



SUB-AÇÃO 1.1 - RENDA AJUSTADA

1.OBJETO

A presente Ação tem como objeto o arrendamento de fogos municipais publicitados na "bolsa" de arrendamento constante do sítio www.cm-constancia.pt por valores de arrendamento inferiores aos praticados no mercado de arrendamento privado mas superiores aos valores máximos da renda apoiada destinada aos agregados com carência económica.

2. OBJETIVOS

- a. Criar um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados em situação de carência habitacional mas que se encontram fora da abrangência da Habitação Social tradicional;
- b. Criar uma bolsa de arrendamento de fogos municipais, com frações municipais devolutas em condições de habitabilidade boas ou razoáveis, em alternativa à alienação;
- c. Criar condições para atrair jovens para o Interior do País através da oferta de rendas acessíveis aos rendimentos auferidos.
- d. Proporcionar uma maior mistura de estratos diferenciados de população na vila de Constância contribuindo para a sua requalificação e revitalização;
- e. Melhorar a gestão do parque habitacional municipal, garantindo receitas que permitam a efetiva manutenção e conservação deste parque.

3. DESTINO DO (s) FOGO (S)

3.1 O(s) fogo(s) identificado(s) na "bolsa" destina(m)-se a arrendamento com renda Ajustada para habitação própria e permanente, pelo prazo de 2 a 5 anos, com ou sem necessidade de realização de obras de conservação ligeiras pelo candidato.

3.2 A Câmara Municipal de Constância poderá recorrer ao mecanismo de seguro de renda no âmbito do presente Ação.

3.3 É proibida a utilização do(s) fogo(s) para hospedagem ou sublocação, sob pena de resolução contratual, devendo tal proibição ficar explicitada nos contratos a celebrar.

4. CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO

4.1 Dos candidatos

Para efeitos do presente Ação considera-se:

- a. "**Candidato**" - a pessoa em nome de quem é submetida a candidatura e que vai subscrever o contrato de arrendamento.
- b. "**Agregado**" – o candidato individual no caso de ser uma pessoa isolada, ou o candidato e o conjunto de pessoas que pretendem habitar o fogo juntamente com este, independentemente da sua relação de parentesco.

4.1.1 São admitidos como candidatos todos os interessados, pessoas singulares, nacionais e estrangeiras com título de residência válido em território português, maiores de 18 anos e menores de 45 anos (inclusive) que apresentem a documentação constante do ponto 11 e não estejam abrangidos por qualquer dos impedimentos previstos no número seguinte.

4.1.2 Não podem ser candidatos, as pessoas que:

- a. Sejam devedores de impostos ao Estado Português;
- b. Sejam devedores ao Município de Constância;
- c. Sejam ou tenham no seu agregado pessoas que sejam proprietárias ou usufrutuárias de habitação na Interior de Constância ou, sendo-o, não demonstrem impossibilidade legal atendível de ocupação da mesma;
- d. Não possuam um agregado com rendimento mensal compatível com uma renda que signifique uma taxa de esforço mínima de 10% e máxima de 30% do rendimento mensal bruto apurado;
- e. Sejam arrendatários ou ocupantes de habitação propriedade da Câmara Municipal de Constância, com exceção dos casos em que o arrendamento a que se candidata se destine a substituir a anterior situação, que cessou ou irá cessar em data determinada e por motivos considerados atendíveis;
- f. Prestem falsas declarações, podendo incorrer em responsabilidade civil e criminal.

4.2.1 Integram a bolsa de arrendamento para renda Ajustada os fogos municipais prontos a habitar, previamente identificados pela CMC e constantes da lista publicada no sítio www.cm-constancia.pt

4.2.2 A identificação dos fogos a integrar nesta bolsa de arrendamento é feita pela CMC após decisão do Presidente da Câmara, mediante a aplicação da ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação, aprovada pela CMC, baseada na Portaria n.º 1192-B/2006, doravante abreviadamente designada "ficha ITE (Inspeção Técnica de Edifícios municipal)".

