



Regulamento de Acesso ao Mercado Social de Arrendamento

PREÂMBULO

Perante a crescente dificuldade das famílias Portuguesas no acesso ao mercado da habitação, determinada pela actual conjuntura económico-financeira, foi percebida pelo Governo a necessidade de afirmação de um novo paradigma para os mercados do crédito à habitação e do imobiliário assente, sobretudo, na Reabilitação Urbana e no Arrendamento Habitacional.

Atento tal diagnóstico, o Governo endereçou um convite a um vasto conjunto de entidades, designadamente do sector privado, para, no âmbito do «Programa de Emergência Social», ser constituída uma bolsa de imóveis para disponibilização para arrendamento, com rendas inferiores às de mercado, através da Iniciativa denominado «Mercado Social de Arrendamento»;

O desejo manifestado pelas referidas Instituições privadas, em apoiarem a iniciativa do Governo e em contribuírem activamente para a melhoria genérica das condições de vida e habitabilidade das famílias Portuguesas, assumindo o objetivo de disponibilização de um número crescente de imóveis no âmbito da referida Iniciativa, levou à criação de um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, denominado “Solução Arrendamento”, gerido por uma Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, a Norfin SGFII, SA, seleccionada para esse efeito mediante concurso, onde serão integrados os imóveis que progressivamente venham a ser disponibilizados pelas referidas entidades.

Aos imóveis integrados nesse Fundo associar-se-ão ainda, na Iniciativa, imóveis do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., entidades públicas com larga tradição e experiência social no mercado do arrendamento.

É do estabelecimento da parceria entre o Governo e as entidades aderentes, tanto públicas como privadas, que surge o “Mercado Social de Arrendamento”, ao qual se associarão, prestando colaboração ao nível técnico, administrativo e processual, Parceiros Locais e que, atenta cobertura nacional da Bolsa de Imóveis integrada na Iniciativa, contribuirão para o estabelecimento de uma rede de contactos de proximidade que se tem por essencial ao seu bom desenvolvimento e execução.

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Definições)

A utilização neste Regulamento dos termos e expressões a seguir indicados terá o significado definido na presente cláusula:

- a) INICIATIVA – A Iniciativa “Mercado Social de Arrendamento” criado por Protocolo celebrado entre o Ministério da Solidariedade e Segurança Social, as Entidades Gestoras e os Aderentes que é regulamentado pelo presente Regulamento;
- b) ADERENTES: As entidades signatárias do Protocolo de criação da Iniciativa “Mercado Social de Arrendamento”, proprietárias ou não de imóveis integrados no mesmo;
- c) BENEFICIÁRIOS: os destinatários da Iniciativa tal como definidos pelo presente Regulamento;
- d) FIIAH SOLUÇÃO ARRENDAMENTO: o “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional Solução Arrendamento”;
- e) ENTIDADES GESTORAS: a Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA, sociedade gestora do FIIAH SOLUÇÃO ARRENDAMENTO e os demais proprietários de imóveis alocados à Iniciativa que não integrem o património do FIIAH SOLUÇÃO ARRENDAMENTO;
- f) IHRU: o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.;
- g) IGFSS: o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.;
- h) PARCEIROS LOCAIS: os Municípios, empresas municipais, ou quaisquer outras entidades públicas ou privadas que venham a associar-se à Iniciativa em termos a definir por protocolo celebrado para esse efeito;
- i) FOGOS/HABITAÇÕES/FRACÇÕES/IMÓVEIS: os imóveis a integrar na Iniciativa pelos Aderentes com vista à sua locação ao abrigo do presente Regulamento;

CLÁUSULA SEGUNDA

(Objecto)

1. Os Aderentes disponibilizam para arrendamento, no âmbito da Iniciativa “Mercado Social de Arrendamento”, um conjunto de imóveis a anunciar e identificar publicamente.
2. Os arrendatários dos imóveis serão seleccionados de acordo com as regras definidas no presente Regulamento.
3. As fracções a disponibilizar no âmbito do «Mercado Social de Arrendamento» integrarão uma Bolsa de Habitação para Arrendamento, acessível através do portal da Internet com o endereço “www.mercadosocialarrendamento.msss.pt” ou outro associado para o efeito, assim como através do portal institucional de cada um dos Aderentes;

CLÁUSULA TERCEIRA

(Beneficiários)

1. Os imóveis destinam-se a habitação permanente, preferencialmente, a famílias de rendimentos médios que não reúnam condições ou manifestem dificuldades no acesso ao mercado livre de habitação e que cumpram os critérios definidos no presente Regulamento.
2. Os Parceiros Locais colaborarão na recepção das candidaturas ao arrendamento dos imóveis e pré-seleccionarão os candidatos, encaminhando de seguida estes últimos para as Entidades Gestoras, a quem caberá a avaliação das condições de adesão à Iniciativa, ao nível do preenchimento dos critérios de elegibilidade e de selecção e ao nível da análise de risco, cabendo às Entidades Gestoras a livre análise e decisão final quanto aos candidatos apresentados, tendo a pré-selecção natureza indicativa.
3. Os candidatos ao arrendamento dos imóveis do “Mercado Social de Arrendamento” devem preencher os seguintes critérios de pré-selecção e elegibilidade:
 - i. Serem maiores ou emancipados;
 - ii. Não serem proprietários, arrendatários, ou titulares de direito que lhes garanta o uso e habitação de outro prédio ou fracção para fins habitacionais nos próprios concelhos ou nos concelhos limítrofes ao concelho em que se localiza o fogo a arrendar, ou nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto quando o fogo a arrendar se localize nesses concelhos, com excepção 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;
 - iii. O candidato e/ou o agregado familiar devem revelar capacidade económico-financeira para suportar o pagamento da renda respectiva, de acordo com as taxas de esforço definidas na cláusula quinta infra;
 - iv. As exclusões referidas no ponto anterior poderão ser supridas através da apresentação de fiador com rendimentos disponíveis considerados suficientes para fazer face ao encargo mensal com a renda.
 - v. Não serem beneficiários de contrato de arrendamento celebrado no âmbito da presente Iniciativa, com excepção 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 atendíveis;

