

## **Anexo 1 da Proposta 349/2012**

### **NORMAS DO PROGRAMA RENDA CONVENCIONADA**

#### **1.OBJECTO**

O presente programa tem como objecto o arrendamento de fogos municipais publicitados na “bolsa” de arrendamento constante do site <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.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. OBJECTIVOS**

- a) Criar um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados familiares 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 fracções municipais devolutas em condições de habitabilidade boas ou razoáveis, em alternativa à alienação;
- c) Criar condições para atrair jovens para a cidade através da oferta de rendas abaixo dos limites do programa “Porta 65 jovem”, ou outro que o substitua, permitindo que qualquer jovem possa beneficiar cumulativamente do apoio do Estado por acesso a esse programa.
- d) Proporcionar uma maior mistura de estratos diferenciados de população nos bairros municipais, contribuindo para a sua requalificação e revitalização;
- e) Melhorar a gestão do parque habitacional municipal, garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque.

#### **3. DESTINO DO (s) FOGO (S)**

O(s) fogo(s) identificado(s) na “bolsa” destina(m)-se a arrendamento com renda convencional para habitação permanente, pelo prazo de 5 anos ou outro previsto na Lei do arrendamento urbano, com ou sem necessidade de realização de obras de conservação ligeiras pelo candidato.

A Câmara Municipal de Lisboa poderá recorrer ao mecanismo de seguro de renda no âmbito do presente programa.

#### **4. CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO**

##### **4.1. Dos candidatos**

**4.1.1-** São admitidos todos os interessados, pessoas singulares, nacionais e estrangeiras com título de residência válido em território português, que apresentem a documentação constante do ponto 10 e que se encontrem nas seguintes condições:

- a) Não serem devedores de impostos ao Estado Português, devidamente comprovado por certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
- b) Não serem devedores ao Município de Lisboa;

- c) Nenhum dos elementos do agregado familiar que pretende habitar o fogo a arrendar ser proprietário ou usufrutuário de habitação na cidade de Lisboa ou, sendo-o, demonstre não ter possibilidade legal de ocupação da mesma;
- d) O rendimento mensal do agregado familiar deve ser compatível com uma renda que signifique uma taxa de esforço mínima de 10% e máxima de 40% do rendimento mensal bruto do agregado familiar.

## **4.2. Da bolsa de fogos**

**4.2.1-** Integram a bolsa de arrendamento para renda convencionada os fogos municipais prontos a habitar, previamente identificados, em bom estado de conservação, podendo ser indicados fogos que careçam de pequenas obras de conservação (por exemplo pinturas, reparação de armários, estores, etc.), a realizar por conta do arrendatário, sendo o custo dessas obras diluído no valor da renda nos primeiros seis meses do contrato.

**4.2.2-** A identificação dos fogos a integrar nesta bolsa de arrendamento é feita pela C.M.L. após decisão do Vereador do pelouro da Habitação, mediante a aplicação da ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação, aprovada pela C.M.L., baseada na Portaria n.º 1192-B/2006, doravante abreviadamente designada “ficha ITE municipal”, em anexo à presente proposta. Podem ser seleccionados para o programa de renda convencionada fogos classificadas com estado de conservação Excelente e Bom.

**4.2.3-** 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.

**4.2.4-** Sem prejuízo do disposto na parte final do 4.2.1. será fixado contratualmente um prazo para o arrendatário realizar as obras de conservação necessárias, durante o qual o valor das obras é abatido ao valor da renda

**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 Lisboa, livre de ónus e encargos e com todas as benfeitorias eventualmente nele existentes.

## **5 - FIXAÇÃO DO VALOR DA RENDA CONVENCIONADA**

**5.1-** O valor da renda convencionada será definido com base no valor da renda condicionada, calculado nos termos legais, ao qual acresce um factor de majoração, determinado em função do coeficiente de localização para habitação no concelho de Lisboa no âmbito do CIMI, conforme Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro.

### **Coeficiente de Localização do IMI e Factor de majoração**

Coeficiente de localização  $\geq 1,2$  e  $\leq 1,8$  – Factor de majoração 1,4

Coeficiente de localização  $> 1,8$  e  $\leq 2,4$  – Factor de majoração 1,5

Coeficiente de localização  $< 2,4$  e  $\leq 3,0$  – Factor de majoração 1,6

**5.2 -** O Factor de majoração poderá ser revisto por deliberação da CML, sempre que se justifique.

**5.3** - O valor da renda convencionada para cada fogo não pode exceder o valor publicado anualmente por portaria como limite de renda, para a respectiva tipologia, do programa Porta 65 Jovem.

**5.4-** As obras de conservação a cargo do candidato, para efeitos da parte final do 4.2.1, terão um valor máximo de € 1.000,00.

**5.5-** Nestes casos será efetuada a dedução desse custo no valor da renda convencionada referente às rendas a pagar nos primeiros 6 meses de contrato, existindo ainda um período de carência de 1 mês enquanto decorrem as obras a realizar pelo arrendatário.

**5.6-** Não haverá lugar ao ressarcimento dos valores dispendidos pelo inquilino na execução das obras.

## **6- PUBLICITAÇÃO**

A bolsa de fogos para arrendamento com renda convencionada é publicitada no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>

.

## **7- ACESSO À BOLSA DE ARRENDAMENTO**

### **7.1- Consulta à bolsa de arrendamento**

A bolsa de fogos municipais para arrendamento em renda convencionada é atualizada no 1º dia útil do mês, 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 <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.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 <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt> .

### **7.3 Formalização da candidatura**

**7.3.1-** A formalização da candidatura faz-se através da submissão do formulário disponível no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt> , juntamente com o envio da documentação referida no ponto 11 devidamente digitalizada.