4.2.3 Para efeitos de identificação dos fogos a integrar na bolsa de arrendamento, apenas podem ser selecionados fogos classificados com estado de conservação Excelente e Bom podendo ser indicados fogos que careçam de pequenas obras de conservação (por exemplo pinturas, reparação de armários, estores, etc.),.

4.2.4 O fogo tem de ser entregue ao arrendatário desocupado e em condições de poder ser

imediatamente habitado ou carecendo de pequenas obras de conservação que não sejam impeditivas da sua normal utilização.

4.2.5 O não cumprimento pelo arrendatário dos procedimentos ou obrigações previstos nas condições de arrendamento implica a perda de quaisquer direitos adquiridos sobre o fogo, voltando o mesmo à posse da Câmara Municipal de Constância, livre de ónus e encargos e com todas as benfeitorias eventualmente nele existentes.

5. FIXAÇÃO DO VALOR DA RENDA AJUSTADA

5.1 O valor máximo da renda Ajustada a aplicar será definido com base no valor da renda condicionada definido na Lei n.º 80/2014 de 19 de dezembro;

5.2 O valor da renda Ajustada será definido em reunião de executivo, após proposta e fundamentação técnica por parte dos serviços da autarquia competentes para o efeito.

5.3 Para efeitos da parte final do 4.2.3, no caso de fogos que careçam de pequenas obras de conservação as obras de conservação a cargo do candidato, terão um valor máximo de € 1.000,00.

5.4 Enquanto decorrem as obras a realizar pelo arrendatário, este tem direito a um período de carência de 1 mês, no qual não existe obrigação de pagamento da renda.

5.5 Os custos suportados pelo candidato com a realização das obras, serão deduzidos no valor da renda Ajustada referente às rendas a pagar nos primeiros 6 meses de contrato contados a partir do final do período previsto no número anterior, não havendo lugar ao ressarcimento de quaisquer valores despendidos pelo inquilino.

6. PUBLICITAÇÃO

A bolsa de fogos para arrendamento com renda Ajustada é publicitada no sítio www.cm-constancia.pt

7. ACESSO À BOLSA DE ARRENDAMENTO

7.1 Consulta à bolsa de arrendamento

A bolsa de fogos municipais para arrendamento em renda Ajustada é atualizada sempre que o Executivo entender publicar conforme disponibilidade de fogos, ficando disponíveis para consulta os elementos relativos a cada fogo, bem como o calendário das visitas, a data limite de formalização das candidaturas e a data, hora e local do sorteio. Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos através do endereço eletrónico disponível no sítio www.cm-constancia.pt

7.2 Marcação da visita

7.2.1 Para visitar o(s) fogo(s), o interessado deverá registar a sua intenção através do

aplicativo disponível no sítio www.cm-constancia.pt.

7.3 Formalização da candidatura

7.3.1 A formalização da candidatura faz-se através da submissão do formulário disponível no sítio www.cm-constancia.pt, juntamente com o envio da documentação referida no ponto 11 devidamente digitalizada. Poderá também ser feita a submissão com o apoio dos serviços da Câmara Municipal.

7.3.2 No caso de não haver inscrições para determinado fogo, este poderá ser recolocado na "Bolsa de arrendamento de renda Ajustada".

7.3.3 A lista dos candidatos inscritos para cada fogo será disponibilizada no sítio acima indicado.

8. SORTEIO

8.1 O sorteio é um ato público, realizado em data, hora e local publicitada no sítio www.cm-constancia.pt

8.2 O sorteio será efetuado por fogo, através de aplicativo informático, considerando todos os candidatos das listas afetas a cada fogo.

8.3 A publicitação do resultado é feita no sítio já referenciado, identificando o primeiro candidato sorteado para cada fogo e os candidatos suplentes para o mesmo, devidamente ordenados, até ao final da lista de candidatos a esse fogo.

