

## A. ENQUADRAMENTO

1. O que é o Mercado Social de Arrendamento?
2. A iniciativa Mercado Social de Arrendamento enquadra-se no chamado “Arrendamento Social”?
3. Qual o objectivo do Mercado Social de Arrendamento?
4. Quem são os Aderentes ao Mercado Social de Arrendamento?
5. Quem é a NORFIN – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS S.A.?
6. Qual o papel do Estado no Mercado de Arrendamento?
7. Qual o papel do Ministério de Segurança Social?
8. Qual o papel do IHRU?
9. Qual o papel do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS)?
10. Quem são os Parceiros Locais?

## B. CANDIDATURA

11. Como é que eu posso aceder a este Programa/Iniciativa?
12. Qual a vantagem de eu aceder a este Programa/Iniciativa?
13. Qual a desvantagem de eu aceder a este Programa/Iniciativa?
14. Onde se consulta o “Regulamento de Acesso ao Mercado Social de Arrendamento”?
15. O que devo fazer melhor esclarecer sobre este Programa/iniciativa?
16. Como poderei saber que casas existem disponíveis na minha área de residência?
17. Só posso aceder a fracções habitacionais localizadas no Município onde moro?
18. Através deste Programa também posso adquirir habitação?
19. Quem são os beneficiários do Mercado Social de Arrendamento?
20. Como posso ter mais informação para além do que está expresso no portal?
21. Como é que se instrui um processo de candidatura?
22. Existe um número máximo de candidaturas?
23. Quais os dados pedidos no simulador?
24. Se a minha candidatura for aceite, serei contactado?
25. Como é o contrato de arrendamento?
26. Para celebração do contrato de arrendamento, será necessário fiador?
27. Onde será assinado o contrato de arrendamento?
28. Como é feita a entrega das chaves?
29. Qual a forma do pagamento da renda?
30. O valor de renda inclui o condomínio?
31. Após celebração do contrato de arrendamento com quem falo, com a câmara municipal?

## A. ENQUADRAMENTO

### 1. O QUE É O MERCADO SOCIAL DE ARRENDAMENTO?

Perante a crescente dificuldade das famílias portuguesas no acesso ao mercado da habitação, determinada pela atual conjuntura económico-financeira, foi percecionada 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 do mercado, através da iniciativa denominada “Mercado Social de Arrendamento”.

O desejo manifestado pelas referidas instituições privadas, em apoiarem a iniciativa do Governo e em contribuírem ativamente para a melhoria genérica das condições de vida e habitabilidade das famílias Portuguesas, assumindo o objetivo da 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 – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., selecionada 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 de Reabilitação Urbana IP e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social IP, entidades públicas com larga tradição e experiência social no mercado de 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 associaram, prestando colaboração ao nível técnico, administrativo e processual, Parceiros Locais e que, atenta a 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 desempenho e execução.

[ Voltar ao Topo ]

### 2. A INICIATIVA MERCADO SOCIAL DE ARRENDAMENTO ENQUADRA-SE NO CHAMADO “ARRENDAMENTO SOCIAL”?

Não, o chamado “Arrendamento Social” que existe actualmente, consiste em regimes de renda condicionada ou renda apoiada/subsidiada que são tradicionalmente entendidos como a aplicação prática do “arrendamento social”.

São estes os regimes aplicáveis, por exemplo, nos Programas Especiais de Realojamento.

[ Voltar ao Topo ]

### **3. QUAL O OBJECTO DO MERCADO SOCIAL DE ARRENDAMENTO?**

No âmbito do “Programa de Emergência Social” desenvolve-se a iniciativa governamental designada por «MERCADO SOCIAL DE ARRENDAMENTO», e acordam os ADERENTES em disponibilizar, em mercado de arrendamento, um conjunto de fracções habitacionais, dispersas pelo País, com valores de renda mensais inferiores até 30% aos normalmente praticados em mercado livre.

[ Voltar ao Topo ]

### **4. QUEM SÃO OS ADERENTES AO MERCADO SOCIAL DE ARRENDAMENTO?**

OS AGENTES DO MERCADO SOCIAL DE ARRENDAMENTO SÃO:

- Ministério da Solidariedade e da Segurança Social
- Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A.
- Banco Comercial Português
- Banco Espírito Santo
- Banco Popular Portugal
- Banif – Banco Internacional do Funchal
- Caixa Económica Montepio Geral
- Caixa Geral de Depósitos
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana IP (IHRU)
- Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, IP (IGFSS)
- Santander Totta

[ Voltar ao Topo ]

### **5. QUEM É A NORFIN – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS S.A.?**

A Norfin – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A. foi a sociedade gestora selecionada pelos aderentes à iniciativa “Mercado Social de Arrendamento” para administrar o Solução Arrendamento – Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional.

