

**MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ****Regulamento n.º 1067/2022**

Sumário: Aprova o Regulamento do Programa Municipal «Renda Acessível em Valdevez — RAV».

João Manuel do Amaral Esteves, Presidente da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez: Faz público, nos termos e para os efeitos do disposto o artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e nos termos do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Assembleia Municipal de Arcos de Valdevez, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou na sua sessão ordinária de setembro, em reunião realizada no dia 30 de setembro de 2022, sob proposta da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, aprovada em reunião ordinária pública de 1 de setembro de 2022, o Regulamento do Programa Municipal “Renda Acessível em Valdevez — RAV”, que entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*, e se encontra disponível no Serviço de Ação Social desta Autarquia, e no sítio institucional da Autarquia, em www.cmav.pt, para consulta.

Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser publicados nos lugares de estilo.

18 de outubro de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, *João Manuel do Amaral Esteves*.

Regulamento do Programa Municipal “Renda Acessível em Valdevez — RAV”

Preâmbulo

O Município de Arcos de Valdevez, definiu a Estratégia Local de Habitação, um instrumento que suporta a candidatura ao 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Trata-se de um documento que desenha a intervenção municipal no domínio da habitação, conferindo espaço à reabilitação, construção ou aquisição de habitação e à formalização de candidaturas a programas de financiamento de soluções habitacionais.

Tendo por base o superior interesse dos/das arcuenses, procura-se solidificar políticas orientadas para a coesão territorial e desenvolvimento local, conferindo o direito indispensável a uma habitação condigna e suportável do ponto de vista económico-financeiro das famílias e ampliando as soluções habitacionais disponíveis para arrendamento a valor acessível.

Pretende-se, em linha com estes desígnios, conferir medidas efetivas de complemento aos instrumentos municipais e nacionais disponibilizados, gerando novas oportunidades que possam contribuir para o cumprimento da estratégia de habitação que o Município de Arcos de Valdevez definiu e pretende prosseguir.

O projeto de Regulamento foi submetido a um período de consulta pública, nos termos do disposto no artigo 101.º do Código do procedimento Administrativo, pelo prazo de 30 dias, tendo, para o efeito, sido publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 84, de 2 de maio de 2022, através do edital n.º 557/2022, não tendo sido apresentada nesse prazo qualquer sugestão sobre o mesmo.

Assim nos termos do disposto nos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, e n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013 de 3 de setembro, cumprido o determinado no artigo 98.º do CPA, não tendo havido no prazo concedido contributos nem constituição de interessados, bem ainda os artigos 99.º a 101.º do CPA, foi elaborado o presente regulamento.

PARTE I

Disposições Gerais

CAPÍTULO I

Artigo 1.º

Conceito, Objeto, Âmbito e Destinatários

1 — O Programa “Renda Acessível em Valdevez — RAV”, é um dos eixos de acesso à habitação com renda acessível, neste caso, mobilizando propriedade não municipal em regime de contrato de arrendamento e de subarrendamento.

2 — Com este Programa o Município pretende apoiar as famílias nos custos com a renda da sua habitação própria e permanente.

3 — São suscetíveis de integrar este programa os seguintes imóveis:

- a) Habitações disponíveis no mercado de compra e venda e de arrendamento;
- b) Habitações no mercado de Alojamento Local;
- c) Habitações devolutas;

4 — O Município de Arcos de Valdevez é responsável pela gestão de todos os contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados ao abrigo do presente Programa, bem como pela consulta pública de arrendamento, prevista nos termos da Parte II e pelo processo de atribuição dos imóveis para subarrendamento, nos termos da Parte III.

5 — No âmbito do programa RAV, o Município de Arcos de Valdevez, na condição de sujeito passivo, celebra contratos de arrendamento para fins habitacionais com os/as proprietários/as, superficiários/as e usufrutuários/as de imóveis, doravante designados “senhorios/as”, que reúnam as condições descritas no presente documento, com expressa autorização para subarrendamento.

6 — Na condição de arrendatário, o Município de Arcos de Valdevez coloca os imóveis referidos no número anterior no mercado de arrendamento acessível municipal, sendo da sua responsabilidade assegurar os procedimentos de gestão dos processos de arrendamento e subarrendamento, nomeadamente na atribuição dos imóveis de natureza habitacional para habitação própria e permanente com quem venha a celebrar contrato.

Artigo 2.º

Conceitos

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, considera-se:

a) Agregado Familiar — Conjunto de pessoas que vivem com o/a requerente em economia comum;

b) Rendimento Anual (RA) — valor dos rendimentos auferidos no ano anterior ao pedido de subsidio, constantes da nota de liquidação de IRS ou, no caso de não ter havido, legalmente, entrega da declaração de IRS, o somatório de todos os rendimentos brutos auferidos por todos os elementos que integram o agregado familiar, nomeadamente, salários, pensões, subsídios e outros. Sempre que se verifique um desfasamento entre os rendimentos constantes da nota de liquidação de IRS e os rendimentos auferidos no momento do pedido, nomeadamente por morte, doença, desemprego, ou situações similares, serão considerados os rendimentos auferidos à data do pedido;

c) Rendimento Médio Mensal — o rendimento médio mensal do agregado familiar corresponde a 1/12 do RA;

d) Renda Mensal — quantitativo devido mensalmente ao/à senhorio/a, pelo uso do fogo para fins habitacionais;

e) Habitação Permanente — habitação onde o agregado familiar reside de forma estável e duradoura e que constitui o respetivo domicílio para todos os efeitos, incluindo os fiscais;

f) Taxa de Esforço — percentagem (%) resultante da relação entre a renda mensal e o Rendimento Médio Mensal.

