



Projeto de Regulamento Municipal de Arrendamento Jovem



Nota Justificativa

Decorre do estatuído no novo Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º4/2015, de 7 de janeiro, o dever de se publicitar o início do procedimento de elaboração ou alteração de regulamentos. Tal normativo visa possibilitar a constituição dos cidadãos interessados, bem como a apresentação de contributos no âmbito da elaboração dos regulamentos ou alteração/ revisão de regulamentos.

O início do procedimento de elaboração do projeto de Regulamento Municipal de Arrendamento Jovem foi publicitado na *Internet*, no sítio da Câmara Municipal de Sintra, com indicação do órgão que decidiu desencadear o procedimento, da data em que o mesmo se iniciou, do seu objeto e do prazo e da forma para a constituição de interessados e apresentação de contributos.

Tal prazo já decorreu, sem que tenha ocorrido a constituição de interessados no procedimento e a apresentação de quaisquer contributos, pelo que se deu corpo ao processo de elaboração do presente projeto do Regulamento Municipal de Arrendamento Jovem.

Conforme dispõe o artigo 99º do CPA, os regulamentos são acompanhados de uma nota justificativa fundamentada, que deve incluir uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Assim, dando cumprimento a esta exigência, acentua-se desde logo que as vantagens da presente proposta de regulamento são de natureza financeira e imaterial: por um lado, aumentam-se as receitas do Município por via das rendas geradas, por outro, é melhorada a gestão do parque habitacional municipal através do seu arrendamento, em alternativa à alienação.

Do ponto de vista dos encargos, o presente projeto de Regulamento não implica despesas acrescidas para o Município, uma vez que não se criam procedimentos de atribuição das habitações que envolvam custos acrescidos, sendo suficientes os recursos humanos existentes.

Sendo o Município proprietário de um conjunto de fogos habitacionais devolutos e em condições de serem arrendados, faz sentido o seu arrendamento a jovens residentes no Concelho de Sintra, atraindo e fixando residentes nos Centros Históricos, contrariando a tendência de desertificação e envelhecimento da população.

Deste modo, o Regulamento do Arrendamento Jovem visa um melhor aproveitamento dos recursos municipais, em concreto dos fogos municipais, estabelecendo critérios de cedência uniformes e em observância dos princípios enunciados no capítulo I do Decreto-lei



n.º280/2007, de 7 de agosto, designadamente o da onerosidade, da concorrência e da equidade.

Nestes termos, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, de acordo com o preceituado ao abrigo da competência constante da alínea t) do n.º1 do artigo 35º e para os efeitos do artigo 56º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado e publicado em anexo I à Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, e nos termos do disposto no artigo 101.º e na alínea c) do n.º3 do artigo 100º do CPA, submete-se a consulta pública o presente projeto de Regulamento Municipal de Arrendamento Jovem, pelo período de 30 (trinta) dias, previamente à sua aprovação pelos Órgãos Municipais:

Artigo 1º

(OBJETO)

Rege-se pelo presente Regulamento o arrendamento de fogos habitacionais propriedade do Município a jovens residentes no Concelho.

Artigo 2º

(OBJETIVOS)

São objetivos do Município:

- a) Arrendar um conjunto de fogos habitacionais propriedade do Município de Sintra, que se encontram devolutos e em condições de serem arrendados, por preço até 75% inferior face ao valor médio praticado no mercado de arrendamento privado;
- b) Atrair e fixar residentes nos Centros Históricos, contrariando a tendência de desertificação e envelhecimento da população;
- c) Melhorar a gestão do parque habitacional municipal através do seu arrendamento, em alternativa à alienação;
- d) Garantir receitas que garantam a conservação do parque habitacional municipal.

Artigo 3º

(CONDIÇÕES DE ATRIBUIÇÃO)



1. As habitações a arrendar destinam-se exclusivamente a habitação própria permanente, não podendo ser utilizadas para outros fins, designadamente a hospedagem ou sublocação.
2. Os contratos a celebrar terão a duração de 24 meses, renovando-se no seu termo por períodos 12 meses e após avaliação e parecer favorável dos serviços municipais, até ao limite de 48 meses de duração total do contrato.
3. Serão excluídos os candidatos que sejam proprietários de habitação no concelho de Sintra ou nos concelhos limítrofes ou beneficiários de alojamento camarário (com renda apoiada).
4. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os candidatos, à data do concurso, devem ter idade até 30 anos.
5. Caso o candidato complete 30 anos de idade durante a vigência do prazo inicial de duração do contrato ou de qualquer das suas renovações, este pode ainda beneficiar do arrendamento em vigor até ao termo do seu prazo.
6. Aos candidatos que não se encontrem em situação profissional ativa, como garantia do cumprimento da obrigação do pagamento da renda assumida pelo arrendatário, será exigido um fiador, solidariamente responsável com aquele.

