

SANTA
CASA

Misericórdia de Lisboa. Por boas causas.

MANUAL DE PROCEDIMENTOS

- ARRENDAMENTO JOVEM

**DEPARTAMENTO DE
GESTÃO IMOBILIÁRIA
E PATRIMÓNIO**

Abril / 2018

Índice

CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO.....	2
1. Âmbito e enquadramento.....	2
CAPÍTULO II – PROPOSTA DE ARRENDAMENTO JOVEM	3
1. Condições do arrendamento.....	3
2. Admissibilidade de propostas de arrendamento jovem.....	3
3. Instrução da proposta de arrendamento.....	4
4. Critério de seleção	5
5. Exclusão de propostas de arrendamento	5
CAPÍTULO III – CONTRATO DE ARRENDAMENTO JOVEM	5
1. Condições gerais do contrato de arrendamento	5
2. Formalização do contrato de arrendamento.....	6
3. Caução	6
4. Assinatura do contrato de arrendamento	6
5. Interpretação e integração de lacunas	6

CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO

Âmbito e enquadramento

A intervenção da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa (SCML) na reabilitação, revitalização e rentabilização do seu património assenta numa estratégia de intervenção integrada que pretende dar resposta a vários sectores sociais, contribuindo deste modo para o desenvolvimento sustentado do município de Lisboa respeitando em simultâneo o seu legado secular.

A Santa Casa da Misericórdia de Lisboa pretende assim criar condições para o acesso de jovens ao arrendamento de frações habitacionais a preços acessíveis, tendo em conta as condições de mercado, contribuindo desta forma para contrariar a tendência para o envelhecimento da população nos centros urbanos.

Pretende a SCML com este programa de incentivo possibilitar que jovens que trabalhem ou estudem no município de Lisboa possam também nele residir.

O presente Manual de Procedimento constitui um instrumento de trabalho que contempla a tramitação do processo “Arrendamento Jovem” através da descrição e sistematização de formas de atuação (procedimentos) assente na transparência de atuação do Departamento de Gestão Imobiliária e Património junto dos demais arrendatários e serviços da SCML.

Define-se neste documento, os critérios gerais de acesso dos jovens ao arrendamento de frações propriedade da SCML, nomeadamente a idade, a situação laboral e/ou académica, bem como as condições contratuais do arrendamento, isto é a renda e prazo de duração do contrato.

CAPÍTULO II – PROPOSTA DE ARRENDAMENTO JOVEM

1. Condições do arrendamento

1.1 A SCML constituiu uma bolsa de frações, destinada a habitação para arrendamento a jovens e publicita nos “Arrendamentos Santa Casa” no site institucional da SCML

- http://www.scml.pt/pt-PT/patrimonio/arrendamentos_santa_casa, -

contemplando a seguinte informação:

- a) Morada;
- b) Freguesia;
- c) Andar;
- d) Tipologia;
- e) Área;
- f) Valor da renda mensal;
- g) Classe energética;
- h) Fotografias.

1.2 O processo de arrendamento de frações da SCML a jovens deve ser efetuado para o e-mail - arrendamentos@scml.pt - com a apresentação e intenção de arrendamento, bem como o agendamento de visitas.

1.3 A renda a pagar por cada fração terá uma redução de 25%, em relação ao seu valor de mercado, sendo a avaliação da responsabilidade da SCML e constará da informação existente no site, referida no ponto 1.1.

2. Admissibilidade de propostas de arrendamento jovem

O arrendamento das frações destina-se a todos os cidadãos desde que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Nacionalidade portuguesa ou estrangeira com título de residência válido em território português;
- b) Maiores de 18 anos, que à data da candidatura não tenham mais de 35 anos;
- c) Não ser proprietário, usufrutuário ou arrendatário de habitação na área do município de Lisboa;
- d) Trabalhar ou estudar no município de Lisboa.