**7.3.2-** No caso de não haver inscrições para determinado fogo, este poderá ser recolocado na “Bolsa de arrendamento de renda convencionada”.

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

## **8. SORTEIO**

**8.1.-** A data, hora e local do sorteio será publicitada no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt> . O sorteio é um acto público .

**8.2. –** O sorteio será efetuado por fogo, através de aplicativo informático, considerando todos os candidatos das listas afectas 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 fogo, devidamente ordenados, até ao final da lista de candidatos a esse fogo.

## **9. VERIFICAÇÃO DAS CANDIDATURAS**

Para os candidatos sorteados em primeiro lugar será efectuada a validação da documentação pelos serviços, que confirmarão o cumprimento dos requisitos exigidos nos termos do ponto 4.1. Não cumprindo os requisitos serão validados os candidatos seguintes na lista de pontuação até ao efectivo 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) Não preenchimento dos requisitos cumulativos, definidos no ponto 4.1.1
- 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) Apresentação de candidatura a mais do que uma fração;
- h) 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. – Desistência**

Antes da celebração do contrato, o candidato pode apresentar a sua desistência através de correio eletrónico para o endereço <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt/> .

## **10. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

**10.1.-** O candidato selecionado após validação da documentação será notificado via correio eletrónico para entrega da documentação original até 48h após a respetiva notificação, sob pena de invalidar a execução do contrato do arrendamento. Dessa notificação deverá constar a data e local da assinatura do referido contrato.

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

**10.3** Para efeitos de celebração de contrato de arrendamento, é considerada desistência:

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

**10.3.** – Em caso de desistência será celebrado contrato de arrendamento com o candidato suplente que ocupe o número de ordem seguinte no sorteio efectuado para o fogo em causa.

**10.4.-** A atribuição de fogos prontos a habitar é efectuada através da celebração de contrato de arrendamento com prazo certo de cinco anos ou outro legalmente aplicável, nos termos da lei do arrendamento urbano, podendo a Câmara Municipal de Lisboa alterar os modelos de contrato utilizados no Programa em função de alterações legislativas supervenientes ou outros motivos relevantes.

**10.4.1** – O modelo de contrato de arrendamento a celebrar é publicitado no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt> no momento da abertura de inscrições.

**10.4.2.-** 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 em bom estado de conservação e se tenha verificado o pagamento integral das rendas devidas.

**10.5** No caso de arrendamento de fogos com necessidade de pequenas obras de conservação que devam ser asseguradas pelo arrendatário, será celebrado um contrato de arrendamento com prazo certo de cinco anos ou outro legalmente aplicável nos termos da lei do arrendamento em vigor. Neste caso existirá um período de carência de um mês, para execução das obras, sendo o montante estipulado para as mesmas deduzido nos termos do ponto 5.5.

**10.6.-** O pontual cumprimento do contrato por parte do arrendatário fica caucionado pelo valor de um mês de renda, que poderá vir a ser substituído por um seguro de renda.

**10.7.-** 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 ressarcido, caso o valor das obras de reposição ultrapasse o valor da caução.

**10.8.-** Os contratos renovam-se automaticamente no seu termo por períodos de um ano.

**10.9.** – 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 candidatura on-line juntamente com o formulário adequado fornecido pela CML no aplicativo informático, os candidatos devem enviar, relativamente à totalidade do agregado familiar, os seguintes documentos digitalizados:

#### **11.1.1-Do agregado familiar**

- 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 respectiva 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 Lisboa ou, possuindo, demonstração de não ter possibilidade legal de ocupação dos mesmos.

### **11.2-Documents 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, devendo estes 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 previstos nas normas e procedimentos do presente programa, implica a perda de quaisquer direitos ou expectativas eventualmente adquiridos sobre o fogo e a exclusão do mesmo.

**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 convencionada.

### **13. FISCALIZAÇÃO**

A Câmara Municipal de Lisboa 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 esclarecimentos, dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito do presente programa serão objeto de decisão do Vereador do Pelouro da Habitação, ou da Câmara Municipal de Lisboa se for esse o caso.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE DA VEREADORA HELENA ROSETA

## PROPOSTA N.º 349/2012

### QUADRO I

#### SIMULAÇÃO DE VALORES DE RENDA CONVENCIONADA

Tipologia	Área Útil Média	Renda Condicionada	Renda Convencionada após aplicação do Factor de Majoração em função do Coeficiente de Localização (*)			Valor Médios de Mercado		Valores de Renda Máxima Porta 65 Jovem 2012
		Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro	Renda Convencionada = Renda Condicionada * 1,4	Renda Convencionada = Renda Condicionada * 1,5	Renda Convencionada = Renda Condicionada * 1,6	Procura - Apartamentos Arrendamento - Fonte: APEMIP 2012	Oferta - Pedido de Apartamentos - Fonte: APEMIP 2012	
T1	39	221,48 €	310,07 €	332,22 €	354,37 €	440,00 €	769,00 €	533,00 €
T2	54	276,27 €	386,78 €	414,41 €	442,03 €	505,00 €	918,00 €	694,00 €
T3	69	353,01 €	494,21 €	529,52 €	564,82 €	625,00 €	1.246,00 €	694,00 €
T4	79	404,17 €	565,84 €	606,26 €	646,67 €	780,00 €	1.809,00 €	799,00 €

**(\*) O Factor de majoração é determinado em função do Coeficiente de Localização do CIMI**

Factor de majoração a aplicar

Coeficiente de localização CIMI  $\geq 1,2$  e  $< 1,8$  - Factor de majoração 1,4

Coeficiente de localização CIMI  $\geq 1,8$  e  $< 2,4$  - Factor de majoração 1,5

Coeficiente de localização CIMI  $\geq 2,4$  e  $< 3,0$  - Factor de majoração 1,6