Artigo 4º

(DIREITO DE PREFERÊNCIA)

A situação de arrendatário ao abrigo do presente Regulamento não confere, em caso algum, direito de preferência em eventual alienação dos imóveis a terceiros.

Artigo 5º

(MODALIDADE DE ATRIBUIÇÃO)

A atribuição das habitações é feita mediante sorteio, nas condições a definir pela Câmara Municipal, e publicitadas no aviso de abertura do concurso.

Artigo 6º

(INSTRUÇÃO DA CANDIDATURA)



1. Para instrução da candidatura, deverão os candidatos e, para os efeitos do número 6 do artigo 3º, os respetivos fiadores, apresentar a candidatura no “site” da Câmara Municipal, através do preenchimento eletrónico do formulário.
2. Ao formulário eletrónico deverão os candidatos anexar os seguintes documentos digitalizados:
 - a) Cópia de Bilhete de Identidade ou cartão do cidadão;
 - b) Cópia da declaração de IRS do candidato(s) e dos restantes elementos do agregado familiar referentes ao ano anterior à candidatura e/ou certidão comprovativa da situação, emitida pelo serviço local de finanças ou código login de acesso ao *site* das finanças para comprovação da situação fiscal e, caso existam, comprovativos de outros rendimentos, designadamente, comprovativo da atribuição de bolsas científicas, culturais ou desportivas, quando aplicável;
 - c) Comprovativo de morada, designadamente atestado de residência emitido pela Junta de Freguesia territorialmente competente em razão da residência ou morada de residência registada nas Finanças;
 - d) Declaração emitida pelo Serviço de Finanças em como o candidato não é proprietário de imóvel destinada a habitação no concelho de Sintra ou nos concelhos limítrofes;
 - e) Outros documentos que o Município entenda por relevantes para apreciação das candidaturas.
3. A candidatura pode ser apresentada por uma única pessoa, por um agregado familiar ou por um conjunto de pessoas que vivam em regime de coabitação.

Artigo 7º

(SORTEIO)

O aviso de abertura do concurso, na modalidade de sorteio, deverá especificar:

- a) A bolsa de fogos habitacionais disponíveis para arrendamento e as respetivas tipologias adequadas aos agregados familiares;
- b) O preço de arrendamento;
- c) A data de abertura e de encerramento do concurso e o prazo de validade das propostas;
- d) O local e o prazo para consulta dos elementos disponibilizados e esclarecimentos aos candidatos;
- e) A data e local de publicação das listas provisórias de candidatos admitidos e excluídos ao concurso;
- f) Regras de visita às habitações;
- g) Local de publicitação do concurso.



Artigo 8º

(JÚRI)

1. O Júri do concurso é composto por três elementos efetivos e dois suplentes a designar pela Câmara Municipal.
2. Ao Júri compete efetuar a seleção dos candidatos admitidos ao sorteio e decidir sobre todos os assuntos relativos ao concurso.

Artigo 9º

(LISTAS PROVISÓRIAS E DEFINITIVAS DE ADMISSÃO AO SORTEIO)

3. No prazo determinado no anúncio do procedimento, o Júri elabora as listas provisórias de candidatos admitidos ao sorteio e dos candidatos excluídos, indicando as causas de exclusão;
4. Os candidatos, por sua vez, podem reclamar, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de publicação das listas.
5. O Júri analisa e dá resposta às reclamações, notificando o candidato da decisão.
6. Aquando da publicação das listas definitivas de candidatos admitidos e excluídos, para efeitos de concurso, é atribuído um número a cada concorrente e um número a cada habitação;
7. A atribuição das frações é feita por sorteio manual realizado em sessão pública, na presença do Júri do concurso.
8. São feitos tantos sorteios quantas as habitações a concurso, resultando destes as respetivas listas de candidatos sorteados e suplentes;
9. Os sorteados são notificados para, em prazo não inferior a 10 dias úteis, manifestarem o seu interesse na aceitação da habitação atribuída em sorteio;
10. A lista definitiva dos arrendatários e respetivos suplentes e o conseqüente encerramento do concurso é objeto de deliberação da Câmara Municipal.