3. Instrução da proposta de arrendamento

3.1 Da proposta devem constar os seguintes dados e documentos:

- a) Proposta enviada por correio eletrónico onde conste a identificação, contactos e apresentação do proponente e proposta de arrendamento;
- b) Mediante a cidadania do proponente arrendatário anexar à proposta de arrendamento:
 - i. Cidadãos nacionais: fotocópia do cartão de cidadão ou bilhete de identidade e cartão de contribuinte;
 - ii. Cidadãos estrangeiros: fotocópia do passaporte e autorização de residência em território português;
- c) Fotocópia da última declaração de IRS entregue, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança;
- d) Caso não possua declaração de IRS, em virtude de não estar obrigado à sua entrega, deve apresentar certidão passada pelo Serviço de Finanças a fazer prova desse facto;
- e) Cópia do contrato de trabalho ou declaração comprovativa da entidade e local onde é prestado o trabalho ou atividade profissional ou certificado de frequência (inscrição/matrícula) no estabelecimento de ensino;
- f) Declaração de compromisso de não ser proprietário, usufrutuário ou arrendatário de habitação na área do município de Lisboa;
- g) Deverá ser indicada a identidade do fiador do contrato de arrendamento e enviados os respetivos dados e documentos:
 - i. Endereço de correio eletrónico e indicação do contacto telefónico;
 - ii. Cidadãos nacionais: fotocópia do cartão de cidadão ou bilhete de identidade e cartão de contribuinte;
 - iii. Cidadãos estrangeiros: fotocópia do passaporte e autorização de residência em território português;
 - iv. Declaração de IRS do ano anterior, acompanhada da respetiva nota de liquidação ou cobrança.

3.2 Os originais dos documentos referidos nas alíneas b), c), d), e), f) e g) devem ser apresentados aquando da assinatura de contrato de arrendamento.

4. Critério de seleção

No caso das propostas recebidas estarem devidamente instruídas, de acordo com o ponto anterior, o critério de seleção será por ordem de receção.

5. Exclusão de propostas de arrendamento

5.1 A SCML pode declinar propostas de arrendamento pelos seguintes motivos:

- a) Proposta não acompanhada dos documentos exigidos conforme ponto anterior;
- b) Não apresentação dos originais dos documentos conforme referido no 3.2. do ponto anterior;
- c) Prestação de falsas declarações.

5.2 A desistência mesmo que não formalizada, será verificada nos casos de não comparência para assinatura do contrato de arrendamento nas condições indicadas.

CAPÍTULO III – CONTRATO DE ARRENDAMENTO JOVEM

1. Condições gerais do contrato de arrendamento

1.1 O contrato de arrendamento será regulado pelo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro, com a redação dada pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, e terá as condições abaixo definidas:

- a) O prazo único de duração do contrato de arrendamento realizado ao abrigo do presente Manual é de 3 ou 5 anos, renovável por mais 1 ano desde que o arrendatário o solicite com a antecedência de 90 (noventa) dias;
- b) Findos os prazos referidos na alínea anterior poderá ser estabelecido novo contrato de arrendamento, adaptado aos valores vigentes no mercado;
- c) Decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo tempo com a antecedência de 90 (noventa) dias relativa ao termo do prazo inicial do contrato ou da sua renovação.

2. Formalização do contrato de arrendamento

- a) O contrato de arrendamento é reduzido a escrito;
- b) A formalização do contrato de arrendamento é concretizada em ato com a assinatura presencial dos intervenientes, nomeadamente:
 - i. A SCML;
 - ii. O arrendatário;
 - iii. E, se aplicável, o fiador.
- c) O contrato é constituído por três exemplares:
 - i. Um para a SCML;
 - ii. Um para o arrendatário;
 - iii. Um para a Autoridade Tributária/Serviço de Finanças.
- d) Compete à SCML pagar o respetivo imposto de selo.

3. Caução

- 3.1 O valor da caução será correspondente a dois meses de renda, sendo os dois meses pagos no ato de aceitação do arrendamento da fração com a entrega de chaves e declarações para contratação de fornecimento de energia elétrica, água e gás.
- 3.2 Findo o arrendamento e caso a fração seja entregue nas condições em que foi recebida, será devolvida a quantia depositada a título de caução.

4. Assinatura do contrato de arrendamento

A SCML comunicará ao arrendatário a data e local onde será celebrada a assinatura do contrato, de acordo com os procedimentos e agendamentos da Secretaria-Geral da SCML.

5. Interpretação e integração de lacunas

É aplicável a lei geral, a legislação referente ao Regime do Arrendamento Urbano, bem como os Estatutos da SCML, aprovados pelo Decreto-Lei nº 235/2008 de 3 de dezembro.