ponderação entre a averiguação do mercado de arrendamento e as regras definidas no Programa de Arrendamento Acessível, criado pelo Decreto -Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, designadamente através da aplicação dos critérios definidos na Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o valor da renda nunca poderá exceder, para cada tipologia e localização por União de Freguesias, os montantes estabelecidos seguinte tabela:

| União de Freguesia | Tipologia | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 ou Sup. |
| UF de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo | 240 € | 351 € | 486 € | 566 € | 701 € |
| UF de Custóias, Leça do Balio e Guifões | 223 € | 327 € | 453 € | 527 € | 653 € |
| UF de S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora | 301 € | 439 € | 609 € | 709 € | 879 € |
| UF de Matosinhos e Leça da Palmeira | 329 € | 481 € | 666 € | 776 € | 961 € |
| <i>Área Bruta — referencial (metro quadrado)</i> | <i>39</i> | <i>57</i> | <i>79</i> | <i>92</i> | <i>114</i> |

3. Os candidatos podem apresentar propostas de valor de renda mensal inferiores aos limites máximos previstos no número anterior, sendo o valor da renda mensal proposto um dos critérios de seleção e hierarquização das candidaturas para efeitos de contratualização de arrendamentos, no âmbito do MCA.

4. Encontrando-se o imóvel mobilado, os limites máximos de preço de renda mensal determinados podem ser majorados até um máximo de 10% do valor da renda constante da tabela anterior, tendo os candidatos de identificar e indicar o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no formulário de candidatura.

IV. DURAÇÃO E TERMO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento têm a duração inicial de 3 (três) a 5 (cinco) anos, renovando -se por número de vezes e por períodos a definir, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou Município de Matosinhos, com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

2. Em caso de renovação, pode o Município de Matosinhos denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 6.º (sexto) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao proprietário/senhorio com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

3. Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários, que assim ficam excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode o Município contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 (cinco) anos, considerando sempre o limite mínimo de 3 (três) anos para a vigência do respetivo contrato.

V. CRITÉRIOS DE ADMISSIBILIDADE DOS CANDIDATOS E DOS IMÓVEIS.

1. Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar à autarquia as propostas de contratualização de arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, que sejam proprietárias, superficiárias ou usufrutuárias, de imóveis localizados na área geográfica de Matosinhos e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes “Condições Gerais” do MCA.

2. À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município de Matosinhos os imóveis devem, cumulativamente, reunir as seguintes condições mínimas:

a) Serem frações autónomas de prédios constituídos em regime de propriedade horizontal ou serem unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;

b) Terem a situação fiscal regularizada, bem como os registos devidos, nomeadamente a inscrição na matriz e no registo predial;

c) Terem as condições de habitabilidade necessárias ao cumprimento do fim a que se destinam, sem prejuízo do disposto no artigo 10.º do Regulamento do MCA;

d) Terem autorização de utilização, para habitação, salvo se legalmente dispensado por ter sido inscrito na matriz antes de 1951 e não tiver, entretanto, sido objeto de intervenção de reabilitação urbana que obrigue à obtenção de licença de utilização;

e) Disporem de certificado energético;

- f) Deter apólice de seguro multirrisco em vigor;
- g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, salvo, quanto a estes, quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 6.º do Regulamento do MCA;
- h) Quando aplicável, fazerem prova do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL).

3. Para efeitos da alínea b) do número anterior, podem os herdeiros de herança indivisa apresentar propostas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos e registados em nome da herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município de Matosinhos nos termos do MCA.

VI. EXCLUSÃO DE CANDIDATOS OU DE IMÓVEIS

O Regulamento Municipal nº 948/2020 de 28 de outubro, define, no seu artigo 15ª, as situações de exclusão do Programa MCA.

VII. RECEÇÃO DAS CANDIDATURAS E PROCESSO DE VERIFICAÇÃO E ACEITAÇÃO DE IMÓVEIS

1. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das candidaturas, a MatosinhosHabit notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, para efeitos de vistoria técnica, ou da sua exclusão ou concede prazo para apresentação de documentação ou para informação complementar.

2. As vistorias técnicas do imóvel são realizadas nos 10 (dez) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação, pela MatosinhosHabit, ou por quem esta indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade a verificação da sua conformidade com o que foi indicado no formulário de candidatura, a conformidade da renda proposta e a valorização do mobiliário para efeitos de majoração de renda.

