

REGULAMENTO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as normas pelas quais o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (IGFSS, IP) procede ao arrendamento de imóveis que integram o seu património, excluindo os que se destinam a habitação social.

Artigo 2.º

Imóveis

1. A listagem dos imóveis a arrendar e o respetivo valor de arrendamento são aprovados por deliberação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.
2. Os imóveis são arrendados no estado de conservação em que se encontram.

Artigo 3.º

Concorrência

O IGFSS, IP assegura aos interessados em contratar uma concorrência efetiva nos procedimentos de arrendamento de imóveis.

Artigo 4.º

Transparência

1. O IGFSS, IP garante adequada publicidade e proporciona o acesso aos procedimentos nos termos da lei.
2. As decisões são documentadas e, quando necessário, objeto de fundamentação e notificadas aos interessados.

Artigo 5.º

Equidade

As decisões relativas ao arrendamento de imóveis obedecem à equidade na distribuição de benefícios e custos, ponderando-se:

- a) A perspetiva de evolução dos encargos com a manutenção e a conservação do bem imóvel;
- b) A perspetiva de evolução do valor do bem imóvel, de acordo com as suas características e face ao mercado imobiliário.

Artigo 6.º

Procedimentos

O arrendamento de imóveis pode ser realizado por concurso e através de procedimento de ajuste direto.

Artigo 7.º

Não adjudicação

O IGFSS, IP reserva-se no direito de não adjudicar o arrendamento do imóvel.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTO DE ARRENDAMENTO POR AJUSTE DIRETO

Artigo 8.º

Âmbito

1. O procedimento de arrendamento por ajuste direto pode ser adotado sempre que:
 - a. O imóvel conste da Bolsa de Imóveis da Segurança Social;
 - b. O concurso fique deserto;
 - c. No âmbito do concurso, os concorrentes tenham desistido do arrendamento;
 - d. A entidade interessada pertença à administração central ou local;
 - e. 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;
 - f. A entidade interessada seja uma Associação Mutualista registada nos termos da lei;
 - g. A entidade interessada seja uma Misericórdia.

Artigo 9.º

Apresentação das propostas

1. As propostas para arrendamento de imóvel são dirigidas ao Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. e enviadas para uma das seguintes moradas:
 - a. Região de Lisboa e Sul
Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa
 - b. Região Norte e Centro
Avenida da Boavista, n.º 900, 4100-112 Porto
2. As propostas podem ainda ser enviadas para o e-mail igfss-dpi.concursos@seg-social.pt.
3. A apresentação da proposta deve ser feita nos termos do artigo 17.º do presente regulamento.

Artigo 10.º

Exclusão das propostas

São excluídas do procedimento de ajuste directo as propostas:

- a. Cujo valor oferecido seja inferior ao valor base de renda do imóvel;
- b. Apresentada por concorrente que, no âmbito do concurso de arrendamento, desistiu do arrendamento dos imóveis que lhe foram adjudicados.

Artigo 11.º

CrITÉrios de adjudicação

1. A adjudicação é efetuada por ordem de entrada das propostas.
2. Caso sejam rececionadas várias propostas no mesmo dia para o mesmo imóvel, o critério utilizado será o do preço mais elevado.
3. As propostas apresentadas para o mesmo imóvel mantêm-se válidas até à celebração de contrato de arrendamento.
4. As propostas de arrendamento de imóvel através de procedimento de ajuste directo são aprovadas por deliberação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.

Artigo 12.º

Regime subsidiário

Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, é aplicável subsidiariamente e com as devidas adaptações ao ajuste direto, o disposto no capítulo III do presente regulamento.

CAPÍTULO III

CONCURSO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS

Artigo 13.º

Concorrentes

Podem ser admitidos a concurso:

- a) Pessoas singulares;
- b) Pessoas coletivas.

Artigo 14.º

Impedimentos

Não são admitidas a concurso as pessoas singulares ou coletivas que:

- a) Participem no processo decisório do concurso;
- b) Integrem o quadro de pessoal do IGFSS, IP;

- c) Possuam relação contratual com o IGFSS, IP, no âmbito das competências do departamento do património imobiliário.

Artigo 15.º

Publicitação do concurso

1. O IGFSS, IP promove a abertura do concurso através da divulgação no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt, e demais meios que se considerem oportunos e adequados aos objectivos estabelecidos.
2. A divulgação referida no número anterior tem carácter meramente informativo.

Artigo 16.º

Apresentação das propostas

1. As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado com identificação, no exterior, do nome do concorrente e do imóvel a que concorre. Por sua vez, este sobrescrito é colocado dentro de um segundo sobrescrito dirigido ao Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., com a menção “Concurso de Arrendamento de Imóveis”, e endereçado para a morada Avenida Manuel da Maia, nº 58, 1049-002 Lisboa.
2. As propostas podem ser enviadas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, desde que remetidas até ao final do dia do prazo fixado no concurso ou entregues em mão até às 18h00 do último dia do prazo fixado no concurso, na morada identificada no número anterior.
3. Qualquer atraso que ocorra no envio de propostas pelo correio é da inteira responsabilidade do concorrente.