Artigo 3.º

Regime Aplicável

1 — A contratação de arrendamentos para fins habitacionais por parte do Município, no âmbito do RAV, é efetuada por consulta pública de arrendamento, da responsabilidade do Município, estando sujeita aos princípios gerais estabelecidos na Capítulo I do Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual.

2 — Para efeito de identificação dos imóveis que reúnam as condições fixadas no RAV e que sejam necessários para o seu desenvolvimento, o Município de Arcos de Valdevez, em função das necessidades e das condições de mercado, promove consultas públicas de arrendamento, das quais resulta a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar e respetivas condições.

3 — A abertura de consultas públicas de arrendamento é determinada por deliberação da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, onde se indique o período durante o qual os/as candidatos/as podem apresentar propostas de contratação de arrendamento, nos termos e condições previstos nas presentes “Disposições Gerais”.

4 — A contratação de subarrendamentos para fins habitacionais por parte do Município de Arcos de Valdevez, no âmbito do RAV, é efetuada por sorteio, da responsabilidade do Município, entre os/as candidatos/as elegíveis, nos termos apresentados no presente regulamento.

Artigo 4.º

Contratos de Arrendamento e Subarrendamento

1 — Os/As contratos/as de arrendamento e de subarrendamento a celebrar no âmbito do RAV obedecem ao disposto no NRAU e Código Civil, com as especificidades resultantes das presentes “Condições Contratuais Gerais” fixadas unilateralmente pelo Município de Arcos de Valdevez, no âmbito e para efeitos do RAV.

2 — Nos termos do que expressamente se consagre nos contratos de arrendamento, os/as senhorios/as:

a) Aceitam desde logo que o Município do Arcos de Valdevez subarrende parcial ou totalmente os locados para arrendamento acessível;

b) Reconhecem de imediato todas as situações de subarrendamento a celebrar pelo Município de Arcos de Valdevez durante a vigência do contrato de arrendamento, dispensando expressamente qualquer ulterior a comunicação da celebração de contratos de subarrendamento;

c) Aceitam que, durante o prazo de vigência do arrendamento, o Município de Arcos de Valdevez celebre os contratos de subarrendamento que entenda com os/as beneficiários/as a quem venha a destinar as habitações arrendadas;

d) Renunciam ao direito de se substituírem ao/à arrendatário/a/Município de Arcos de Valdevez no subarrendamento total.

3 — Nos contratos de subarrendamento, o Município fixa a renda nos termos da Parte III do presente Regulamento.

4 — Os contratos de arrendamento de fogos sobre os quais se encontra registado usufruto deverão ser subscritos pelo/a usufrutuário/a, assim como pelo/a proprietário/a.

5 — Os contratos de arrendamento e subarrendamento, são objeto de seguros obrigatórios, conforme previsto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio.

PARTE II

Contratos de Arrendamento

CAPÍTULO I

Condições Gerais

Artigo 5.º

Valores Máximos de Referência da Renda

1 — O valor máximo das rendas a pagar pelo Município de Arcos de Valdevez no arrendamento dos fogos que integrarão o RAV 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, designadamente através da aplicação dos critérios definidos na Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, e de acordo com o estabelecido na Portaria n.º 176/2019 de 6 de junho, que regulamenta as disposições do Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio, relativas aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, cujos valores, podem ser objeto de atualização anual, por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, o valor da renda nunca poderá exceder o limite de preço da renda por tipologia, conforme Anexo I, e o limite específico de preço da renda por alojamento, conforme Anexo II.

3 — Os/As candidatos/as 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 RAV.

4 — O valor inicial da renda mensal é aquele que resultar da oferta apresentada pelo/a senhorio/a e aceite pelo Município de Arcos de Valdevez.

5 — Salvo o previsto no n.º 5 do artigo 13.º, as rendas são atualizadas anualmente, podendo a primeira atualização ser exigida 1 (um) ano após o início da vigência do contrato, e as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a atualização anterior, por aplicação do coeficiente de atualização de rendas publicado anualmente para o efeito.

6 — Não há lugar a atualização extraordinária de renda.

7 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 10.º, a primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1.º dia útil do mês a que digam respeito, quando aplicável, processadas através de transferência bancária ou de outro meio alternativo definido pelo Município.

8 — No momento da celebração do contrato, o Município de Arcos de Valdevez paga, a título de caução, o valor correspondente a 1 (um) mês de renda do locado.

Artigo 6.º

Imóveis Mobilados

1 — Sempre que o fogo a arrendar pelo Município de Arcos de Valdevez esteja mobilado, o valor da renda mensal poderá ser majorado até um máximo de 10 % do valor da renda proposto, desde de que sejam cumpridos os limites previstos no n.º 2 do art.º anterior, a determinar nos termos seguintes:

a) Os/As candidatos/as identificam e indicam o estado de conservação e a valorização que atribuem ao mobiliário existente no imóvel no respetivo formulário de candidatura à contratação de arrendamento, no âmbito do RAV;

b) O Município de Arcos de Valdevez, no âmbito da vistoria técnica a realizar nos termos do artigo 20.º, procede à avaliação dos bens móveis e fixa o seu valor na respetiva ficha técnica.

2 — O resultado da avaliação dos bens móveis é notificado pelo Município de Arcos de Valdevez ao/à respetivo/a candidato/a, com a apresentação de proposta de majoração de renda durante o período inicial do Contrato, que, no contrato, aceita a avaliação efetuada pelo Município.

3 — Caso não concorde com a majoração proposta, o/a candidato/a pode optar por retirar a proposta de arrendamento do fogo ou celebrar o contrato de arrendamento com exclusão dos bens móveis.

