



Câmara Municipal de Penafiel

Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde



Anexo I

Programa Municipal “Penafiel Casa Acessível”

CONSULTA PÚBLICA DE ARRENDAMENTO

O presente procedimento de Consulta Pública é promovido pelo Município de Penafiel, em cumprimento do despacho proferido pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, de 05 de janeiro, ao abrigo das competências que lhe foram atribuídas pelos artigos 103.º n.º 3 e 116.º do Regulamento Municipal n.º 176/2022, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 33, de 16 de fevereiro de 2022.

A consulta pública destina-se à contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município, no âmbito do Programa Municipal “Penafiel Casa Acessível” (PCA), 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 Municipal n.º 176/2022, de 16 de fevereiro de 2022 e demais legislação que lhe seja aplicável, pelo que a leitura do presente anúncio não prejudica a leitura/consulta do referido regulamento.

I. OBJETO DA CONSULTA.

1. O procedimento de consulta tem por objeto o arrendamento de um número máximo de 10 fogos para fins habitacionais, com vista à sua integração no mercado de arrendamento acessível municipal.
2. O Município de Penafiel pretende assegurar uma distribuição territorial equitativa da oferta pelas freguesias do Município e uma distribuição tipológica alargada.
3. Este procedimento de consulta pública mantém-se válido e eficaz por um período de **20 dias úteis** a partir da data da sua abertura.
4. O valor máximo da despesa a realizar pelo Município de Penafiel com contratos de arrendamento no âmbito desta Consulta Pública é de 255.000,00€ (duzentos e cinquenta e cinco mil euros) para o período dos próximos 5 anos,



Câmara Municipal de Penafiel

Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde



parte do qual será recuperado através do subarrendamento dos fogos em regime de renda acessível.

5. Os imóveis a arrendar pelo Município de Penafiel 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.

6. São suscetíveis de integrar este programa os seguintes imóveis:

- a) Habitações disponíveis no mercado de compra e venda e de arrendamento;
- b) Habitações devolutas;
- c) Habitações propriedade de Instituições Particulares de Solidariedade Social, entidades particulares de interesse público e outras coletividades e associações;
- d) Habitações de alojamento local;
- e) Habitações a edificar para fins previstos no Regulamento Municipal n.º 176/2022, de 16 de fevereiro.

II. APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS.

1. As candidaturas serão apresentadas por via eletrónica, em <https://www.cm-penafiel.pt>, ou presencialmente na Divisão dos Assuntos Sociais Inclusão e Saúde, sito na Praceta da Alegria, 1.º direito, 4560-455 Penafiel, nos dias e horários a fixar por despacho do Presidente da Câmara.

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;



Câmara Municipal de Penafiel

Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde



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) Declaração de aceitação expressa e incondicional das presentes “Condições Gerais “ do Programa PCA.

i) 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 atualizada (obrigatório);

b) Certidão permanente de registo predial atualizada (obrigatório);

c) Licença de utilização do imóvel para habitação ou documento comprovativo da sua isenção (obrigatório);



Câmara Municipal de Penafiel

Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde



d) Certificado energético válido (opcional, mas terá obrigatoriamente de ser apresentado antes da celebração do contrato de arrendamento);

e) Planta da Habitação (opcional);

f) Indicação do número de Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso.

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

6. Pretendendo os interessados submeter ao PCA 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: penafielcasaaccessivel@cm-penafiel.pt

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



Câmara Municipal de Penafiel

Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde



III. VALORES DE RENDA.

1. O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Penafiel no arrendamento dos imóveis que integrarão o PCA será determinado de acordo com o 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, a saber:

| Tipologia | | | | |
|-----------|------|------|------|----------------|
| T0 | T1 | T2 | T3 | T4 ou Superior |
| 200€ | 275€ | 350€ | 425€ | 475€ |

2. Os candidatos podem apresentar propostas de valor de renda mensal iguais ou 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 PCA.

3. 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, sujeita a posterior avaliação por parte da Câmara Municipal.

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 automaticamente por uma única vez e por períodos a definir, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou Município de Penafiel, com a antecedência mínima prevista nos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.

V. CRITÉRIOS DE ADMISSIBILIDADE DOS CANDIDATOS E DOS IMÓVEIS.

1. Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar à



Câmara Municipal de Penafiel

Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde



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 Penafiel e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes “Condições Gerais” do PCA.

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

a) Deter apólice de seguro multirrisco em vigor;

b) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, salvo, quanto a estes, quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 106.º das Condições Gerais do Regulamento do PCA, para arrendamento de fogos mobilados;

VI. EXCLUSÃO DE CANDIDATOS OU DE IMÓVEIS

O Regulamento Municipal n.º 176/2022 de 16 de fevereiro, define, no seu artigo 114.º, as situações de exclusão do Programa PCA.

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 Câmara Municipal de Penafiel 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 previamente agendadas, pela Câmara Municipal de Penafiel, ou por quem esta indicar, tendo em vista, determinar o



Câmara Municipal de Penafiel

Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde



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 propostas rececionadas são hierarquizadas e selecionadas pela autarquia, de modo a garantir, sempre que possível uma oferta equilibrada por todas as freguesias do concelho.

4. A ordenação das propostas, 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 Câmara Municipal de Penafiel, nos termos do artigo 119.º do Regulamento do PCA — 40 %:

Fator do Estado de Conservação:

Excelente: 10 pontos;

Bom: 7 pontos;

Médio: 5 pontos;

Mau: 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 Câmara Municipal de Penafiel 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, fica o Município de Penafiel autorizado a publicitar o imóvel no âmbito do Programa Municipal “Penafiel Casa Acessível.



Câmara Municipal de Penafiel

Divisão de Assuntos Sociais, Inclusão e Saúde



VIII. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

1. Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município de Penafiel, e devem ser celebrados no prazo máximo de 90 (noventa) dias da data da decisão de contratar.
2. Salvo nas situações de realização prévia de obras, os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do PCA 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.

IX. OBRAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

O Regulamento Municipal nº 176/2022 de 16 de fevereiro, define, no seu artigo 110.º, o âmbito e os termos das obras ordinárias e extraordinárias necessárias durante a vigência do contrato de arrendamento.

X. PROTEÇÃO DE DADOS

A Câmara Municipal de Penafiel, de acordo com o previsto na Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto – Lei da Proteção de Dados Pessoais, 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.