ANEXO

MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS, COM PRAZO CERTO, A CELEBRAR AO ABRIGO DO REGULAMENTO DE ARRENDAMENTO JOVEM DO MUNICÍPIO DE SINTRA

Entre

1) O MUNICÍPIO DE SINTRA, com sede no Largo Vergílio Horta, 2714-501 Sintra, titular do cartão de pessoa coletiva número 500 051 062, neste ato representado pelo Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal, Basílio Adolfo de Mendonça Horta da Franca, com poderes bastantes para o ato, adiante designado por **Senhorio ou Primeiro Contraente**; -----

E

2) (...), natural da freguesia de (...), concelho de (...), titular do cartão de cidadão nº(...), emitido (...)e válido até (...), contribuinte fiscal nº (...), residente (...) adiante designado por **Arrendatário ou Segundo Contraente**,-----

É livremente e de boa-fé celebrado e reduzido a escrito, o presente **Contrato de Arrendamento, para fins habitacionais, com prazo certo**, o qual se rege pelas cláusulas seguintes: -----

CLÁUSULA PRIMEIRA

O **Primeiro Contraente** é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra “...” a que corresponde o (...) andar, com o lugar de estacionamento nº(...), do prédio urbano destinado a habitação e constituído no regime de propriedade horizontal, sito (...), descrito na Conservatória do Registo de Predial com o n.º (...), da freguesia de (...), deste concelho e inscrito na matriz predial urbana sob o art.º (...), concelho de Sintra, com a Licença de Utilização nº(...)/ cuja construção é anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º38:382, de 7 de agosto de 1951, pelo que se encontra isenta de licença de utilização, de que o **Primeiro Contraente** é proprietário e legítimo possuidor, o qual se rege pelas cláusulas seguintes: -----

CLÁUSULA SEGUNDA

Pelo presente Contrato, o **Primeiro Contraente** dá de arrendamento ao **Segundo Contraente**, que toma de arrendamento, o imóvel identificado na cláusula anterior. -----

CLÁUSULA TERCEIRA



1. O local arrendado destina-se, exclusivamente, a *habitação*, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso. -----
2. É expressamente proibido ao **Segundo Contraente** a sublocação, no todo ou em parte, do local arrendado, a cedência por qualquer outra forma dos direitos deste arrendamento, bem como a hospedagem, sob pena de resolução contratual. -----

CLÁUSULA QUARTA

1. Pelo presente contrato o **Primeiro Contraente** arrenda ao **Segundo Contraente**, e este toma de arrendamento, o imóvel identificado na cláusula primeira, pelo prazo certo de 2 (dois) anos, tendo o seu início em (...) e o seu termo em (...), sendo celebrado ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 931/2012 de 14 de Agosto. -----
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o contrato será automaticamente, por períodos sucessivos de 1 (um) ano, caso não haja oposição à renovação por nenhuma das partes contratantes, e após avaliação e parecer favorável dos serviços municipais quanto à sua renovação. -----

CLÁUSULA QUINTA

(Oposição à Renovação e Denúncia do Contrato)

1. A oposição à renovação do presente contrato por parte do **Primeiro Contraente** deve ser feita, mediante notificação por carta registada com aviso de receção, dirigida ao **Segundo Contraente**, com a antecedência não inferior a 60 (sessenta) dias relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação; -----
2. A oposição à renovação do contrato por parte dos **Segundo Contraente** deverá ser feita, mediante carta registada com aviso de receção, dirigida ao **Primeiro Contraente**, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação; -----
3. Após decorridos três meses do prazo de duração efetiva do Contrato, o **Segundo Contraente** poderá denunciar o contrato a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao **Primeiro Contraente**, por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo pretendido do contrato; -----
4. Nos termos da legislação em vigor, o **Segundo Contraente** reconhece ao **Primeiro**, mediante aviso prévio, o direito de, por si ou por pessoa da sua confiança, mostrar o local arrendado nos 60 dias anteriores ao termo do contrato, ou em qualquer altura, desde que previamente acordado entre as partes. -----