Artigo 17.º

Proposta

1. A proposta deve ser obrigatoriamente acompanhada pelos seguintes documentos:
 - a. Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel, de acordo com o modelo do anexo 1 do presente regulamento;
 - b. Fotocópia do Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte ou Cartão de Cidadão do concorrente;
 - c. Fotocópia de Pessoa Colectiva do concorrente, no caso de pessoa coletiva;
 - d. Fotocópia de Certidão do Registo Comercial, no caso de pessoa coletiva, do concorrente;
2. A proposta deve conter obrigatoriamente o valor da renda mensal oferecido, indicado em algarismos e por extenso, sendo que, em caso de dúvida prevalece o valor indicado por extenso.
3. A proposta é obrigatoriamente assinada pelo concorrente ou pelo seu representante.
4. A proposta é redigida em língua portuguesa e não pode ser rasurada.
5. O Requerimento de Proposta de Arrendamento de Imóvel está disponível no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt

6. Cada concorrente apenas pode apresentar uma única proposta por imóvel.

7. Os concorrentes podem apresentar propostas para vários imóveis, desde que, cada proposta seja apresentada em sobrescrito individual por imóvel.

Artigo 18.º

Exclusão de propostas

1. É motivo de exclusão do concurso a apresentação de propostas:

- a. Recebidas após o termo do prazo fixado no concurso;
- b. Que não observem o disposto no n.º 1, do artigo 16.º deste regulamento;
- c. Por pessoas singulares ou coletivas previstas no artigo 14.º deste regulamento;
- d. Com valor inferior ao valor base de licitação do imóvel;
- e. Que não sejam acompanhadas pelos documentos previstos no n.º 1, do artigo 17.º deste regulamento;
- f. Que não observem o disposto nos n.º s 2, 3, 4 e 5, do artigo 17.º deste regulamento.

2. As omissões dos documentos previstos nas alíneas b), c) e d) do n.º 1, do artigo 17.º deste regulamento, podem ser sanadas no próprio ato público ou enviadas no prazo de 48 horas.

3. A exclusão de uma proposta, para um determinado imóvel, não implica a exclusão das propostas apresentadas para os restantes.

Artigo 19.º

Ato público

1. As propostas são abertas em ato público a realizar no segundo dia útil seguinte à data limite para a apresentação das propostas.

2. O ato público referido no número anterior decorre perante uma comissão composta por três membros nomeados pelo conselho diretivo, sob proposta do departamento de património imobiliário.

3. A deliberação constitutiva da comissão deve indicar o presidente, dois vogais efetivos, um dos quais substitui o presidente, e um vogal suplente.

Artigo 20.º

Classificação das propostas

A classificação das propostas é feita segundo o critério do preço mais elevado.

Artigo 21.º

Empate

1. Em caso de empate relativamente à proposta classificada em 1º lugar, suspende-se o ato público por 3 dias úteis, sendo comunicada no próprio ato a nova data, hora e local, para a continuação do mesmo e abertura das novas propostas.
2. Caso os concorrentes não estejam presentes no ato público, a comunicação é feita por e-mail, fax ou via postal no dia útil seguinte.
3. As novas propostas devem ser apresentadas nos termos do n.º 1 do artigo 16.º deste regulamento.

Artigo 22.º

Reclamações

1. Os concorrentes ou os seus representantes, devidamente credenciados, podem pedir esclarecimentos e apresentar reclamações no ato público.
2. No caso de serem apresentadas reclamações as mesmas são:
 - a. Registadas na respetiva ata, com identificação completa do reclamante e o motivo da reclamação;
 - b. Decididas no próprio ato, sempre que possível.
3. As reclamações que não podem ser decididas no próprio ato público serão notificadas aos concorrentes por carta registada e com aviso de receção, no prazo máximo de 10 dias úteis.

Artigo 23.º

Lista de classificação

1. Após a análise das propostas e aplicação do critério de classificação previsto no artigo 20.º, a comissão, no prazo de 3 dias úteis, elabora um relatório onde propõe fundamentadamente a exclusão das propostas e apresenta a lista de classificação final, com a ordenação das propostas admitidas, e submete-o a homologação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.
2. A lista de classificação final é afixada nos serviços centrais e locais do IGFSS, IP e divulgada no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt, após homologação do conselho diretivo do IGFSS, IP.

Artigo 24.º

Notificação e adjudicação

1. A adjudicação é notificada ao concorrente classificado em primeiro lugar, no prazo de 3 dias úteis após homologação do conselho diretivo do IGFSS, IP, através de ofício registado com aviso de receção.
2. No prazo de oito dias úteis, o concorrente deve confirmar o seu interesse no arrendamento do imóvel e remeter ao IGFSS, IP o seguinte:
 - a. Documentos necessários à celebração do contrato de arrendamento, designadamente, os documentos de identificação do outorgante e a procuração, no caso de se fazer representar;

- b. A identificação do fiador;
 - c. Cópia de declaração de IRS do ano anterior do concorrente e do fiador;
 - d. 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.
3. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não apresentar os documentos identificados no n.º 2 no prazo previsto para o efeito.

Artigo 25.º

Desistência

Considera-se que o concorrente desistiu do arrendamento do imóvel quando não confirma o seu interesse no prazo referido no n.º 2, do artigo 24.º, sendo a adjudicação efetuada ao concorrente classificado na posição imediatamente seguinte.

Artigo 26.º

Garantias

- 1. O IGFSS poderá solicitar, por carta registada com aviso de receção, a indicação de fiador, caso a pessoa indicada não tenha capacidade para se obrigar, não tenha bens suficientes para garantir a obrigação de pagamento da renda ou não renuncie ao benefício de excussão prévia.
- 2. Caso o concorrente não indique um fiador no prazo de dez dias úteis, considera-se que desistiu do concurso.

Artigo 27.º

Anulação do procedimento

O IGFSS reserva-se no direito de, se assim o entender por conveniente, não celebrar contratos de arrendamento com os concorrentes e proceder à anulação do procedimento.