Artigo 7.º

Duração e Termo do Contrato de Arrendamento

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os contratos de arrendamento têm a duração mínima de 5 (cinco) anos, renovando-se por número de vezes e por períodos a definir, salvo se denunciado pelo/a proprietário/a/senhorio/a ou Município de Arcos de Valdevez, com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data do seu termo inicial, por notificação à contraparte, enviada por carta registada com aviso de receção.

2 — Em caso de renovação, pode o Município de Arcos de Valdevez denunciar livremente, a qualquer momento, a partir do 6.º (sexto) ano de vigência, o respetivo contrato de arrendamento, através de notificação enviada ao/à proprietário/a/senhorio/a com a antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias relativamente à data pretendida para a cessação, por carta registada com aviso de receção.

3 — Em situações excecionais de procura, e sendo essa a vontade dos/das proprietários/as, usufrutuários/as ou superficiários/as, que assim ficam excluídos dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, pode o Município contratar arrendamentos por prazo inferior a 5 (cinco) anos, considerando sempre o limite mínimo de 3 (três) anos para a vigência do respetivo contrato.

Artigo 8.º

Estado de Conservação

Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os fogos a arrendar pelo Município de Arcos de Valdevez 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, determinado por vistoria técnica da competência do Município, ou por quem venha a ter competência delegada para tal.

Artigo 9.º

Obrigações das Partes

1 — Durante a vigência do contrato de arrendamento, fica o/a senhorio/a obrigado/a a:

- a) Cumprir integral e pontualmente o estabelecido na sua candidatura e no contrato de arrendamento;
- b) Continuar a assegurar o cumprimento das obrigações a que esteja adstrito no âmbito de relações de condomínio;
- c) Manter o locado segurado com apólice multirriscos;
- d) Realizar em tempo e de modo adequado as obras a que está obrigado nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil;
- e) Assegurar a reparação dos equipamentos e infraestruturas de águas, esgotos, elétricas e de gás, salvo se tais reparações forem necessárias por falta de prudência ou utilização inadequada dos mesmos pelo/a subarrendatário/a.

2 — O Município de Arcos de Valdevez fica obrigado, durante o período de duração do contrato de arrendamento, a:

- a) Pagar pontualmente a renda contratada;
- b) Assegurar que é dada ao locado uma utilização compatível com o fim habitacional a que se destina, mediante relatório de monitorização elaborado pelo Município;
- c) Restituir o imóvel no termo do contrato nas condições previstas no artigo 12.º

3 — Em caso de incumprimento da obrigação prevista na alínea c) do n.º 1, pode o Município de Arcos de Valdevez substituir-se ao/à senhorio/a na contração ou renovação de seguro multiriscos, constituindo-se como beneficiário do referido seguro o Município de Arcos de Valdevez, sendo ressarcido do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 10.º

Obras

1 — Admite-se que os fogos a tomar de arrendamento pelo Município de Arcos de Valdevez possam ser objeto de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, nos termos previstos nos artigos 6.º e 6.º-A do Regime Jurídico de Urbanização e de Edificação (RJUE), a realizar entre a data da celebração do correspondente contrato e a data de início do arrendamento.

2 — Para efeitos do disposto número anterior, devem os/as candidatos/as, no momento da submissão da candidatura, manifestar a intenção de realizar obras, com a respetiva descrição, indicação do valor orçamentado e prazo estimado de duração da respetiva empreitada.

3 — Os/As candidatos/as podem, nos termos da lei, solicitar a antecipação de rendas, de acordo com o artigo 13.º

4 — Nos casos previstos no n.º 2:

- a) A celebração do contrato de arrendamento ocorre em momento prévio ao início das respetivas obras e a posse efetiva do locado pelo Município de Arcos de Valdevez inicia-se na data da celebração do contrato de arrendamento;
- b) A data de início do contrato de arrendamento ocorrerá no dia seguinte à data de conclusão e receção conjunta das obras pelo/a senhorio/a e Município de Arcos de Valdevez;
- c) O contrato de arrendamento será sujeito a registo predial, sendo o custo emolumentar suportado integralmente pelo Município de Arcos de Valdevez.

5 — Em caso de incumprimento, poderá o Município de Arcos de Valdevez substituir-se ao/à Senhorio/a na realização das obras, ressarcindo-se do respetivo custo por compensação com o valor das rendas devidas ao abrigo do contrato de arrendamento.

Artigo 11.º

Obras Ordinárias e Extraordinárias Durante a Vigência do Contrato

1 — Nos termos do disposto no artigo 1074.º do Código Civil, é da responsabilidade do/da senhorio/a executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato de arrendamento.

2 — Caso o/a senhorio/a, depois de devidamente notificado para o efeito, se recuse a fazer alguma destas obras, o Município de Arcos de Valdevez pode optar pela resolução fundamentada do contrato ou por se substituir na realização daquelas, com o devido reembolso por compensação de créditos através da retenção de rendas futuras, nos termos do disposto no artigo 1036.º do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

3 — As reparações urgentes, destinadas a suprimir ou mitigar risco iminente para a segurança dos/das residentes do locado ou de terceiros, prevenir o agravamento de danos no locado ou a sua propagação a outras partes do edifício, caso o/a proprietário/a não as concretize em tempo útil, devem ser realizadas por técnico/a com competência e habilitação adequada, contratado diretamente pelo Município de Arcos de Valdevez ou pelo/a subarrendatário/a.

4 — Verificando-se uma situação de reparação urgente, deve o Município de Arcos de Valdevez comunicar tal facto ao/à senhorio/a, logo que da mesma tenha tido conhecimento, bem como da intenção de exercer direito de compensação pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.