8.4 Caso o mesmo candidato, seja selecionado para mais do que um fogo, apenas será considerada a candidatura ao primeiro em que se inscreveu, ficando automaticamente excluído dos restantes fogos.

9. VERIFICAÇÃO DAS CANDIDATURAS E NOTIFICAÇÃO DO CANDIDATO SELECIONADO

Após o sorteio será efetuada pelos serviços a validação da documentação dos candidatos sorteados em primeiro lugar de forma a confirmar o cumprimento dos requisitos previstos nos pontos 4.1. e 9.1.1 das presentes normas.

Verificando-se o incumprimento de qualquer dos requisitos, serão validados os candidatos suplentes, pela sua ordem de ordenação final, até que se verifique o efetivo cumprimento do exigido á celebração do contrato.

9.1 Indeferimento liminar das candidaturas

9.1.1 Constituem fundamento para o indeferimento liminar do(s) candidato(s), as seguintes situações:

- a. Preenchimento de qualquer dos impedimentos previstos no ponto 4.1.2

- b. Formulário de candidatura preenchido noutra língua que não a Portuguesa;
- c. Falta de indicação expressa da identificação do(s) candidato(s) incluindo endereço eletrónico;
- d. Formulário de candidatura incoerente com os documentos apresentados;
- e. Formulário de candidatura não acompanhado de todos os documentos necessários ou com documentos inválidos ou caducados;
- f. Prestação de falsas declarações, sem prejuízo de eventual responsabilização civil e criminal;
- g. Não entrega de comprovativos de rendimentos.

9.1.2. Em caso de indeferimento liminar, os candidatos são notificados por e-mail, tendo 48 horas para serem prestados esclarecimentos, não podendo em caso algum substituir os documentos apresentados na candidatura.

9.2 - Após validação da documentação o candidato selecionado será notificado via correio eletrónico da data e local da assinatura do referido contrato, bem como da obrigação de entrega no prazo máximo de 48h da documentação original, sob pena de invalidar a execução do contrato do arrendamento.

9.3. Desistência

9.3.1 Antes da celebração do contrato, o candidato pode apresentar a sua desistência através de correio eletrónico para o endereço geral@cm-constancia.pt, ou via correio registado para a Câmara Municipal.

9.3.2 É ainda considerada desistência:

- a. O não envio dos documentos originais solicitados para efeitos de celebração do contrato de arrendamento no prazo definido.
- b. A falta de comparência na data da assinatura do contrato de arrendamento no local, data e hora marcados, sem justificação formal;

9.3.3 Em caso de desistência será sucessivamente celebrado contrato de arrendamento com o candidato suplente que ocupe o número de ordem seguinte no sorteio efetuado para o fogo em causa, que cumpra os requisitos e a correta instrução da candidatura, o qual será notificado nos termos do número 9.2.

10. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

10.1 Para efeitos de assinatura do contrato deve comparecer o candidato selecionado ou representante com procuração para o efeito.

10.2 A atribuição de fogos é efetuada através da celebração de contrato de arrendamento, com os requisitos previstos nas presentes normas, conforme modelo publicitado no sítio www.cm-constancia.pt

10.3 A Câmara Municipal de Constância pode alterar os modelos de contrato utilizados na

Ação em função de alterações legislativas supervenientes ou outros motivos relevantes.

10.4 Na data da assinatura do contrato de arrendamento, é devido o pagamento do valor correspondente à renda do mês em que o mesmo se inicia, e o valor de uma renda a título de caução, que será devolvida no termo do contrato, caso o imóvel seja entregue pontualmente, em bom estado de conservação e se tenha verificado cumprimento de todas as obrigações do arrendatário, designadamente o pagamento integral das rendas devidas.

10.5 O pagamento do valor previsto no número anterior a título de caução poderá vir a ser substituído por um seguro de renda.

