

GUIA PRÁTICO ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS POR AJUSTE DIRETO

INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL, I.P.



igfss

INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA
DA SEGURANÇA SOCIAL, I.P.

FICHA TÉCNICA

TÍTULO

Guia Prático – Arrendamento de Imóveis por Ajuste Direto

PROPRIEDADE

Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.

AUTOR

Departamento de Património Imobiliário
Núcleo Comercial de Conservação e Valorização

CONTACTOS

Região Norte e Centro: **22 608 73 80**

Região de Lisboa e Sul: **21 781 20 20**

E-mail: igfss-dpi.concursos@seg-social.pt

Site: www.seg-social.pt

DATA DE PUBLICAÇÃO

Outubro de 2013

ÍNDICE

O que é?.....	4
Quem pode arrendar?.....	4
Quem não pode arrendar?.....	4
Quando posso arrendar?.....	4
Quais os imóveis em arrendamento?.....	5
Como posso visitar os imóveis?.....	5
Como posso apresentar uma proposta?.....	5
Qual o requerimento a apresentar?.....	5
Que outros documentos tenho de apresentar?.....	6
Onde posso entregar a proposta?.....	6
A proposta pode não ser aceite?.....	7
Quando abrem a proposta?.....	7
Quando posso arrendar o imóvel?.....	8
Quando se realiza o contrato de arrendamento?.....	8
Qual a duração do contrato de arrendamento?.....	9
O fiador que indiquei pode ser recusado?.....	9
O imóvel pode não ser arrendado?.....	9
Quais as minhas obrigações como arrendatário?.....	9
Onde posso pagar a renda todos os meses?.....	10
Regulamentação aplicável.....	10
Glossário.....	10
Perguntas frequentes.....	11

O que é?

É um procedimento que o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (IGFSS) realiza para arrendar imóveis de renda livre, património da Segurança Social, quando:

- O imóvel conste da Bolsa de Imóveis da Segurança Social;
- O concurso fique deserto;
- Os concorrentes tenham desistido do arrendamento, no âmbito do concurso;
- A entidade interessada pertença à administração central ou local;
- A entidade interessada seja pessoa coletiva de direito público ou pessoa coletiva de direito privado de utilidade pública, nomeadamente Instituições Particulares de Solidariedade Social de cariz social ou religioso, devidamente reconhecidas;
- A entidade interessada seja uma Associação Mutualista registada nos termos da lei;
- A entidade interessada seja uma Misericórdia.

Quem pode arrendar?

Podem arrendar imóveis por ajuste direto as pessoas singulares e as pessoas coletivas.

Quem não pode arrendar?

Não podem arrendar imóveis por ajuste direto as pessoas singulares e coletivas que participem no processo decisório, integrem o quadro de pessoal do IGFSS e tenham uma relação contratual com o IGFSS, no âmbito das competências do Departamento do Património Imobiliário.

Quando posso arrendar?

Os imóveis são arrendados ao longo do ano, exceto no período em que decorre um concurso para arrendamento de imóveis.

Quais os imóveis em arrendamento?

Os imóveis para arrendamento por ajuste direto estão disponíveis no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt, menu “Segurança Social venda de bens”, página “Venda e arrendamento de imóveis”.

Na “Bolsa de imóveis em arrendamento” pode consultar as fotografias e os detalhes do imóvel, marcar uma visita e pedir mais informações sobre o imóvel.

Os imóveis a arrendar e o valor de arrendamento são aprovados pelo Conselho Diretivo do IGFSS, sendo arrendados no estado de conservação em que se encontram.

Como posso visitar os imóveis?

Pode marcar uma visita aos imóveis através:

- Da “Bolsa de imóveis em arrendamento” ao escolher a opção “Agendar visita”;
- De e-mail para o endereço eletrónico - igfss-dpi.concursos@seg-social.pt
- Do telefone para 21 781 20 20 (imóveis da região de Lisboa e Sul) ou 22 608 73 80 (imóveis da região Norte e Centro).

Como posso apresentar uma proposta?

As propostas são apresentadas em requerimento próprio, nos termos e condições do **Regulamento de Arrendamento de Imóveis**, disponível em www.seg-social.pt, menu “Segurança Social venda de bens”, página “Venda e arrendamento de imóveis”.

Qual o requerimento a apresentar?

A proposta é apresentada, obrigatoriamente, através do preenchimento do **Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel**.

O requerimento está disponível em www.seg-social.pt, menu Segurança Social venda de bens. Na página “Venda e arrendamento de imóveis” aceda à “Bolsa de imóveis em arrendamento” e ao menu “Informações Gerais”.

O requerimento deve ser:

- Preenchido e assinado, obrigatoriamente, pelo concorrente;
- Redigido em língua portuguesa e não rasurado.
- Indicar, obrigatoriamente, o valor da renda mensal oferecido, em algarismos e por extenso.

Nota: Antes de preencher o requerimento leia com atenção a informação dos quadros 5, 6 e 7. Todos os campos do requerimento são de preenchimento obrigatório.

