

PERGUNTAS FREQUENTES (PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS)

1. Em que consiste o Programa Matosinhos: Renda Acessível (MCA) para os proprietários de Imóveis?

O Programa MCA é um Programa Municipal, que se destina a dinamizar a oferta de arrendamento habitacional em Regime de Renda Acessível, permitindo aos proprietários arrendar os seus imóveis, com segurança e benefícios tributários, ao Município de Matosinhos.

Para isso o Município lançará consultas públicas ao mercado para captar fogos privados, para, posteriormente, os subarrendar a famílias do concelho de Matosinhos.

O Programa MCA é compatível com o Programa de Arrendamento Acessível consagrado no Decreto-Lei n.º 68/2019 por deliberação de 11 de setembro 2020 do Conselho Diretivo do IHRU.

2. Qual o número total de fogos que o Município arrendará?

O Município estima atingir 500 contratos de arrendamento até 2025.

3. Quais as vantagens do Programa MCA relativamente a outras opções de mercado?

As principais vantagens são:

- Um rendimento atrativo e seguro, porque sem risco;
- Possibilidade de benefícios fiscais (isenção de tributação em sede de IRS/IRC e isenção de pagamento de IMI), desde que o contrato seja comunicado à Autoridade Tributária e que tenha duração mínima de 5 anos;
- Fim do pagamento de mais-valias em transferência de fogos do Alojamento Local;
- Garantia de devolução dos imóveis no final do prazo do contrato em condições idênticas à da situação inicial;
- Possibilidade de liquidez imediata, com antecipação do pagamento de rendas.

4. Quem pode candidatar-se ao Programa MCA?

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.

5. Quem não pode candidatar-se ao Programa MCA?

Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional ou que tenham dívidas à Segurança Social, à Autoridade Tributária ou ao Município de Matosinhos.

Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município de Matosinhos, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação ou pedido de habitação ativo.

6. Já é possível apresentar candidatura de imóveis ao Programa MCA?

Sim. Desde 19 de novembro e até às 24h de dia 11 de dezembro de 2020 decorre a primeira Consulta Pública com o objetivo de arrendar 30 imóveis (ver aviso: <https://www.matosinhohabit.pt/wp-content/uploads/2020/11/Consulta-Publica-draft-V71.pdf>).

Em 2021, prevê-se lançar mais duas Consultas Públicas para selecionar mais 100 imóveis.

7. Como posso candidatar-me à Consulta Pública?

Deverá, preferencialmente, preencher o formulário eletrónico de candidatura disponível neste site (na secção destinada a Proprietários – Candidate a sua casa), juntar a documentação solicitada, em formato digital, e aceitar, de forma expressa e incondicional, as Condições Gerais da Consulta Pública para contratação de arrendamento do Programa MCA.

Sempre que as condições técnicas o não permitam, pode preencher e assinar o formulário de candidatura, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando – o em formato PDF para o seguinte endereço de correio eletrónico: geral@matosinhohabit.pt.

Pode ainda apresentar a sua candidatura em papel nas instalações da Matosinhos Habit (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.

8. Que informação necessito ter para formalizar uma candidatura?

Tem que ter consigo elementos que permitam preencher o formulário, designadamente:

- Identificação do titular do imóvel a candidatar;
- Identificação do imóvel (morada; descrição predial e artigo de matriz predial; classificação energética; estado de conservação; número RNAL, no caso de imóvel afeto a Alojamento Local);
- Apresentação de proposta de renda mensal de valor igual ou inferior aos limites máximos determinados;
- Identificação e indicação de valorização que atribui ao mobiliário existente no imóvel, quando a candidatura seja de imóvel mobilado;
- Intenção de realizar obras ou não; Em caso afirmativo, deve identificar os trabalhos, o valor orçamentado e o tempo previsto para a sua realização, bem como manifestar o seu interesse no recebimento adiantado de rendas ou não.

9. Quais os documentos que tenho de integrar na candidatura?

Deve anexar ao formulário de candidatura os seguintes documentos:

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

10. É possível candidatar mais do que um imóvel?

Sim. Deve preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatos, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

11. Em que consiste a Vistoria Técnica?

Na Vistoria Técnica, a MatosinhosHabit verifica o estado de conservação do fogo, as suas condições de habitabilidade e a Área Bruta Privativa e realiza registos fotográficos do seu interior.

Verifica se o fogo cumpre com o que foi declarado no formulário de candidatura e avalia, ainda, os seguintes aspetos:

- Os eventuais, vícios e reparações que serão necessárias realizar no imóvel, em particular, quanto à canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;
- O valor, qualidade e estado de conservação do mobiliário no caso de candidatura com fogo mobilado;
- A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização, bem como o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;
- O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

A informação recolhida é inserida em ficha técnica, sendo assinada pelos representantes do candidato e da MatosinhosHabit e fazendo integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

12. Tenho que estar presente no dia e hora agendados para a vistoria técnica?

Tem que estar presente ou pode fazer-se representar por quem entender, comunicando previamente MatosinhosHabit.

13. Qual o prazo para aceitação da candidatura para efeito de vistoria prévia?

10 (dez) dias úteis a contar da data limite de receção das candidaturas. A MatosinhosHabit notifica, 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.

As vistorias técnicas do imóvel são realizadas nos 10 (dez) dias úteis seguintes à data desta notificação.

14. Como é feita a avaliação das candidaturas?

As candidaturas recebidas são hierarquizadas e selecionadas pela MatosinhosHabit, por freguesia, de modo a garantir uma oferta equilibrada por todas as freguesias do Município.

A ordenação das candidaturas é efetuada dentro de cada freguesia, aplicando um Critério de Avaliação que pondera o valor da renda proposto e o estado de conservação do Imóvel.

15. Como é aplicado o Critério de Avaliação das candidaturas?

O critério de avaliação é aplicado da seguinte forma:

- Valor da renda proposto por € /por m² de Área Bruta Privativa — este fator é ponderado em 60 %;
- Estado de conservação do Imóvel, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada pela MatosinhosHabit — este fator é ponderado em 40 %.

A pontuação obtida pela candidatura 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,

$$FR= (R \text{ max}/m^2 - R \text{ prop}/m^2) \div (R \text{ max}/m^2 - R \text{ min}/m^2) \times 10$$

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 candidatados 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:

Excelente: 10 pontos;

Bom: 7 pontos;

Médio: 5 pontos;

Mau: 2 pontos;

Péssimo: 0 pontos

16. Quais o valor máximo a pagar pelo Município de Matosinhos no arrendamento dos imóveis?

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 €

17. Qual a duração do contrato de arrendamento a celebrar?

O Município pretende realizar contratos com a duração mínima de 5 anos, renováveis. No entanto, em situações excecionais por proposta dos proprietários, os contratos poderá ter duração inferior, com o mínimo de 3 anos. Neste caso, o proprietário fica excluído dos benefícios fiscais estabelecidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor.

NOTA: As presentes Perguntas Frequentes não dispensam a consulta da legislação aplicável, nomeadamente o Regulamento n.º 948/2020 de 28 de outubro de 2020 - Programa Municipal “Matosinhos: Casa Acessível”.