[ Voltar ao Topo ]

### **6. QUAL O PAPEL DO ESTADO NO MERCADO DE ARRENDAMENTO?**

No âmbito do “Programa de Emergência Social” desenvolve-se a iniciativa governamental designada por “Mercado Social de Arrendamento”.

Nessa iniciativa os aderentes, que são os Bancos já identificados, e ainda o IHRU e o IGFSS, acordaram em disponibilizar, em mercado de arrendamento, um conjunto de fracções habitacionais, dispersas pelo País, com valores de renda mensais inferiores até 30% aos normalmente praticados em mercado livre.

[ Voltar ao Topo ]

## **7. QUAL O PAPEL DO MINISTÉRIO DA SEGURANÇA SOCIAL?**

O Ministério da Segurança Social foi o órgão do Governo que promoveu a iniciativa “Mercado Social de Arrendamento”, endereçando convite ao sector privado para, conjuntamente com o sector público e no âmbito do “Programa de Emergência Social” ser constituído uma bolsa de imóveis para disponibilização em mercado de arrendamento, com rendas inferiores às do mercado, através do denominado “Mercado Social de Arrendamento”, mimetizando a nível nacional iniciativas que localmente revelaram sucesso social.

[ Voltar ao Topo ]

## **8. QUAL O PAPEL DO IHRU?**

O IHRU é um dos aderentes à iniciativa “Mercado Social de Arrendamento” sendo também uma das suas entidades gestoras do programa.

[ Voltar ao Topo ]

## **9. QUAL O PAPEL DO INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL (IGFSS)?**

O IGFSS é um dos aderentes à iniciativa “Mercado Social de Arrendamento” sendo também uma das entidades gestoras do programa.

[ Voltar ao Topo ]

## **10. QUEM SÃO OS PARCEIROS LOCAIS?**

Para efeito da implementação do programa serão celebrados protocolos de colaboração com Municípios, Empresas Municipais, IPSS ou quaisquer entidades públicas ou privadas que venham a associar-se ao programa, em termos a definir por protocolo celebrado para esse efeito.

[ Voltar ao Topo ]

Os protocolos da candidatura ao arrendamento no âmbito do programa serão tramitados em primeira linha junto dos Parceiros Locais, a quem caberá proceder à pré-seleção dos candidatos, nos termos previstos no “Regulamento de Acesso ao Mercado Social de Arrendamento”.

[ Voltar ao Topo ]

## **B. CANDIDATURA**

### **11. COMO É QUE EU POSSO ACEDER A ESTE PROGRAMA/INICIATIVA?**

São beneficiários do programa/iniciativa, todas as pessoas que se candidatem ou que sejam identificadas pelos Municípios e demais Parceiros locais que aderiram à iniciativa “Mercado Social de Arrendamento” que cumpram os critérios enunciados no “Regulamento de Acesso ao Mercado Social de Arrendamento”

[ Voltar ao Topo ]

## **12. QUAL A VANTAGEM DE EU ACEDER A ESTE PROGRAMA/INICIATIVA?**

Os aderentes ao “Mercado Social de arrendamento” acordaram em disponibilizar, em mercado de arrendamento, um conjunto de frações habitacionais, dispersas pelo País, com valores de renda mensais inferiores até 30% aos montantes praticados em mercado livre.

[ Voltar ao Topo ]

## **13. QUAL A DESVANTAGEM DE EU ACEDER A ESTE PROGRAMA/INICIATIVA?**

Nenhuma. No entanto para ser beneficiário deste programa/iniciativa tem que se candidatar ou ser identificado pelos Municípios e demais Parceiros Locais e cumprir os critérios enunciados no “Regulamento de Acesso ao Mercado Social de Arrendamento”.

[ Voltar ao Topo ]

## **14. ONDE SE CONSULTA O “REGULAMENTO DE ACESSO AO MERCADO SOCIAL DE ARRENDAMENTO?”**

No endereço: [www.mercadosocialarrendamento.msss.pt](http://www.mercadosocialarrendamento.msss.pt), ou ao balcão da Câmara Municipal da sua área de residência.