CLÁUSULA QUARTA

(Condições para Abertura do Processo de Candidatura)

1. Os candidatos deverão preencher obrigatoriamente os formulários com os dados necessários à avaliação das candidaturas por parte das Entidades Gestoras, os quais deverão ser acompanhados pelos seguintes documentos:

a) do Candidato e seu agregado familiar:

- Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão;
- Cartão de Contribuinte / Cartão de Contribuinte;
- Três últimos recibos de rendimento e/ou reforma dos elementos do agregado familiar que auferam rendimentos;
- Declaração de IRS e Nota de Liquidação mais recente;
- Outros documentos comprovativos de rendimentos não obrigatoriamente constantes da declaração de IRS;
- NIB;
- Autorização de débito directo da renda em conta bancária.

b) do Fiador:

- Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão;
- Cartão de Contribuinte;
- Três últimos recibos de rendimento e/ou reforma;
- Declaração de IRS e Nota de Liquidação mais recente;
- Outros documentos comprovativos de rendimentos não obrigatoriamente constantes da declaração de IRS;
- Comprovativo de morada;
- NIB.

2. Os formulários conterão declarações sob compromisso de honra respeitantes aos rendimentos auferidos e aos encargos suportados pelo agregado familiar e fiador, bem como quanto ao preenchimento dos demais critérios de selecção.

3. As candidaturas poderão ser apresentadas por via electrónica no portal "www.mercadosocialarrendamento.msss.pt" ou outro associado, ou nos postos de atendimento dos Parceiros Locais.

CLÁUSULA QUINTA

(Avaliação das Candidaturas)

1. Todas as candidaturas são registadas no sistema informático da Iniciativa, cabendo ainda aos Parceiros Locais expedir por via electrónica, para as Entidades Gestoras, os processos de candidatura por si recebidos, cabendo a estas últimas a avaliação e decisão final.

2. Na avaliação das candidaturas serão respeitados os seguintes critérios de selecção:

a. O rendimento mensal do agregado familiar deve ser compatível com uma renda que signifique uma taxa de esforço mínima de 10% e máxima de 30% do rendimento mensal disponível do agregado familiar, considerando-se como rendimento mensal disponível o valor correspondente a um duodécimo do rendimento anual bruto do agregado independentemente da sua natureza, deduzido de todas as suas responsabilidades mensais com operações de crédito, que devem ser declaradas sob compromisso de honra (p. ex.: uma família com um rendimento mensal disponível de 1.000 euros poderá arrendar uma habitação com uma renda entre 100 e 300 euros por mês);

b. As tipologias da habitação deverão ser adequadas à dimensão e composição do agregado familiar, sempre que possível de acordo com os seguintes parâmetros:

Número de Pessoas do Agregado	Tipologia Imóvel
Até 2	Até T2
3	Até T3
> 3	Até T4

c. Se não existirem fogos compatíveis com a adequação tipológica referida, poderão ser propostas ou atribuídas habitações que, de entre as disponíveis, apresentem a tipologia que mais se aproxime à dimensão e composição do agregado;

3. Se no mesmo momento existir mais do que uma candidatura elegível interessada em arrendar a mesma habitação e que satisfaça todas as condições de selecção definidas, têm prioridade:

a. Os agregados familiares que sejam compostos por, ou tenham a seu cargo, deficientes, idosos e filhos dependentes, pela referida ordem;

b. Os candidatos que em primeiro lugar tenham apresentado a sua candidatura após validação pelo Parceiro Local respectivo.

4. As Entidades Gestoras têm liberdade para recusar, fundamentadamente, as candidaturas que julguem inviáveis em função da análise de risco dos candidatos, bem como, sempre que tal se mostre necessário, para solicitarem informações ou garantias adicionais que tenham por mais adequadas.

CLÁUSULA SEXTA

(Contratos de Arrendamento)

1. As rendas aplicáveis aos imóveis arrendados no âmbito do Programa visam reflectir valores de renda mensais inferiores em até 30%, relativamente aos valores normalmente praticados em mercado livre.

2. Os contratos de arrendamento serão celebrados com respeito pelo prazo mínimo legalmente aplicável em cada momento, o qual é actualmente de cinco anos para os arrendamentos habitacionais de prazo certo.
3. Sem prejuízo da regulamentação legal aplicável, as Entidades Gestoras podem fazer depender a prorrogação do prazo dos contratos celebrados no âmbito do Programa do estado de conservação do fogo verificado no final do correspondente período contratual, bem como do regular cumprimento pelos inquilinos das suas obrigações.
4. As Entidades Gestoras poderão incluir nos contratos de arrendamento o direito de opção de compra do fogo pelo inquilino.
5. As Entidades Gestoras poderão livremente alterar os modelos de contrato por si utilizados no âmbito do Programa, em função de alterações legislativas supervenientes ou outros motivos relevantes.