

## **CONDIÇÕES GERAIS DO PROGRAMA HABITAÇÃO JOVEM NOS CENTROS HISTÓRICOS**

Tendo como objetivo a revitalização dos Centros Históricos e Núcleos de Formação Histórica, a Câmara Municipal de Oeiras tem vindo a adquirir alguns imóveis localizados nestas áreas, procedendo à sua reabilitação para futura instalação de jovens em regime de arrendamento.

Pretende-se que os critérios essenciais para a atribuição de fogos nesse regime de arrendamento, através dos respetivos programas, permitam que a mesma se faça de forma justa e com regras objetivas.

Estas condições visam implementar o Programa Habitação Jovem nos Centros Históricos, com o objetivo da dinamização dos núcleos de formação histórica do concelho, sendo que o universo das pessoas que se pretende atingir são jovens residentes ou trabalhadores na área geográfica do Município de Oeiras. Tendo em conta o objetivo destes programas e a tipologia dos fogos que os integram, é intenção da Câmara Municipal de Oeiras que o mesmo se caracterize pela grande rotatividade de inquilinos.

### **I. CONDIÇÕES GERAIS**

#### **1. Âmbito**

1.1 - As presentes normas aplicam-se às habitações em Centros Históricos e Núcleos de Formação Histórica do Concelho, integradas no programa "Habitação Jovem nos Centros Históricos".

1.2 - Os fogos abrangidos por este programa destinam-se exclusivamente ao arrendamento de habitação para jovens, considerados como tal de acordo com o disposto no ponto 3.

1.3 - O presente programa é promovido pela Câmara Municipal de Oeiras, através do Departamento de Habitação e Reabilitação Urbana, destinando-se a candidatos registados no Observatório da Habitação e que mostraram a sua preferência em arrendar uma habitação nas áreas nas quais se aplica o programa.

## **2. Cálculo da renda**

2.1 - A renda a aplicar no primeiro ano corresponde ao valor máximo obtido de acordo com o regime da renda condicionada.

2.2 - Nos anos seguintes a renda será atualizada em função do coeficiente publicado anualmente pelo Instituto Nacional de Estatística.

## **3. Critérios de admissão e metodologia de ordenação**

3.1 - São admitidos apenas os candidatos registados no Observatório da Habitação, desde que:

- a) Estejam em estado de “ativo” até ao dia anterior à data em que será realizado o sorteio;
- b) Tenham menos de 36 anos até ao dia anterior à data em que será realizado o sorteio;
- c) Tenham preferência no arrendamento inserido no programa “Habitação Jovem” registada no Observatório.

3.2 - Não são considerados como pedidos “ativos” os de candidatos que, no âmbito do Observatório da Habitação, incorram em alguma das seguintes condições:

- a) Desistência de pedido de habitação;
- b) Estrangeiros que se encontrem ilegalmente em território nacional;
- c) Falsas declarações (sancionadas com inatividade por 2 anos);
- d) Reincidência nas falsas declarações (sancionadas com inatividade por 5 anos);
- e) Impossibilidade de contacto;
- f) Menos de 3 anos de residência ou exercício de profissão no Concelho;
- g) Óbito;
- h) Ocupação não titulada de habitação municipal (sancionadas com inatividade por 2 anos);
- i) Despejo de arrendamento municipal;
- j) Proprietários de prédio urbano, desde que o seu valor patrimonial seja superior a €25.000;
- k) Questionário incompleto;
- l) Falta de atualização periódica de dados;
- m) Realojamento já efetuado pelo Município de Oeiras;

- n) Titular de arrendamento municipal em vigor;
- o) Recusa de realojamento não sustentada ou não atendível;
- p) Sem ligação com o Concelho (não reside, nem trabalha).

3.3 - A composição do agregado familiar deverá ser adequada às tipologias disponibilizadas da seguinte forma:

TIPOLOGIAS					
	T0	T1*	T2	T3	T4
Nº de Pessoas	1 a 2	1 a 2	3 a 4	5 a 7	Mais de 7

\*Preferencialmente 2 pessoas

3.4 - Os candidatos serão informados antecipadamente da data e do modo em que será produzida a lista ordenada através de aviso publicado no sítio da internet do Município de Oeiras e por editais afixados nos lugares de estilo.

3.5 – As candidaturas serão ordenadas segundo a seguinte metodologia:

- a) A ordenação dos candidatos é feita por sorteio, com base em aplicação informática, concebida para esse efeito;
- b) Todos os candidatos selecionados serão ordenados de acordo com a ordem sorteada;
- c) A presença dos candidatos no ato do sorteio não é obrigatória;
- d) O sorteio só admite reclamações no próprio ato;
- e) A lista ordenada mantém-se válida para as habitações que vierem a vagar e extingue-se com novo sorteio que produza nova lista de concorrentes para um ou mais empreendimentos específicos;
- f) Os candidatos que vierem a ser chamados no âmbito da lista referida na alínea anterior terão de manter as condições de elegibilidade previstas neste normativo.