[ Voltar ao Topo ]

## **15. O QUE DEVO FAZER PARA MELHOR ME ESCLARECER SOBRE ESTE PROGRAMA/INICIATIVA?**

Ler atentamente o “[Regulamento de Acesso ao Mercado Social de Arrendamento](http://www.mercadosocialarrendamento.msss.pt)” disponível no endereço [www.mercadosocialarrendamento.msss.pt](http://www.mercadosocialarrendamento.msss.pt), ou ao balcão da Câmara Municipal da sua área de residência.

[ Voltar ao Topo ]

## **16. COMO PODEREI SABER QUE CASAS EXISTEM DISPONÍVEIS NA MINHA ÁREA DE RESIDÊNCIA?**

Na área de Pesquisa de Imóveis deste Portal pode fazer a pesquisa de imóvel selecionando o Distrito e Concelho pretendidos. Adicionalmente, pode filtrar a lista de resultados através do campo tipologia (número de assoalhadas).

[ Voltar ao Topo ]

## **17. SÓ POSSO ACEDER A FRAÇÕES HABITACIONAIS LOCALIZADAS NO MUNICÍPIO ONDE MORO?**

Pode aceder a frações localizadas em qualquer Município, no entanto tem que se qualificar como beneficiário nos termos da cláusula terceira do “Regulamento de Acesso ao Mercado Social de Arrendamento”.

[ Voltar ao Topo ]

## **18. ATRAVÉS DESTA PROGRAMA TAMBÉM POSSO ADQUIRIR HABITAÇÃO?**

Os aderentes disponibilizam para arrendamento, no âmbito da iniciativa “Mercado Social de Arrendamento”, um conjunto de imóveis a identificar publicamente.

As entidades gestoras poderão incluir nos contratos de arrendamento o direito de opção de compra do fogo pelo inquilino.

[ Voltar ao Topo ]

## **19. QUEM SÃO OS BENEFICIÁRIOS DO MERCADO SOCIAL DE ARRENDAMENTO?**

Será o candidato elegível aquele que reunir, ou o agregado familiar, a mínima capacidade económico-financeira para suportar o pagamento da renda respectiva, não podendo, contudo, ter rendimentos superiores a um determinado limite, ou seja que impliquem uma taxa de esforço abaixo do mínimo convencionado de 10% do rendimento disponível.

Deverá ainda não ser proprietário, arrendatário, ou titular de direito que lhe 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. Excepção feita nos 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;

[ Voltar ao Topo ]

## **20. COMO POSSO TER MAIS INFORMAÇÃO PARA ALÉM DO QUE ESTÁ EXPRESSO NO PORTAL?**

O portal deve responder à esmagadora maioria das questões, em caso de dúvida favor contactar os Parceiros Locais da zona onde se encontra a habitação a que pretende candidatar-se.

[ Voltar ao Topo ]

## **21. COMO É QUE SE INSTRUI UM PROCESSO DE CANDIDATURA?**

A candidatura inicia-se com o preenchimento dos dados no simulador disponível no Portal. Após validação dada pelo simulador, poderá fazer a candidatura, dispondo para tal da possibilidade de seleccionar dois imóveis.

Caso seja considerado elegível para o Programa, será contactado pelo Parceiro Local, para formalizar a candidatura.

Será necessário tanto o candidato como o fiador, apresentarem os seguintes documentos:

- a) Do Candidato e seu agregado familiar:
  - Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão;
  - Cartão de Contribuinte

- Três últimos recibos de vencimento 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) b) Do Fiador:

- Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão;
- Cartão de Contribuinte / 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.
- 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.
- A recepção dos processos completos é feita nos Parceiros Locais da área geográfica da situação dos imóveis respectivos, onde são pré-seleccionados os agregados que se candidataram à iniciativa, mediante uma avaliação que considera um conjunto de critérios de acordo com o Regulamento da Iniciativa.

[ Voltar ao Topo ]

## 22. EXISTE UM NÚMERO MÁXIMO DE CANDIDATURAS?

Por forma a assegurar o bom nível de resposta aos pedidos de candidatura, cada candidato apenas pode submeter duas candidaturas. Se as candidaturas forem reprovadas devido a falta de interesse no imóvel ou arrendamento do imóvel a outro candidato, o sistema permite automaticamente a submissão de uma nova candidatura. Paralelamente, em cada momento, o número de candidaturas em avaliação por imóvel, está limitado a um máximo de dez (10).

