

CONSULTA PÚBLICA PARA CONTRATAÇÃO DE ARRENDAMENTO

I. OBJETO DA CONSULTA

1. O procedimento de consulta tem por objeto o arrendamento de 10 imóveis para fins habitacionais com vista à sua integração no mercado de arrendamento municipal, regendo-se pelo disposto no Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento “*Viver Famalicão*” (Anexo I).
2. O valor máximo da despesa a realizar pelo Município no âmbito desta consulta pública é de 315.000,00 euros para o período dos próximos 5 anos, parte do qual será recuperado através do subarrendamento dos fogos em regime de renda acessível.
3. São elegíveis imóveis localizados no concelho de Vila Nova de Famalicão.
4. Este procedimento de consulta pública para contratação de arrendamento decorrerá até que seja contratualizado o arrendamento habitacional do número de fogos previsto.
5. Os imóveis a arrendar pelo Município de Vila Nova de Famalicão devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir cabalmente o fim habitacional a que se destinam.

II. CONDIÇÕES DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

1. Os contratos de arrendamento para fins habitacionais serão celebrados por um período inicial mínimo de 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente por uma vez, por períodos a definir, salvo se denunciados por uma das partes com a antecedência mínima prevista nos artigos 1097º e 1098º do Código Civil.
2. O valor máximo das rendas a pagar mensalmente pelo Município no arrendamento dos imóveis que integrarão o programa «Viver Famalicão» terão o seguinte limite por tipologia:

T0 – 250 €

T1 - 350 €

T2 – 450 €

T3 – 525 €

T4 – 600 €

T5 – 675 €

> T5 – 675 € + n * 50 €

3. Os candidatos podem apresentar candidaturas de valor de renda mensal inferior aos limites máximos estabelecidos no ponto anterior.
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, 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.

III. CRITÉRIOS DE ADMISSIBILIDADE DOS CANDIDATOS E DOS IMÓVEIS

1. Podem apresentar candidaturas para arrendamento habitacional, as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, neste último caso com título de residência válido em Portugal, independentemente da respetiva natureza jurídica, titulares de capacidade de gozo e exercício de direitos, que sejam proprietárias, superficiárias ou usufrutuárias, de imóveis localizados na área geográfica do Município de Vila Nova de Famalicão.
2. Podem, ainda, os herdeiros de herança indivisa apresentar candidaturas para arrendamento de imóveis que se encontrem ainda inscritos e registados em nome de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município de Vila Nova de Famalicão nos termos previstos no Regulamento que constitui o Anexo I.
3. Os imóveis devem, cumulativamente, reunir as condições mínimas prevista no Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento – Viver Famalicão.
4. Não podem candidatar-se:
 - a) Pessoas singulares ou coletivas que não tenham a sua situação tributária devidamente regularizada no território nacional, com dívidas à Autoridade Tributária, à Segurança Social, ou ao Município de Vila Nova de Famalicão (com exceção da celebração de acordo com o Município de Vila Nova de Famalicão para regularização de dívida por obras coercivas do Município de Vila Nova de Famalicão);

b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município de Vila Nova de Famalicão, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação.

5. Não podem ainda ser admitidos imóveis que:

- a) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional;
- b) Estejam em mau estado de conservação;
- c) Estejam em insuficiente estado de conservação e salubridade.

IV. PRAZO, TERMOS E EFEITOS DA APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS

1. O período de candidatura decorre do dia 2 de novembro de 2023 até que sejam selecionados 10 imóveis.

2. As candidaturas serão apresentadas por via eletrónica, através do balcão virtual do Município de Vila Nova de Famalicão, mediante o preenchimento do formulário de candidatura disponível ou presencialmente.

3. Para efeitos do número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo, o formulário disponibilizado para o efeito, anexando, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- a) certidão da descrição e inscrição predial válida;
- b) cópia do cartão de cidadão ou do bilhete de identidade e do cartão de identificação fiscal, ou passaporte e título de residência válido para o território nacional, se aplicável, do candidato;
- c) cópia da caderneta predial do imóvel;
- d) cópia da licença de utilização do imóvel para habitação ou documento comprovativo da sua isenção;
- e) cópia de certificado energético válido.

4. Cada candidatura pode integrar apenas um imóvel pelo que os interessados deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os imóveis candidatos de que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

5. As candidaturas apresentadas são propostas de contratação de arrendamento e consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 (três) meses.

V. TRAMITAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da receção das candidaturas, o Município de Vila Nova de Famalicão notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, ou da sua exclusão ou concede prazo para a apresentação de documentação ou para informação complementar.
2. Na notificação da aceitação condicionada da proposta consta a data em que terá lugar a verificação do imóvel, que deverá ser agendada nos 10 dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.
3. As verificações técnicas do imóvel serão realizadas pelo Município de Vila Nova de Famalicão, ou por quem este 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 na proposta apresentada.
4. A ordenação das propostas, será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, a publicar no procedimento de consulta pública, 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 autarquia nos termos do artigo 26.º — 40 %:
 - I — Excelente: 10 pontos;
 - II — Bom: 7 pontos;
 - III — Médio: 5 pontos;
 - IV — Mau: 0 pontos;
5. Em caso de empate, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.

VI. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

1. Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município de Vila Nova de Famalicão e devem ser celebrados no prazo máximo de 90 (noventa) dias da data da decisão de contratar.
2. O contrato de arrendamento tem início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

VII. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA SUBARRENDAMENTO

1. Os proprietários, usufrutuários ou superficiários que celebrem os contratos de arrendamento,

poderão ficar isentos do pagamento de IMI relativamente ao imóvel dado em locação, durante o seu período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.

2. 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 proprietário, usufrutuário ou superficiário deve promover, enquanto Senhorio e 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 Apoio ao Arrendamento para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos na Lei.

3. O Município de Vila Nova de Famalicão obriga-se a certificar e reconhecer junto da Autoridade Tributária que os contratos de arrendamento celebrados até 31 de dezembro de cada ano, por um prazo igual ou superior a 5 anos, se enquadram em programa municipal de Apoio ao Arrendamento para efeitos de concessão, pelas entidades competentes, de benefício fiscal de isenção em sede de IRS e de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração dos contratos, nos termos dos n.ºs 27º a 30º do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

O presente edital, está disponível para consulta na página da internet da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão (www.famalicao.pt).

Constituem anexos ao presente Edital os seguintes documentos:

Anexo I - Regulamento do Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento "*Viver Famalicão*"