5 — O/A senhorio/a é responsável pela gestão das relações de condomínio, devendo assegurar que a administração do condomínio executa as obras ordinárias e extraordinárias necessárias nas partes comuns do prédio.

6 — Excetuam-se do disposto no número anterior as obras que se destinem a reparar danos nas partes comuns do edifício que sejam causadas ou diretamente imputáveis ao/à subarrendatário/a, ainda que por utilização prudente e diligente do locado, situação em que o Município de Arcos de Valdevez, diretamente ou através do seu subcontratado, assume a responsabilidade pela sua realização, com a devida comunicação prévia.

7 — Consideram-se obras extraordinárias aquelas que advenham de problemas estruturais que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício, bem como da necessidade de cumprimento de determinações ou recomendações das autoridades competentes.

8 — O pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum são pagas pelo/a senhorio/a, nos termos previstos no correspondente regulamento de condomínio.

Artigo 12.º

Restituição do Locado

1 — Findos os contratos de arrendamento, incluindo eventuais renovações de prazo, o Município de Arcos de Valdevez obriga-se a devolver os imóveis aos/às senhorios/as em condições análogas às que os recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

2 — A restituição do imóvel é precedida de uma vistoria técnica a realizar conjuntamente por representantes do/da senhorio/a e do Município, devendo ser lavrado auto, assinado por ambas as partes, onde se identifiquem as anomalias comprovadamente detetadas, que não decorram do uso normal e prudente do fogo, bem como os eventuais trabalhos de reposição e reparação necessários a cargo do Município de Arcos de Valdevez.

3 — Para efeito da vistoria técnica a realizar nos termos do número anterior, cada uma das partes pode nomear um/a perito/a avaliador/a devidamente qualificado/a para a realização de tais atos (por exemplo, um engenheiro civil para assessorar a referida vistoria, a quem cabe dirimir qualquer divergência e conflito na elaboração do referido auto, de forma definitiva para as partes. Caso os/as peritos/as avaliadores/as nomeados/as pelas partes não cheguem a um consenso, designarão de comum acordo um/a terceiro/a perito/a avaliador/a, ou, na ausência de consenso, solicitarão à Ordem dos Engenheiros/Ordem dos Engenheiros Técnicos a sua nomeação, a quem caberá a decisão final e definitiva para as partes.

4 — Caso seja necessário realizar obras para que se cumpra o estabelecido no n.º 1 supra, devem estas ser orçamentadas e contratadas pelo/a senhorio/a, suportando o Município de Arcos de Valdevez o respetivo encargo, em valor não superior a 6 (seis) meses de renda, conforme avaliação e orçamentação a realizar para o efeito.

5 — Quando o valor das obras de reposição seja de valor superior ao previsto no número anterior, compete ao Município de Arcos de Valdevez realizar os respetivos trabalhos, devendo o fogo ser restituído ao/à seu/sua titular após a sua conclusão, salvo se as partes acordarem de modo diverso.

Artigo 13.º

Periodicidade da Renda

1 — O/A senhorio/a pode, por escrito, requerer ao Município de Arcos de Valdevez que, durante o prazo de duração inicial do arrendamento, a renda tenha periodicidade diferente da mensal, bem como a antecipação de seu pagamento, desde que cumulativamente se verifiquem as seguintes situações:

a) O locado esteja em excelente, bom ou médio estado de conservação, ainda que o/a senhorio/a tenha beneficiado anteriormente da faculdade prevista no n.º 3 do artigo 10.º;

b) Tenham decorrido mais de 30 (trinta) dias entre a data de início do arrendamento do locado e a data da apresentação do requerimento referido no n.º 1.

2 — Verificando-se as condições previstas no número anterior, pode o município, em razão das condições de mercado e da disponibilidade financeira, aceitar que a prestação periódica que constitui a renda seja estabelecida para períodos de 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) meses, ou mais meses, com vencimento da mesma de forma antecipada ou no início de cada um dos períodos que forem definidos. Atender-se-á, adicionalmente, na definição deste período, ao prazo de duração efetiva do contrato de arrendamento.

3 — A partir do início do último ano de duração do contrato de arrendamento, a renda passará a ter vencimento mensal, sendo de valor igual ao definido na data da celebração do contrato de arrendamento, sujeita a eventuais atualizações legais do seu valor.

4 — Fora das situações excecionais previstas nos números antecedentes, em que a renda seja fixada por períodos anuais/plurianuais, o pagamento da renda é feito no 1.º dia útil do mês a que respeite, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 11.º

5 — O exercício da faculdade prevista no n.º 2 implica a renúncia pelo/a senhorio/a à atualização anual da renda prevista no n.º 4 do artigo 5.º, no termo do primeiro, segundo, terceiro ou quarto ano de vigência do contrato, conforme o correspondente período anual/plurianual de renda que venha a ser definido.

6 — O estabelecido no número anterior não impedirá nunca que o Município de Arcos de Valdevez, de acordo com as regras aplicáveis, venha a atualizar as rendas dos contratos de subarrendamento que venha a celebrar.

CAPÍTULO II

Consulta Pública de Arrendamento

Artigo 14.º

Condições para Apresentação de Propostas

1 — Durante o período de consulta pública de arrendamento, podem apresentar ao Município 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 fogos localizados na área geográfica de Arcos de Valdevez e que cumpram as condições legais necessárias para o efeito, bem como as demais definidas nas presentes condições Gerais do RAV.