10.6 Findo o prazo do contrato, se o fogo não for entregue pelo arrendatário ao Município em bom estado de conservação, a caução reverte a favor do Município, sem prejuízo de este ser indemnizado por todos os danos causados pela conduta do arrendatário, caso o valor dos mesmos ultrapasse o valor da caução.

10.7 Na ausência de comunicação expressa em contrário, os contratos renovam-se automaticamente, no seu termo, por períodos sucessivos de um ano.

10.8 A listagem final com a identificação dos candidatos para cada fogo, bem como dos candidatos excluídos, será publicitada no sítio já referenciado.

11. DOCUMENTAÇÃO

11.1 Documentação a enviar com o formulário candidatura online

No momento da apresentação da candidatura on-line, além do preenchimento do formulário adequado fornecido pela CMC no aplicativo informático, os candidatos devem enviar a documentação relativamente à totalidade do agregado que integra a candidatura, os seguintes documentos digitalizados:

11.1.1 Do agregado

- a. Bilhete de identidade e cartão de contribuinte ou cartão do cidadão, para cidadãos nacionais; ou fotocópia do Passaporte/Bilhete de Identidade, de autorização de residência em território Português e cartão de contribuinte, relativamente a cidadãos estrangeiros;
- b. Fotocópia da Declaração de IRS relativa ao ano anterior ou a mais recente disponível e/ou respetiva nota de liquidação;
- c. Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, devem fazer menção desse facto e apresentar certidão negativa passada pelas Finanças a fazer prova desse facto;
- d. Trabalhadores Dependentes: cópia dos 3 últimos recibos de vencimento;
- e. Trabalhadores Independentes: cópia dos recibos emitidos nos últimos três meses que antecederam a data da candidatura, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
- f. Bolseiros de Investigação Científica: declaração emitida pela entidade subsidiária com

- indicação do valor mensal da bolsa e do prazo da mesma;
- g. Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira (Finanças) comprovativa de que não possui bens imóveis habitacionais no concelho de Constância ou, possuindo, demonstração atendível de não ter possibilidade legal de ocupação dos mesmos.

11.1.2 Do candidato

Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa de não ser devedor de impostos ao Estado Português.

11.2 Documentos a entregar para a celebração do contrato de arrendamento

Para efeitos de celebração do contrato de arrendamento, deverão ser entregues os originais de todos os documentos acima mencionados, exceto os documentos pessoais de identificação do interessado, os quais devem ser apresentados no ato da assinatura do contrato de arrendamento.

Caso, após a análise dos documentos originais, surjam dúvidas sobre o rendimento dos intervenientes, o interessado é notificado, via correio eletrónico, para no prazo de 24 horas prestar esclarecimentos ou entregar documentos adicionais sob pena de exclusão.

12. CONDIÇÕES DE EXCLUSÃO DO PROCEDIMENTO

12.1 Em qualquer altura do procedimento, o incumprimento pelos candidatos dos procedimentos ou obrigações neste regulamento implica a perda de quaisquer direitos ou expectativas eventualmente adquiridos sobre o fogo e a exclusão do procedimento.

12.2 Verificando-se as situações supra referidas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente atribuição, o imóvel pode ser novamente colocado na bolsa de arrendamento e publicitado para efeitos de arrendamento com renda Ajustada.

13. FISCALIZAÇÃO

A Câmara Municipal de Constância poderá em qualquer altura, na qualidade de senhoria, no âmbito da fiscalização da execução das obras estabelecidas contratualmente quando a elas houver lugar ou no âmbito das suas competências urbanísticas, efetuar fiscalizações ao imóvel.

14. DÚVIDAS OU OMISSÕES

Quaisquer dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito desta sub-ação serão objeto de decisão do Vereador do Pelouro da Habitação, ou da Câmara Municipal de Constância se for esse o caso.

FORMULÁRIO CANDIDATURA (preenchimento online)

FORMULÁRIO CANDIDATURA (descarregar para preenchimento offline)