3. As candidaturas recebidas e que reúnam as condições do programa MCA, nomeadamente no que concerne aos limites da renda, são hierarquizadas e selecionadas, pela MatosinhosHabit por freguesia.

4. A ordenação das candidaturas, dentro de cada freguesia, será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor da renda proposto por € /por m2 de Área Bruta Privativa — 60 %;
- b) Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pela MatosinhosHabit — 40 %;
- c) A pontuação referida nas alíneas anteriores é aferida pela seguinte fórmula:

$$P=0,6 \times FR + 0,4 \times FEC$$

Em que:

FR é a pontuação atribuída ao Fator Renda

FEC é a pontuação atribuída ao Fator Estado de Conservação.

Sendo que,

$$\mathbf{FR} = (\mathbf{R\ max/m2} - \mathbf{R\ prop/m2}) \div (\mathbf{R\ max/m2} - \mathbf{R\ min/m2}) \times 10$$

Em que:

R max – valor de renda máximo (€/m2 de Área Bruta Privativa), previsto no Regulamento MCA para a tipologia e para a freguesia

R prop - valor de renda proposto na candidatura (€/m2 de Área Bruta Privativa)

R min - valor de renda mínimo apresentado pelos candidatos para a tipologia e para a freguesia (€/m2 de Área Bruta Privativa)

FR tem pontuação de 0 a 10, com os seguintes níveis extremos:

Renda proposta (€/m2 de Área Bruta Privativa) igual ao máximo previsto para a freguesia e tipologia: 0 pontos;

Renda proposta (€/m2 de Área Bruta Privativa) igual ao mínimo proposto pelos diversos candidatos para a freguesia e tipologia: 10 pontos.

FEC tem uma pontuação numa escala de 0 a 10, em função do apuramento no âmbito da vistoria, de acordo com o n.º 4 do artigo 21.º do regulamento:

Excelente: 10 pontos;

Bom: 7 pontos;

Médio: 5 pontos;

Mau: 2 pontos;

Péssimo: 0 pontos

5. Em caso de empate entre candidaturas, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.
6. No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da ordenação de candidaturas a MatosinhosHabit notifica os candidatos dos resultados, nos termos e para efeitos de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121.º, 122.º e 124.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), com indicação fundamentada dos que foram definitivamente aceites ou excluídos.
7. Com a notificação de aceitação do imóvel e com a decisão de contratar, não tendo o candidato retirado a sua candidatura, fica o Município de Matosinhos autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal “Matosinhos: Casa Acessível”.
8. Após a audiência prévia, a MatosinhosHabit apresenta ao Município de Matosinhos, a lista final de candidaturas ordenada de acordo com o critério indicado no ponto 4., acima, para efeito de adjudicação.

VIII. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

1. Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município de Matosinhos, e devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da decisão de contratar.
2. Salvo nas situações de realização prévia de obras, os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do MCA têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.
3. Nos 5 (cinco) dias úteis seguintes à celebração do contrato de arrendamento devem ser praticados os seguintes atos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira:
 - a) O senhorio deve promover, nos termos legais, o registo do arrendamento;
 - b) O senhorio deve declarar que o Alojamento Local passa a regime de arrendamento, se for o caso;
 - c) Os serviços municipais devem confirmar que o arrendamento contratualizado se enquadra em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais.
4. Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem contratos de arrendamento com o Município de Matosinhos, no âmbito do MCA, cujo prazo seja igual ou superior a 5 anos, ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.
5. O Município de Matosinhos obriga -se a certificar e reconhecer junto da Autoridade Tributária que os contratos de arrendamento celebrados, no âmbito do MCA, cujo prazo seja igual ou superior a 5 anos, se enquadram, em programa municipal de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, para efeitos de concessão de benefício fiscal de isenção em sede de IRS e de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração do correspondente contrato.

IX. OBRAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

O Regulamento Municipal nº 948/2020 de 28 de outubro, define, no seu artigo 11ª, o âmbito e os termos das obras ordinárias e extraordinárias necessárias durante a vigência do contrato de arrendamento.

X. PROTEÇÃO DE DADOS

A MatosinhosHabit, de acordo com o previsto no Regulamento Geral de Proteção de Dados EU2016/679 do P. E. e do Conselho de 27 de Abril (RGPD), informa que todos os dados pessoais solicitados neste procedimento têm apenas como objetivo a instrução e comprovação das candidaturas aos fins do procedimento de consulta pública para contratação de arrendamento, e serão destruídos após um prazo de 1 ano.