2 — À data de celebração dos contratos de arrendamento com o Município de Arcos de Valdevez os fogos 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, sem prejuízo do disposto no artigo 10.º das presentes condições Gerais.;
- 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 licença de utilização;
- e) Disporem de certificado energético;
- f) Deter apólice de seguro multirrisco em vigor;
- g) Estarem livres e desocupados de pessoas e de bens, salvo, quando a opção for, nos termos do previsto no artigo 6.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/as herdeiros/as de herança indivisa apresentar propostas para arrendamento de fogos que se encontrem ainda inscritos e registados em nome da herança indivisa, desde que todos os/as herdeiros/as manifestem o seu acordo expresso à celebração de contrato de arrendamento com o Município de Arcos de Valdevez nos termos do RAV.

Artigo 15.º

Exclusões

1 — Não podem candidatar-se ao RAV:

- 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 Arcos de Valdevez;
- b) Pessoas singulares que, sendo proprietárias de fogos no Município de Arcos de Valdevez, tenham apresentado candidatura a programas municipais de habitação ou pedido de habitação ativo.

2 — Excetuam-se do previsto na alínea a) do número anterior as situações em que os sujeitos com dívidas ao Município de Arcos de Valdevez, resultantes do incumprimento das obrigações relativas à realização de obras coercivas, nos termos previstos nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Urbana (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor, manifestem vontade em celebrar com o Município de Arcos de Valdevez um acordo judicial ou extrajudicial tendente a regularizar a respetiva dívida, a qual pode ser saldada parcial ou totalmente através da celebração de contrato de arrendamento nos termos previstos no presente RAV, no qual serão deduzidos os valores em dívida.

3 — Não são celebrados contratos de arrendamento pelo Município de Arcos de Valdevez, no âmbito do RAV, que incidam sobre locados que:

- a) Estando arrendados, o/a respetivo/a senhorio/a tenha comunicado ao/à arrendatário/a a cessação, por denúncia ou oposição à renovação, nos últimos 90 dias anteriores à candidatura ao RAV, salvo o disposto na alínea seguinte;
- b) Não cumpram as condições legais e regulamentares para a função habitacional ou as demais condições estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior;
- c) Estejam em péssimo estado de conservação;
- d) Estejam em mau estado de conservação e salubridade, e sejam necessárias obras sujeitas a controlo prévio ou, tratando-se de obras isentas de controlo prévio ou com escassa relevância urbanística, o período necessário para a sua execução e conclusão seja superior a 3 (três) meses.

4 — Excluem-se do disposto na alínea a) do número anterior:

- a) Contratos de arrendamento habitacionais que não se renovaram no final do prazo contratado por acordo das partes ou iniciativa do/a arrendatário/a;
- b) Contratos de arrendamento habitacionais que tenham cessado por iniciativa dos/as respetivos/as arrendatários/as, ainda que antes do prazo contratado;

c) Contratos de arrendamento habitacionais que na sequência de decisão judicial transitada em julgado tenham sido resolvidos por incumprimento dos/as arrendatários/as ou o despejo efetivado no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado no Balcão Nacional do Arrendamento.

Artigo 16.º

Procedimento e Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento

1 — Sem prejuízo da sua divulgação por meios alternativos, as Condições das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento (CPCA), são publicadas por meios eletrónicos no sítio da internet do Município de Arcos de Valdevez, promovendo-se as condições de divulgação e de participação dos/as interessados/as em condições de efetiva concorrência e a salvaguarda do interesse público.

2 — O anúncio da CPCA identifica o período de tempo durante o qual se mantém válida e eficaz, e o número máximo de contratos de arrendamento que está disposto a celebrar na condição de sujeito passivo da correspondente despesa.

Artigo 17.º

Apresentação de Propostas

1 — Durante o período fixado pelo Município de Arcos de Valdevez, devem as propostas ser apresentadas, preferencialmente, por via eletrónica.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, os/as interessados/as devem preencher, de modo completo e legível, o formulário eletrónico disponibilizado para o efeito.

3 — No formulário a que se refere o número anterior, devem ser preenchidos, para além de outros que possam vir a ser definidos pelo Município, os elementos a seguir descritos:

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

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 previstos no artigo 5.º;

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 MCA.

4 — Nas situações previstas no artigo 6.º, devem os/as interessados/as identificar e indicar a valorização que atribuem ao mobiliário existente no fogo.

5 — Quando os/as interessados/as pretendam realizar obras no fogo nos termos e para os efeitos do disposto nos números 2 e 3 do artigo 10.º, devem manifestar tal intenção no momento da apresentação da proposta, descrevendo os respetivos trabalhos e indicando o valor orçamentado e o tempo previsto para a correspondente empreitada, e requerendo o recebimento, a título de adiantamento do valor de rendas, de acordo com o artigo 13.º

6 — Pretendendo os/as interessados/as submeter ao RAV mais do que um fogo de que sejam proprietários/as, usufrutuários/as ou superficiários/as, deverão preencher tantos formulários de candidatura quantos os fogos candidatos, ainda que todos os fogos integrem um mesmo prédio urbano.

7 — Sempre que as condições técnicas o não permitam, podem os/as interessados/as preencher e assinar o formulário de candidatura disponível no sítio da Internet a definir no despacho referido no ponto 1 deste artigo, acompanhado da documentação de suporte da candidatura, enviando-o em formato pdf para o endereço de correio eletrónico definido.

8 — Os/As interessados/as podem ainda apresentar as suas propostas por correio postal ou nas instalações do Município de Arcos de Valdevez.

9 — A prestação de falsas declarações ou o desrespeito das condições do RAV determinam a exclusão das propostas.

Artigo 18.º

Promessa Unilateral de Arrendamento

As propostas de contratação de arrendamento apresentadas nos termos do artigo anterior consubstanciam promessas unilaterais de arrendamento válidas pelo prazo de 3 (três) meses.

