

DESPACHO n.º04/2024

**CONSULTA PÚBLICA PARA CONTRATAÇÃO DE ARRENDAMENTO
PROGRAMA “VALENÇA CASA ACESSÍVEL”**

Ao abrigo das competências que me foram atribuídas pelo n.º 3 do artigo 10.º do Regulamento Municipal de Arrendamento Acessível do Município de Valença.

Determino

A abertura da consulta pública para contratação de arrendamento Programa “Valença casa acessível” nos seguintes moldes:

A consulta pública subordina-se às condições estabelecidas no Regulamento Municipal de Arrendamento Acessível do Município de Valença e demais legislação aplicável.

I OBJETO DA CONSULTA

1. O procedimento da consulta tem por objeto o arrendamento de 4 (quatro) fogos para fins habitacionais, com vista à sua integração no mercado de arrendamento acessível municipal, da seguinte tipologia:

Tipologia	Número de fogos
T2	2
T3	2

2. Este procedimento de consulta pública mantém-se válido e eficaz por um período de 30 dias úteis a partir da data da sua abertura.

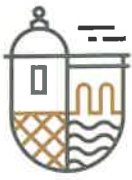
3. O valor máximo de despesa a realizar pelo Município com contratos de arrendamento no âmbito da presente consulta pública é de 93.000€ (noventa e três mil euros) para o período de 5 anos.

4. Os imóveis a arrendar pelo Município devem estar em condições regulamentares que permitam cumprir o fim habitacional a que se destinam e encontrar-se em excelente, bom ou razoável estado de conservação.

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

- Habitacões disponíveis no mercado de compra e venda e de arrendamento;
- Habitacões devolutas;
- Habitacões propriedade de Instituições Particulares de Solidariedade Social, entidades particulares de interesse público e outras coletividades e associações;
- Habitacões de alojamento local;





- e) Habitações a edificar para os fins previstos no Regulamento Municipal de Arrendamento Acessível do Município de Valença.

II APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS

1. As candidaturas devem ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica, em asocial@cm-valenca.pt autenticando-se através de cartão de cidadão ou chave digital móvel, ou enviar por correio para a Câmara Municipal de Valença, Praça da República, 4930-702 Valença.

2. Para efeito do disposto no número anterior, os interessados devem preencher, de modo completo e legível, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito, fornecendo os seguintes elementos:

- a) Identificação dos proprietários, usufrutuários ou superficiários do imóvel, com indicação de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- b) Morado 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 autorização de utilização por ter sido inscrito na matriz antes de 1951, juntando 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 superior aos limites previstos no Regulamento Municipal de Arrendamento Acessível do Município de Valença.
- f) Indicação da área bruta privativa do imóvel;
- g) Indicação do número do Registo Nacional de Alojamento Local, se for o caso;
- h) Declaração de aceitação expressa e incondicional das presentes “Condições Gerais” do programa “Valença Habitação Acessível”.

3. Caso a imóvel a arrendar esteja mobilado devem identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel.

4. Caso pretendam submeter mais do que um imóvel deverão preencher tantos formulários de candidatura quanto os imóveis a candidatar, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

5. Sempre que as condições técnicas não o permitam, podem os interessados preencher e assinar o formulário de candidatura disponível na página eletrónica do município, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o em formato pdf para asocial@cm-valenca.pt

6. A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições do “Valença Casa Acessível” determinam a exclusão das propostas, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.





III VALORES DA RENDA

1. O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Valença 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, através da aplicação dos critérios definidos na Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, a saber:

Tipologia	Valor limite de renda
T2	350€
T3	425€

2. 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 Valença Casa Acessível.

3. A renda é atualizada anualmente, podendo a primeira atualização ser exigida um ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente pelo Governo para o efeito.

4. Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

5. Sempre que o imóvel a arrendar pelo Município de Valença esteja mobilado, os limites máximos de preço de renda mensal previstos no artigo anterior podem ser majorados até um máximo de 10 % do valor da renda proposto, conforme valorização do mobiliário, majoração essa que em circunstância alguma poderá ultrapassar os limites máximos definidos na Portaria n.º 176/2019, Anexos I e II da referida Portaria. Nesse caso os candidatos identificam e indicam o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel sujeito a verificação técnica a realizar por parte do Município de Valença.

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 cinco anos, renovando-se automaticamente por uma vez e por períodos a definir, salvo se denunciado pelo proprietário/senhorio ou o Município de Valença, com a antecedência mínima prevista nos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

2. Em caso de renovação, pode o Município de Valença 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 240 (duzentos e quarenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.





V CONDIÇÕES DE ACESSO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

1. Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar 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 do Município de Valença e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes “Condições Gerais” do Valença Casa Acessível.

2. À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município de Valença 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;
- 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 autorização de utilização;
- e) Disporem de certificado energético;
- f) Deterem 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 13.º destas “Condições Gerais”, para arrendamento de fogos mobilados;
- 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 de herança indivisa, desde que todos os herdeiros manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município de Valença nos termos do programa Valença Casa Acessível.

VI EXCLUSÃO DE CANDIDATOS

1. Não podem candidatar-se ao programa Valença Casa Acessível:

- a) 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 Valença;





- b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de imóveis no Município de Valença, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação ou pedido de habitação social ativo;
 - c) Pessoas singulares que, sendo cidadãos estrangeiros, não possuam Autorização de Residência Permanente (ARP) em Portugal.
2. Não serão celebrados contratos de arrendamento pelo Município de Valença, no âmbito do Valença Casa Acessível que incidam sobre locados que:
- a) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;
 - b) Estejam em péssimo estado de conservação;
 - c) Estejam em mau estado de conservação e salubridade e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas a controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a três meses.

VII RECEÇÃO DE CANDIDATURAS

1. No prazo máximo de dez (10) dias úteis a contar da data da receção das propostas o Município de Valença notifica, preferencialmente por via eletrónica, os candidatos da sua aceitação, condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo seguinte, e exclusão ou concede prazo para apresentação da documentação ou informação complementar.
2. As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo de os candidatos poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações da Divisão de Ação Social e Inclusão.

VIII VISTORIAS TÉCNICAS

1. As vistorias técnicas do imóvel são realizadas pela autarquia ou por quem esta indicar, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o estado de conservação, as condições de habitabilidade e a área bruta privativa do imóvel, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada.
- 2 — As vistorias técnicas determinarão ainda:
 - a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e no seu enquadramento com o programa Valença Casa Acessível;
 - b) As reparações que serão necessárias realizar no imóvel, designadamente, quando à canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;
 - c) O valor do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 13.º;
 - d) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.





Valença
VIVER SEM FRONTEIRAS

3. Os imóveis e cuja licença de utilização tenha sido emitida há menos de um ano a contar da data de celebração do contrato de arrendamento, ficam dispensados de vistoria técnica.

Paços do Município, 15 de janeiro de 2024

O Presidente da Câmara Municipal,

José Manuel Vaz Carpinteira



CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA

Praça da República, N.º14 4930-702 Valença - Portugal

Tlf 251 809 500 | Email geral@cm-valenca.pt

Web cm-valenca.pt | NIF 506 728 897