CLÁUSULA SEXTA

1. O Arrendatário obriga-se a pagar ao Senhorio a renda mensal de € (...) (*por extenso*). -----



2. A renda estipulada por este Contrato ficará apenas sujeita ao regime de actualizações anuais, em função dos coeficientes de actualização nos termos dos artºs 24º e 25º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, Lei nº 31/2012 de 14 de agosto; -----
3. A renda é atualizada anualmente, ocorrendo a primeira atualização um ano após o início de vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior; --
4. O **Primeiro Contraente** comunicará por escrito ao **Segundo Contraente**, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o coeficiente de atualização (publicado anualmente em Outubro pelo INE) e a nova renda dele resultante. -----

CLÁUSULA SÉTIMA

1. A renda mensal vence-se no primeiro dia útil do mês a que diz respeito, nos termos do artigo 1075º, nº 2 do Código Civil. -----
2. A renda será paga mensalmente pelo **Arrendatário** através de transferência bancária, para a conta da **Senhorio**, com o **IBAN PT50 (...)** -----

CLÁUSULA OITAVA

O Arrendatário obriga-se a conservar no estado em que atualmente se encontram os equipamentos instalados no local arrendado, pagando à sua custa todas as reparações correntes. -----

CLÁUSULA NONA

Todas as despesas relacionadas com a água, eletricidade, gás, telefone, internet e televisão por cabo, bem como eventuais taxas e alugueres das respetivas companhias, resultantes da utilização do imóvel, relativas ao período de vigência deste contrato, são da exclusiva conta e responsabilidade do **Arrendatário**. -----

CLÁUSULA DÉCIMA

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o **Arrendatário** não pode realizar quaisquer benfeitorias, incluindo quaisquer alterações, estruturais ou não, temporárias ou não, no local arrendado, salvo prévia autorização escrita do **Senhorio** e sempre com observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nem levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, ainda que autorizadas, nem por elas pedir indemnização ou alegar retenção, com exceção das reparações urgente previstas no artigo 1036º do Código Civil. -----
2. Incumbe ao **Segundo Contraente**, para o que fica desde já autorizado nos termos e para os efeitos do disposto no número anterior da presente Cláusula, proceder, a expensas suas, à realização das benfeitorias não estruturais de reparação, conservação e manutenção tornadas necessárias. -----



3. O disposto no número anterior não é aplicável em caso de benfeitorias necessárias na sequência de acidentes susceptíveis de serem cobertos pelo respectivo seguro, nos termos da legislação portuguesa. -----

4. Correm, ainda, por conta do **Senhorio** todos e quaisquer custos, encargos ou despesas com a realização de benfeitorias do seu interesse, bem como com a obtenção das respetivas licenças administrativas que sejam necessárias. -----

5. Todas as obras exteriores e estruturais do edifício de que o imóvel arrendado carecer ficam a cargo da **Senhorio**, designadamente as relativas a instalações e canalizações de água, electricidade e gás, obrigando-se, contudo, o **Arrendatário** a conservá-las e mantê-las em bom estado, como atualmente se encontram. -----

6. Todas as obras e benfeitorias autorizadas pelo **Senhorio** e devidamente licenciadas considerar-se-ão parte integrante do locado. -----

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

1. Pelo presente Contrato, o **Arrendatário** obriga-se a manter o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização. -----

2. Findo o Contrato de Arrendamento o **Arrendatário** deverá entregar o local arrendado, nas mesmas condições em que o recebeu, livre de pessoas e bens. -----

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

O presente Contrato só poderá ser alterado mediante acordo escrito entre as partes. -----

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA

1. O presente Contrato está sujeito à lei portuguesa e no omissis rege-se pelo disposto na legislação aplicável, sendo celebrado ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14 de agosto. -----

2. Para a resolução de qualquer litígio emergente do presente Contrato, as Partes determinam como foro competente, o da comarca de Sintra, com expressa renúncia a qualquer outro. -----

Arquivo os seguintes documentos, válidos à data do contrato:-----

- Certificado energético do imóvel (...), válido até (...) (anexo I)-----

- Planta do imóvel (anexo II)-----

Este contrato foi lido pelos Contraentes e, encontrando-se em conformidade, vai por eles ser assinado.-----



E eu, Oficial Público desta Câmara Municipal,
nos termos do Despacho n.º..., o subscrevo.-----

Feito em triplicado, a ... de ... de 201...

O Primeiro Contraente

O Segundo Contraente