Artigo 19.º

Tramitação das Consultas Públicas para Contratação de Arrendamento

1 — No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data limite de receção de propostas a que se refere o artigo 17.º, o Município notifica, preferencialmente por via eletrónica, os/as candidatos/as da sua aceitação condicionada aos resultados da vistoria a que se refere o artigo 20.º, ou exclusão ou concede prazo para apresentação de documentação ou informação complementar.

2 — As notificações por via eletrónica são efetuadas por correio eletrónico, sem prejuízo de os/as candidatos/as poderem consultar o respetivo processo e o conteúdo das notificações nas instalações do Município ou na plataforma digital.

3 — Na notificação da aceitação condicionada da proposta consta, ainda, a data em que tem lugar a vistoria ao fogo, a qual é agendada nos 10 (dez) dias úteis seguintes à data de envio da respetiva notificação.

Artigo 20.º

Vistorias Técnicas

1 — As vistorias técnicas do fogo são realizadas pelo Município, 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 fogo, realizar registos fotográficos do seu interior, verificar a sua conformidade com o que foi indicado na proposta apresentada nos termos do artigo 17.º e conformidade da renda proposta.

2 — As vistorias técnicas determinarão ainda:

a) As condições do fogo proposto para cumprir o fim a que se destina e da sua aceitabilidade no âmbito do RAV;

b) Os vícios e as reparações que serão necessárias realizar no fogo, em particular, quanto à canalização de águas e esgotos, instalações elétricas e de gás;

c) O valor do mobiliário para efeitos do disposto no artigo 6.º;

d) A necessidade de realização de obras, sua caracterização, quantificação e valorização para efeitos do disposto no artigo 10.º e o prazo de duração adequado para a sua realização e conclusão;

e) O estado de conservação do locado, atribuindo-lhe a classificação de excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

3 — A informação referida nos números anteriores deve ser recolhida e inserida em ficha técnica que é assinada pelos/as representantes do/a candidato/a e do Município.

4 — A Ficha Técnica faz parte integrante do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 21.º

Decisão de Contratar

1 — O Município de Arcos de Valdevez não fica obrigado à celebração de um número mínimo ou máximo de contratos de arrendamento, mas sim os que tenha por adequados, em razão das

necessidades e da verba anualmente definida e cabimentada para o efeito, tendo por base a seleção feita nos termos do número seguinte.

2 — As propostas recebidas são hierarquizadas e selecionadas pelo Município.

3 — 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: de 1 a 3 pontos (ponderação 50 %) correspondendo:

- i) Valor máximo — 1 ponto;
- ii) Até 10 % abaixo — 2 pontos;
- iii) Até 20 % abaixo — 3 pontos.

b) Estado de conservação do fogo, apurado no âmbito da vistoria prévia realizada: de 1 a 3 pontos (ponderação 50 %), correspondendo:

- i) Excelente — 3 pontos;
- ii) Bom — 2 pontos;
- iii) Médio — 1 ponto.

4 — Em caso de empate, será efetuada a seleção com recurso a sorteio.

5 — No âmbito do processo de contratação, em razão do número de propostas, das necessidades e das disponibilidades financeiras, poderá o Município de Arcos de Valdevez livremente abrir um período de negociação com os/as candidatos/as, nunca superior a 15 (quinze) dias, quanto ao valor da renda, sem que em alguma circunstância possam ser aceites valores acima dos fixados no n.º 2 do artigo 5.º ou dos propostos pelos/as candidatos/as para efeito de candidatura.

6 — No prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data de conclusão da avaliação, o Município notifica os/as candidatos/as dos resultados da avaliação, 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 do RAV.

7 — Com a notificação de aceitação e com a decisão de contratar, fica o Município de Arcos de Valdevez autorizado a publicitar o fogo no âmbito do RAV, salvo se tiver decorrido o prazo previsto no artigo 18.º e o candidato não pretenda manter a sua proposta.

8 — Os contratos de arrendamento serão outorgados pelo Município de Arcos de Valdevez, e devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da decisão de contratar.

9 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 10.º, os contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do RAV têm início no primeiro dia do mês seguinte ao da sua celebração.

CAPÍTULO III

Benefícios Fiscais

Artigo 22.º

Comunicações à Autoridade Tributária

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/A senhorio/a deve promover, nos termos legais, ao registo do arrendamento;
- b) O/A senhorio/a 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 Renda Acessível em Valdevez, para efeitos de reconhecimento dos benefícios fiscais previstos no artigo seguinte.

Artigo 23.º

Benefícios Fiscais

1 — Os/As proprietários/as, usufrutuários/as ou superficiários/as que celebrem contratos de arrendamento, no âmbito do RAV, ficam isentos do pagamento de IMI relativamente ao fogo dado em locação durante o período de vigência do respetivo contrato de arrendamento.

2 — Podem ainda candidatar-se à isenção do IMI, os proprietários que comprovem ter contratos de arrendamento, em Arcos de Valdevez:

a) Ao abrigo do Programa de Arrendamento Acessível, previsto no Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio;

b) Que cumpram as condições previstas no RAV.

3 — O Município de Arcos de Valdevez disponibiliza-se para apoiar os senhorios a inserir, na Plataforma do Arrendamento Acessível, disponível no Portal da Habitação, os contratos de arrendamento que vier a celebrar com os mesmos para efeitos de análise da concessão de benefício fiscal de isenção em sede de IRS ou de IRC das rendas recebidas durante o prazo de duração do correspondente contrato.