[ Voltar ao Topo ]

## 23. QUAIS OS DADOS PEDIDOS NO SIMULADOR?

A utilização do [Simulador](#) requer a introdução do “rendimento mensal do agregado” (valor em euros) e das “responsabilidades mensais com operações de crédito” (valor em euros).

A Informação adicional sobre os critérios de elegibilidade e selecção dos candidatos, e em particular sobre a necessária capacidade económico-financeira está disponível no [Regulamento de Acesso](#).

[ Voltar ao Topo ]

## **24. SE A MINHA CANDIDATURA FOR ACEITE, SEREI CONTACTADO?**

Na candidatura realizada através deste Portal o Candidato tem que introduzir o seu nome e contactos (NIF, email e telefone).

Após análise do processo, e caso seja selecionado, será contactado pela Câmara Municipal, ou por outro parceiro local, com o objectivo de agendar a visita ao imóvel.

Em caso de confirmação de interesse no imóvel, os candidatos aceites entregam na Câmara Municipal, ou junto de outro parceiro local, os formulários de candidatura devidamente preenchidos e a demais documentação, cópias autenticadas, identificada no documento “Instrução de Processo de Candidatura”.

[ Voltar ao Topo ]

## **25. COMO É O CONTRATO DE ARRENDAMENTO?**

As rendas aplicáveis aos imóveis arrendados no âmbito do programa/iniciativa visam refletir valores de renda mensais inferiores até 30% relativamente aos valores normalmente praticados em mercado livre.

Os contratos de arrendamento serão celebrados com respeito pelo prazo mínimo legalmente aplicável em cada momento, o qual é atualmente de cinco anos para os arrendamentos habitacionais de prazo certo sem prejuízo da regulamentação legal aplicável, as Entidades Gestoras podem fazer depender a prorrogação do prazo dos contratos celebrados no âmbito do programa/iniciativa do estado de conservação do fogo verificado no final do correspondente período contratual, bem como do regular cumprimento pelos inquilinos das suas obrigações.

As Entidades Gestoras poderão incluir nos contratos de arrendamento o direito de opção de compra do fogo pelo inquilino.

As entidades Gestoras poderão livremente alterar os modelos de contrato por si utilizados no âmbito do programa/iniciativa, em função de alterações legislativas supervenientes ou outros motivos relevantes.

Do contrato de Arrendamento farão sempre parte como anexo os seguintes documentos:

- Cópias autenticadas dos documentos, do inquilino e do fiador, apresentados na candidatura;
- Autorização de débito directo em conta, respeitante à liquidação da renda;
- Auto de recepção do Imóvel no qual se reflecte a aceitação do estado do mesmo;
- Lista de possíveis ocorrências com o imóvel que serão sempre da responsabilidade do inquilino, não sendo portanto elegíveis para reclamações.

[ Voltar ao Topo ]



## **26. PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO, SERÁ NECESSÁRIO FIADOR?**

Sim, será sempre necessário a apresentação de um Fiador que reúna condições para suportar os encargos do contrato de arrendamento.

[ Voltar ao Topo ]

## **27. ONDE SERÁ ASSINADO O CONTRATO DE ARRENDAMENTO?**

O Contrato será assinado na Câmara Municipal, ou perante outro Parceiro Local. A Assinatura do Inquilino e do fiador terão sempre que ser reconhecidas.

[ Voltar ao Topo ]

## **28. COMO É FEITA A ENTREGA DAS CHAVES?**

As chaves da fracção serão entregues, pela Câmara Municipal ou por outro Parceiro Local, após a assinatura do Contrato e apresentação do comprovativo de pagamento da duas primeiras rendas.

[ Voltar ao Topo ]

## **29. QUAL A FORMA DO PAGAMENTO DA RENDA?**

A renda será liquidada através de Débito directo em conta.

[ Voltar ao Topo ]

## **30. O VALOR DE RENDA INCLUI O CONDOMÍNIO?**

Sim, o condomínio está incluído no valor da renda.

[ Voltar ao Topo ]

## **31. APÓS CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM QUEM FALO, COM A CÂMARA MUNICIPAL?**

Após a celebração do contrato de arrendamento terá acesso a uma linha de atendimento telefónica e a um endereço de correio electrónico para expor as suas questões, passando assim a estar em contacto com as entidades gestoras.

[ Voltar ao Topo ]