#### 4. Atribuição

4.1 - A atribuição concretiza-se após a verificação de toda a documentação entregue pelos candidatos sorteados em lugares elegíveis e após satisfeitos os critérios de atribuição referidos no ponto 4.3, repetindo-se o procedimento de atribuição até que esteja preenchida a lista de atribuição com um número de candidatos sorteados igual ao número de habitações disponibilizadas.

4.2 - Todos os candidatos sorteados que compoñham a lista ordenada e que estejam em lugares elegíveis terão de entregar os documentos referidos no ponto 10, no prazo de cinco dias úteis, sob pena de exclusão do procedimento de atribuição.

4.3 - Critérios de atribuição:

4.3.1. No âmbito deste programa, os critérios de atribuição são os seguintes:

- a) Manutenção do estado de “ativo” após verificação da documentação;
- b) Composição do agregado familiar adequada às tipologias disponibilizadas;
- c) Cidadãos estrangeiros com autorização de residência permanente em Portugal.

4.3.2. Se da verificação da documentação resultar a alteração do estado de atividade do registo do Observatório da Habitação, o candidato sorteado será excluído do procedimento de atribuição e ficará em estado de “inativo” no Observatório da Habitação.

4.3.3. Se, pelo contrário, pela verificação da documentação resultar a manutenção do estado de atividade do registo do Observatório da Habitação, o candidato terá de cumprir os restantes critérios de atribuição, sob pena de exclusão do programa.

4.3.4. Sempre que um candidato sorteado for excluído será chamado o candidato sorteado seguinte na ordem da lista.

4.3.5. Os candidatos serão chamados por correio eletrónico.

4.3.6. A exclusão do procedimento de atribuição não implica a exclusão do Observatório da Habitação.

## **5. Disponibilização das habitações**

5.1 - A CMO disponibilizará os fogos adequados à composição do agregado familiar.

5.2 - Os candidatos poderão indicar uma preferência sempre que haja mais do que uma habitação disponível por tipologia.

5.3 – Os candidatos selecionados devem ocupar as habitações atribuídas no prazo de dois meses a contar da data de atribuição.

## **6. Exclusão**

Os candidatos sorteados que não comparecerem sem motivo atendível para a escolha das habitações ou para a assinatura do contrato de arrendamento, serão excluídos do procedimento de atribuição em concreto.

## **7. Publicitação**

7.1 - A divulgação das listas nominativa, ordenada e de atribuição é feita da seguinte forma:

- a) Lista nominativa: através de Edital e no sítio da internet da Câmara Municipal de Oeiras, existindo um prazo para apresentação de reclamações de 10 dias úteis;
- b) Lista ordenada: através de Edital e no sítio da internet da Câmara Municipal de Oeiras;
- c) Lista de atribuição: através de Edital e no sítio da internet da Câmara Municipal de Oeiras, existindo um prazo para apresentação de reclamações de 10 dias úteis.

7.2 - Após análise das reclamações referidas nas alíneas a) e c) deste ponto, será publicada uma lista definitiva através de Edital e no sítio da internet da Câmara Municipal de Oeiras.

## **II. UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS COMUNS**

### **8. Espaços comuns**

8.1 - Consideram-se comuns as seguintes partes do edifício as entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais inquilinos, os pátios e jardins anexos ao edifício, para além das que constarem nos documentos de caracterização do edifício, nomeadamente do seu título de registo e de Propriedade Horizontal.

8.2 - Cabe ao arrendatário de cada fração e/ou representante de família a responsabilidade pela boa gestão dos espaços comuns do prédio, nos termos das condições do ponto seguinte.

### **9. Direitos e deveres**

9.1 - Na qualidade de arrendatário da correspondente fração, cada inquilino pode usufruir das partes comuns do edifício.

9.2 - Os inquilinos, e de uma maneira geral os moradores, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às frações que exclusivamente lhes estejam arrendadas e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de

coisas imóveis e que apenas, em função do contrato de arrendamento, lhes sejam aplicáveis.

9.3 - Quanto às partes comuns, é especialmente vedado aos moradores:

- a) Efetuar quaisquer obras;
- b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
- c) Nas arrecadações e zonas de circulação, a colocação de qualquer tipo de utensílios ou mobiliário, como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
- d) O acesso à cobertura e/ou telhado;
- e) A execução e emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas.