4 — O disposto no número anterior apenas se aplica aos contratos cujo prazo seja igual ou superior a 5 anos, nos termos do n.º 28 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

PARTE III

Contratos de Subarrendamento

CAPÍTULO I

Condições Gerais

Artigo 24.º

Âmbito de aplicação

A atribuição dos fogos arrendados pelo Município de Arcos de Valdevez, no âmbito do RAV, e a celebração e execução dos contratos de subarrendamento a que houver lugar, obedecem ao disposto nas Condições Gerais da presente Parte III

CAPÍTULO II

Processo de Atribuição dos Imóveis

Artigo 25.º

Forma de Atribuição

1 — A atribuição dos fogos em regime de subarrendamento, objeto do presente procedimento, será efetuada através de sorteio.

2 — No caso de fogos que não tenham tido procura, ou que tenham ficado vagos em momento posterior ao do sorteio, admite-se que estes possam ser atribuídos de forma direta, nas mesmas condições anunciadas no sorteio, sem prejuízo do estipulado no artigo 35.º das presentes “Condições Gerais”

Artigo 26.º

CrITÉRIOS de Admissibilidade dos Subarrendatários

São admitidos os/as candidatos/as que reúnam as seguintes condições:

a) Sejam pessoas singulares de maior idade, titulares de capacidade de gozo e exercício de direitos e residirem e/ou deterem domicílio profissional no Município de Arcos de Valdevez.

b) Tenham obtido no ano fiscal transato os seguintes rendimentos máximos:

- I. Agregado com uma pessoa: 35.000 € /ano (i.e., em média 2.917€/mês em duodécimos);
- II. Agregado com duas pessoas: 45.000 € /ano (i.e., em média 3.750€/mês em duodécimos);
- III. Agregado com mais de duas pessoas: 45.000€/ano + 5.000€/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS;

c) A composição do agregado seja adequada à tipologia a que se candidata segundo o seguinte critério, por forma a evitar situações de sobreocupação:

- I. T0 e T1: um ou dois elementos;
- II. T1 ou maior: um ou dois elementos por quarto.

d) A renda do imóvel a que se candidatar deve corresponder a uma taxa de esforço que se situe no intervalo entre 15 % e 35 % do Rendimento Médio Mensal, nos termos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio.

Artigo 27.º

Rendas e Regime do Subarrendamento

1 — O montante da renda dos fogos para o subarrendamento é estipulado pelo Município, tendo por referência a renda fixada para o contrato de arrendamento.

2 — As futuras atualizações das rendas reger-se-ão pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

Artigo 28.º

Fim das Habitações

As habitações a subarrendar destinam-se exclusivamente a habitação permanente de agregados familiares.

Artigo 29.º

Processo de Inscrição

1 — As candidaturas deverão preferencialmente ser apresentadas on-line admitindo-se, contudo, outras formas de apresentação, nomeadamente a presencial nas instalações do Município.

2 — Os/As candidatos/as podem candidatar-se a mais do que uma habitação desde que cumpram os critérios de admissibilidade referidos no artigo 26.º

3 — Os/As candidatos/as poderão visitar os fogos a que se candidatam, mediante marcação.

4 — Será publicitada, por mais do que um meio e local, a lista com os códigos de registo das candidaturas admitidas a sorteio.

Artigo 30.º

Impedimentos

Está impedido de tomar ou manter o subarrendamento de uma habitação em regime de subarrendamento por prazo certo no âmbito do presente Programa quem se encontre numa das seguintes situações:

a) Seja proprietário/a, usufrutuário/a, arrendatário/a ou detentor/a a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, localizado no concelho do Arcos de Valdevez;

b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento nos últimos três anos;

d) Esteja abrangido por uma das seguintes situações:

I. O/A arrendatário/a, ou o elemento do agregado familiar do/a arrendatário/a, que, para efeito de atribuição ou manutenção de um fogo em regime de arrendamento, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

II. O/A arrendatário/a, ou o elemento do agregado familiar do/a arrendatário/a, que ceda o fogo a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

III. A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de um fogo nos últimos três anos.

e) Ter a situação contributiva não regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social.

Artigo 31.º

Exceções aos Impedimentos

1 — As situações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato de subarrendamento, for feita prova da sua cessação.

2 — No caso previsto na alínea a) do artigo anterior, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional, ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao Município avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de fogos ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

Artigo 32.º

Sorteio

A atribuição dos fogos é feita por sorteio, nos termos definidos na deliberação da Câmara Municipal, que determina a abertura das consultas públicas de arrendamento.

Artigo 33.º

CrITÉrios

A deliberação definida no número anterior pode determinar quotas de fogos em função de determinados critérios, nomeadamente idade média do agregado familiar, incapacidade igual ou superior a 60 % do candidato e/ou de elemento do seu agregado familiar ou outro critério devidamente justificado.



CAPÍTULO III

Contrato de Subarrendamento

Artigo 34.º

Regime

1 — O contrato de subarrendamento será celebrado pelo prazo de duração do contrato de arrendamento que lhe está subjacente, cuja informação será disponibilizada no momento da inscrição, podendo, eventualmente, ser renovado por acordo das partes nos mesmos termos em que for renovado o correspondente contrato de arrendamento.

2 — Quando se verificar desconformidade temporal entre a celebração dos contratos de arrendamento e subarrendamento, será deduzido o tempo de vigência eventualmente decorrido do contrato de arrendamento no prazo de duração do contrato de subarrendamento.

3 — Os direitos emergentes do sorteio são intransmissíveis.

4 — O contrato de subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento.