Que outros documentos tenho de apresentar?

Para além do Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóveis tem de apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

Pessoa singular

- Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte ou do Cartão de Cidadão.

Pessoa coletiva

- Fotocópia do Cartão de Pessoa Coletiva;
- Fotocópia de Certidão do Registo Comercial da entidade;
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão do representante.

Onde posso entregar a proposta?

A proposta é dirigida ao Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. e enviada pelo correio, sob registo e com aviso de receção, para uma das seguintes moradas:

- Imóveis da região de Lisboa e Sul
Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa

- Imóveis da região Norte e Centro
Avenida da Boavista, nº 900, 4100-112 Porto

A proposta pode ainda ser enviada para o e-mail: igfss-dpi.concursos@seg-social.pt

A proposta pode não ser aceite?

A proposta não será aceite quando:

- O valor oferecido seja inferior ao valor base de renda do imóvel;
- O interessado desistiu da compra do imóvel, após a sua proposta ter sido seleccionada no âmbito do concurso de arrendamento de imóveis;
- A proposta não for preenchida no Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel;
- O Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel não estiver acompanhado pelos documentos necessários;
- O Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel não estiver assinado pelo concorrente;
- O Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel não estiver redigido em língua portuguesa e estiver rasurado;
- For pessoa singular ou coletiva que participe no processo decisório do concurso, integre o quadro de pessoal do IGFSS e tenha relação contratual com o IGFSS, no âmbito das competências do Departamento do Património Imobiliário.

Quando abrem a proposta?

As propostas recebidas são abertas por ordem de chegada. Quando no mesmo dia são recebidas várias propostas para o mesmo imóvel, o critério utilizado é o do preço mais elevado.

As propostas apresentadas para o mesmo imóvel mantêm-se válidas até à celebração do contrato de arrendamento.

Quando posso arrendar o imóvel?

Depois da proposta ser aprovada pelo Conselho Diretivo do IGFSS, o concorrente recebe uma carta, registada e com aviso de receção, para conhecimento da decisão.

O que fazer depois de receber a carta

Depois de receber a carta e no prazo de 8 dias úteis, deve confirmar ao IGFSS o seu interesse no arrendamento do imóvel e enviar para a Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa (imóveis da região de Lisboa e Sul) ou Avenida da Boavista, n.º 900, 4100-112 Porto (imóveis da região Norte e Centro) o seguinte:

- Documentos necessários à celebração do contrato de arrendamento (documentos de identificação do outorgante e procuração, no caso de se fazer representar);
- Identificação do fiador;
- Cópia de declaração do IRS do ano anterior, do concorrente e do fiador;
- Declarações emitidas pelos serviços das Finanças e da Segurança Social onde conste que o concorrente tem a sua situação tributária e contributiva regularizada ou, caso aplicável, documento comprovativo em como não se encontra inscrito na Segurança Social.

Caso o concorrente não apresente os documentos acima indicados no prazo de 8 dias úteis, considera-se que desistiu do arrendamento do imóvel.

Quando se realiza o contrato de arrendamento?

O contrato de arrendamento é realizado no prazo de 30 dias e assinado nas instalações do IGFSS.

O IGFSS envia o contrato de arrendamento para o serviço de Finanças e devolve um exemplar ao arrendatário e outro ao fiador.

Qual a duração do contrato de arrendamento?

A duração do contrato de arrendamento é de 5 anos.

O fiador que indiquei pode ser recusado?

Se o fiador indicado não tiver bens suficientes para garantir a obrigação do pagamento da renda ou não renunciar ao benefício de excussão prévia, o IGFSS pode solicitar a indicação de outro fiador. Para este efeito, é enviada uma carta registada e com aviso de receção a solicitar a indicação de um novo fiador.

Se o concorrente não responder no prazo de 10 dias úteis, considera-se que desistiu do arrendamento do imóvel.

O imóvel pode não ser arrendado?

Quando o concorrente interessado não confirma o seu interesse no arrendamento do imóvel e não envia os documentos solicitados dentro dos prazos.

Quando o IGFSS entender por conveniente não celebrar contratos de arrendamento com os concorrentes e proceder à anulação do procedimento.

Quais as minhas obrigações como arrendatário?

O arrendatário deve manter a fração em boas condições de utilização e realizar pequenas reparações domésticas de conservação.

Em www.seg-social.pt, menu “Documentos e Formulários” - “Publicações”, consulte o folheto “Pequenas Reparções Domésticas” para saber quais as obras de conservação da responsabilidade do arrendatário.

Onde posso pagar a renda todos os meses?

A renda mensal pode ser paga através de:

- **Débito direto** - ativado numa Caixa Multibanco ou na sua dependência bancária;
- **CTT** - com a apresentação do aviso/recibo;
- **Cheque** - passado à ordem do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. e enviado para a Av. Manuel da Maia, nº 58, 1049-002 Lisboa, com o descritivo "pagamento de renda - mês/ano".