9.4 - Em geral, são deveres dos residentes:

- a) Manter as escadas e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
- b) Não depositar lixo, senão nos locais destinados para tal;
- c) Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- d) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado da fechadura;
- e) Não violar e não abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços (gás, telefones, televisão, etc.);

### **III. CONDIÇÕES FINAIS**

#### **10. Documentos**

Os documentos a apresentar para a atribuição dos fogos serão os seguintes:

- a) Documentos de Identificação (bilhete de identidade/cartão de cidadão/boletins de nascimento, autorização de residência permanente) de todos os elementos do agregado familiar;
- b) Número de identificação fiscal de todos os elementos do agregado familiar;
- c) Comprovativos de morada (nomeadamente cartão de eleitor, contrato de arrendamento, recibos de renda, água, luz, telefone, gás ou correspondência de uma instituição pública ou privada dirigidos ao titular do pedido de habitação);

- d) Declaração emitida pelas finanças com a relação de bens imóveis em território nacional de todos os elementos do agregado familiar com mais de 18 anos;
- e) Declarações de inexistência de dívidas à Fazenda Pública e à Segurança Social.

### **11. Limitação de benefícios**

Os candidatos que venham a beneficiar da atribuição de uma habitação no âmbito dos programas Habitação Jovem não poderão usufruir de quaisquer outras formas de apoio público para fins habitacionais, quer na fase de atribuição dos fogos, quer durante a vigência do contrato, sob pena de não atribuição ou de resolução do mesmo.

### **12. Contrato de Arrendamento**

É adotada a minuta de contrato de arrendamento em anexo.





## CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

### Entre:

**Município de Oeiras**, pessoa coletiva de direito público número 500 745 943, com sede no Largo Marquês de Pombal, 2784 – 501 Oeiras, representado neste ato pelo Presidente da Câmara Municipal de Oeiras, Isaltino Afonso Morais, adiante designado por **Senhorio**;

### E

..... (nome completo), ..... (estado civil), maior, natural de ....., nacionalidade....., nascido em ..... de ..... de ....., com o número de identificação civil ....., com o número de identificação fiscal ....., conforme cartão de cidadão número ..... – ....., válido até ..... de ..... de ....., adiante designado por **Inquilino**;

### E

..... (nome completo), ..... (estado civil), ..... (nome do cônjuge e regime de bens, se casado), natural de ..... nacionalidade ....., nascido em ..... de ..... de ....., com o número de identificação civil ....., com o número de identificação fiscal ....., conforme cartão de cidadão número ..... – ....., válido até ..... de ..... de ....., residente em ..... União das Freguesias ....., concelho de ....., adiante designado por **Fiador**;

É celebrado o presente Contrato de Arrendamento para Habitação, que se rege pelos termos e condições das cláusulas seguintes:

### 1.ª

O Senhorio é proprietário e legítimo possuidor do fogo T..., com uma área bruta de ..... m<sup>2</sup>, conforme planta em anexo, inserido no prédio sito na ....., N.º ....., em ....., descrito na ..... Conservatória do

Registo Predial de Oeiras sob a ficha ....., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..... da União de Freguesias de ....., já tendo sido solicitado, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, o respetivo certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior, do qual se aguarda a emissão.

#### **2.ª**

O Senhorio, em execução da deliberação tomada pela Câmara Municipal de Oeiras em ..... de ..... de ..... dá de arrendamento ao Inquilino e, por seu turno, este toma de arrendamento a habitação descrita na cláusula anterior, no estado de conservação em que a mesma se encontra, constante da ficha em anexo, que constitui parte integrante do presente contrato, o qual é do conhecimento do Inquilino que expressamente o aceita.

#### **3.ª**

O local arrendado destina-se exclusivamente à habitação do Inquilino e respetivo agregado familiar, não podendo ser utilizado para outros fins, nem sendo permitida a utilização por hóspedes.

#### **4.ª**

- 1.** O presente contrato, com prazo certo, é celebrado pelo prazo de cinco anos, a contar do dia ..... de ..... de .....
- 2.** O presente contrato renova-se automaticamente no seu termo, por períodos sucessivos de três anos, caso nenhuma das partes se oponha à renovação nos termos da lei.
- 3.** O contrato de arrendamento caducará automaticamente, independentemente do prazo referido no número 1, no dia em que o Inquilino atingir os quarenta anos de idade.

#### **5.ª**

Se a habitação objeto do presente contrato não for habitada pelo Inquilino pelo menos dez meses por ano, o contrato será rescindido.