Artigo 35.º

Suplentes

Os/As candidatos/as que, na sequência do sorteio, ou de atribuição direta quando admitida nos termos das presentes “Condições Gerais”, não tenham sido contemplados/as com um fogo, permanecerão na lista ordenada que os/as habilita, durante o prazo de seis meses, a concorrer a um novo sorteio de novos fogos, ou atribuição direta.

PARTE IV

Normas Finais

Artigo 36.º

Dúvidas e Omissões

As situações não previstas no regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez.

Artigo 37.º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à data da publicação no *Diário da República*.



ANEXO I

(a que se refere o n.º 2 do artigo 5.º)

Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, em euros, por escalão, conforme previsto na Portaria n.º 176/2019 de 6 de Junho

T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
200	275	350	425	475	525	525 + n*50

ANEXO II

(a que se refere o n.º 2 do artigo 5.º)

Fórmula de cálculo do valor de referência do preço de renda da habitação, conforme previsto na Portaria n.º 176/2019 de 6 de Junho

1 — O valor de referência do preço de renda mensal aplicável a uma habitação no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível resulta da seguinte expressão:

$$V_{ref\ h} = A \times C_e \times C_q \times V_{arr}$$

em que:

- V_{refh} — Valor de referência do preço de renda da habitação;
- A — Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, nos termos do n.º 2;
- C_e — Coeficiente do certificado energético, nos termos do n.º 5;
- C_q — Coeficiente de qualidade e conforto, nos termos do n.º 6;
- V_{arr} — Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento no território onde se localiza o alojamento, nos termos do n.º 8.

2 — A área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação resulta da seguinte expressão:

$$A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$$

em que:

- A_a — Área bruta privativa;
- A_b — Áreas brutas dependentes;
- C_{aj} — Coeficiente de ajustamento de áreas;
- A_c — Área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;
- A_d — Área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

3 — Os tipos de áreas referidos no número anterior e a sua fórmula de cálculo correspondem ao estabelecido no artigo 40.º do Anexo I do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

4 — O coeficiente de ajustamento de áreas (C_{aj}) referido no n.º 2 é calculado com base na soma da área bruta privativa (A_a) e das áreas brutas dependentes (A_b), resultando da seguinte expressão:

$$C_{aj} = \sqrt[3]{90/A_a + 0.3 \times A_b}$$



5 — O coeficiente do certificado energético (Ce) é determinado pela classe constante do Certificado Energético da habitação em questão, segundo a tabela seguinte:

Classe energética	Coeficiente do certificado energético
Classe A+	1,09
Classe A	1,06
Classe B	1,04
Classe B –	1,02
Classe C	1,01
Classe D	1,00
Classe E	0,98
Classe F	0,95

6 — O coeficiente de qualidade e conforto (Cq) obtém-se adicionando ou subtraindo à unidade os coeficientes seguintes:

a) Tipo de edifício:

Apartamento: 0,00;
Moradia em banda: + 0,05;
Moradia geminada: + 0,07;
Moradia isolada: + 0,09;

b) Piso (no caso de apartamento):

Sótão: + 0,01;
Piso elevado: + 0,02;
Rés-do-chão (R/C): 0,00;
Cave: – 0,03;

c) Acesso (no caso de apartamento):

Com elevador ou R/C: + 0,02;
1.º Andar ou cave sem elevador: + 0,01;
2.º Andar sem elevador: 0,00;
3.º Andar sem elevador: – 0,01;
4.º Andar ou superior sem elevador: – 0,03;

d) Estacionamento:

Sem estacionamento: 0,00;
Um lugar: + 0,03;
Dois lugares ou mais: + 0,04;

e) Equipamentos de cozinha:

Habitação não equipada: 0,00;
Habitação equipada: + 0,03;

f) Mobiliário:

Habitação não mobilada: 0,00;
Habitação mobilada: + 0,03;

g) Estado de conservação:

Primeira utilização: + 0,04;

Bom: + 0,02;

Satisfatório: 0,00.

7 — Para efeitos de aplicação da tabela referida no número anterior considera-se:

a) «Apartamento», uma habitação que ocupa parte de um edifício, sendo o acesso direto ou através de espaços comuns;

b) «Moradia», uma habitação que ocupa a totalidade do edifício, sendo designada de: «isolada», quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com exceção dos seus anexos); «geminada», quando o edifício está justaposto a outro através de uma empena; ou «em banda», quando o edifício está justaposto a outros através de duas empenas;

c) «Sótão», o piso situado no desvão da cobertura inclinada de um edifício;

d) «Rês-do-chão», o piso que se encontra junto à cota da soleira da entrada principal do edifício;

e) «Cave», um piso abaixo do rés-do-chão;

f) «Estacionamento», um ou mais lugares de estacionamento privativos afetos à habitação;

g) «Habitação equipada», uma habitação com, pelo menos, fogão, frigorífico e esquentador/cilindro;

h) «Habitação mobilada», uma habitação com, pelo menos, camas, colchões, roupeiros, mesa de refeições e cadeiras para o número mínimo de ocupantes, bem como um sofá ou cadeirão;

i) «Primeira utilização», habitação nova ou que vai ser objeto da primeira utilização após uma reabilitação da qual resulta a ausência de anomalias aparentes;

j) Estado de conservação «Bom», habitação sem anomalias ou com anomalias pontuais que apenas prejudicam o aspeto;

k) Estado de conservação «Satisfatório», habitação com anomalias extensas que apenas prejudicam o aspeto ou anomalias pontuais que prejudicam o uso.

8 — O valor mediano das rendas por metro quadrado corresponde ao último valor divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para a unidade territorial de menor escala disponível em que se localiza o alojamento (freguesia, concelho ou NUTS III).

315794761