Regulamentação aplicável

Regulamento de Arrendamento de Imóveis

Estabelece as normas pelas quais o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (IGFSS, IP) procede ao arrendamento de imóveis, por ajuste direto e por concurso, que integram o seu património, na totalidade ou em compropriedade, excluindo os que se destinam a habitação social.

Em tudo o que é omissivo o presente Guia Prático, e em caso de dúvida, prevalece o disposto no Regulamento de Arrendamento de Imóveis.

Glossário

Arrendatário: inquilino.

IGFSS - Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

Excussão prévia – faculdade que o fiador tem de recusar o cumprimento do pagamento das rendas em débito, enquanto o senhorio não tiver executado judicialmente todos os bens do arrendatário.

Fiador - é o garante do cumprimento; fica obrigado pessoalmente perante o senhorio.

Perguntas frequentes

Quando se realiza o arrendamento de imóveis por ajuste direto?

R: O arrendamento de imóveis por ajuste direto realiza-se ao longo do ano, exceto durante o período em que decorre um concurso.

Como tenho conhecimento dos imóveis para arrendar?

R: Os imóveis a arrendar por ajuste direto estão disponíveis no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt, menu “Segurança Social venda de bens”, página “Venda e arrendamento de imóveis”.

Na “Bolsa de imóveis em arrendamento” pode consultar as fotografias do imóvel e todos os detalhes, bem como marcar uma visita e pedir informações sobre o imóvel.

Como visito os imóveis?

R: Pode agendar uma visita aos imóveis através do site da Segurança Social, por e-mail ou telefone.

1. Site da Segurança Social, em www.seg-social.pt

- Aceder ao menu “Segurança Social venda de bens” e à página “Venda e arrendamento de imóveis”;
- Selecionar “Bolsa de imóveis em arrendamento” e, no imóvel a visitar, escolher a opção “Agendar visita”.

2. E-mail

- Enviar um e-mail para o endereço eletrónico - igfss-dpi.concursos@seg-social.pt

3. Telefone

- Imóveis da região de Lisboa e Sul, ligar - **21 781 20 20**;
- Imóveis da região Norte e Centro, ligar - **22 608 73 80**.

Estou interessado em arrendar um imóvel. Tenho de apresentar uma proposta?

R: Sim. Para concorrer aos imóveis em arrendamento por ajuste direto tem de apresentar a sua proposta através do Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel.

Os imóveis são arrendados segundo os termos e condições do Regulamento de Arrendamento de Imóveis.

O requerimento e o regulamento estão disponíveis em www.seg-social.pt, menu “Segurança Social venda de bens”, página “Venda e arrendamento de imóveis”.

Posso utilizar outro documento para apresentar a proposta?

R: Não. As propostas são obrigatoriamente apresentadas através do Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel, sob pena da proposta ser rejeitada.

Posso apresentar mais do que uma proposta por imóvel?

R: Não. Só pode apresentar uma proposta por cada imóvel.

Posso preencher o requerimento numa língua estrangeira?

R: Não. O requerimento é redigido em língua portuguesa e não pode ser rasurado, sob pena da proposta ser rejeitada.

Tenho que assinar o requerimento?

R: Sim. Tem obrigatoriamente de assinar o requerimento de proposta, sob pena da proposta ser rejeitada.

Para além do Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel é obrigatório apresentar outros documentos?

Sim. As pessoas singulares têm de apresentar fotocópias do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte ou do Cartão de Cidadão do concorrente. As pessoas coletivas têm de apresentar fotocópias do Cartão de Pessoa Coletiva, de Certidão do Registo Comercial da entidade, do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte ou do Cartão de Cidadão do representante.

Como tenho de apresentar a proposta?

R: Deve dirigir a proposta ao Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. e enviar pelo correio, sob registo e com aviso de receção, para uma das seguintes moradas:

- Imóveis da região de Lisboa e Sul
Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa
- Imóveis da região Norte e Centro
Avenida da Boavista, n.º 900, 4100-112 Porto

A proposta pode ainda ser enviada para o e-mail: igfss-dpi.concursos@seg-social.pt

Posso propor o arrendamento do imóvel por um valor mais baixo que o do valor base?

R: Não. O valor a oferecer tem de ser sempre mais alto que o valor base de renda do imóvel.

Como sei que a minha proposta foi aceite?

R: Quando receber uma carta, registada e com aviso de receção, a dar conhecimento da decisão.

O que acontece se não responder à carta enviada pelos serviços?

R: Se no prazo de 8 dias úteis não confirmar o seu interesse no arrendamento do imóvel e enviar os documentos solicitados, o arrendamento do imóvel fica sem efeito.

Os serviços podem rejeitar o fiador?

R: Sim. Se o fiador que indicou não tiver bens suficientes para garantir a obrigação de pagamento de renda ou não renuncie ao benefício de **excussão prévia**.

Como sei que o fiador foi rejeitado?

R: Quando receber uma carta, registada e com aviso de receção, a solicitar a indicação de um novo fiador.

Quantos dias tenho para indicar um novo fiador?

R: Tem 10 dias úteis para indicar um novo fiador, a contar data em que recebe a carta.