#### **6.ª**

- 1.** A renda mensal é de ..... € (..... euros), sujeita a atualização anual em função do coeficiente de atualização vigente, de acordo com o n.º 2 do artigo 1077º do Código Civil e com os artigos 24º e 25º da Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.
- 2.** A primeira renda vence-se na data da assinatura do presente contrato e as subsequentes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

**3.** As rendas deverão ser pagas pelo Inquilino na sede do Senhorio, nas estações dos CTT, através da rede Multibanco ou mediante débito direto em conta bancária do Inquilino.

**7.<sup>a</sup>**

**1.** Na data da assinatura do contrato de arrendamento é devido o pagamento do valor correspondente a uma renda a título de caução, que será devolvida no termo do contrato, caso o imóvel seja entregue nas condições em que foi recebido.

**2.** Se o imóvel não for entregue nas mesmas condições em que foi recebido, a caução reverte a favor do Município de Oeiras, sem prejuízo deste ser ressarcido, caso o valor das obras de reposição ultrapasse o valor da caução.

**8.<sup>a</sup>**

Fica expressamente proibida a sublocação ou a cedência, a qualquer título, do local arrendado sem o consentimento prévio e escrito do Senhorio.

**9.<sup>a</sup>**

Fica igualmente proibida a manutenção de animais no locado.

**10.<sup>a</sup>**

**1.** O Inquilino não pode, sem autorização prévia escrita do Senhorio, realizar quaisquer obras e benfeitorias que não sejam de conservação e limpeza.

**2.** No caso de realização das obras autorizadas na presente cláusula, o Inquilino fica obrigado ao cumprimento das normas legais e regulamentares em vigor, nomeadamente quanto ao licenciamento de obras particulares.

**11.<sup>a</sup>**

**1.** As obras realizadas nos termos da cláusula anterior ficarão a fazer parte integrante do arrendado, sem que o Inquilino tenha qualquer direito indemnizatório ou de retenção pelas mesmas.

**2.** Excetua-se do disposto no número anterior todas as estruturas amovíveis ou passíveis de levantamento sem danificação do arrendado, as quais o Inquilino poderá retirar quando entender sem autorização do Senhorio e sem que este tenha qualquer direito indemnizatório ou de retenção sobre as mesmas.

### **12.ª**

- 1.** O Inquilino obriga-se a proceder, a expensas suas, a todas as limpezas e reparações no interior do imóvel ora dado de arrendamento, incluindo a colocação de vidros, a reparação de estores, fitas e enroladores, torneiras, chuveiros, tampas de sanita, interruptores e fichas, lâmpadas e suportes, globos e portas de patim e demais equipamento do local arrendado, correndo igualmente por sua conta todas as reparações de culpa ou negligência sua, bem como se obriga a manter em bom estado os respetivos pavimentos, pinturas e aparelhos ou máquinas aí existentes, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização.
- 2.** Ficam também a cargo do Inquilino as reparações dos móveis de cozinha desde que sejam por mau uso ou num prazo inferior a oito anos da sua instalação e não resultem de defeito de fabrico ou de instalação, bem como a colocação de mástiques de vedação das banheiras e bancadas de cozinha.

### **13.ª**

O Fiador acima identificado, renunciando ao benefício da excussão prévia, assume solidariamente com o Inquilino o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens, pelo que declara que a fiança subsistirá ainda que haja alterações da renda agora fixada.

### **14.ª**

Para qualquer litígio emergente do presente contrato as partes elegem o Tribunal Judicial da Comarca de Oeiras com expressa renúncia a qualquer outro.

### **15.ª**

- 1.** Para efeitos de citação e/ou notificação judicial as partes desde já elegem as moradas constantes para o Senhorio na identificação e para o Inquilino na cláusula 1.ª do presente contrato.
- 2.** Se porém qualquer dos contratantes mudar o domicílio aqui convencionado deverá avisar a outra parte com uma antecedência mínima de 15 dias.

E para constar se lavrou o presente contrato que vai ser assinado por todos os outorgantes, perante mim, Maria Luís de Matos Moreira Paixão Santos, na qualidade de Oficial Público, nomeada por despacho n.º 54/2018, do Presidente da Câmara Municipal de 22 de Maio, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que o fiz escrever e também assino.

O Município de Oeiras está isento do pagamento de imposto de selo, nos termos do artigo 6º do respetivo código.

Feito em Oeiras, aos ..... dias do mês de ..... do ano de ....., em três exemplares, cada um deles com dois anexos, vai pelas partes ser assinado por corresponder à vontade das mesmas.

**O Senhorio:**

\_\_\_\_\_  
(Isaltino Afonso Morais)

**O Inquilino:**

\_\_\_\_\_  
(.....)

**O Fiador:**

\_\_\_\_\_  
(.....)

**O Oficial Público do Senhorio:**

\_\_\_\_\_  
(Maria Luís de Matos Moreira Paixão Santos)