

INSTITUTO DE AÇÃO SOCIAL DAS FORÇAS ARMADAS, IP

SERVIÇO DE APOIO SOCIAL

DIVISÃO DE TEMPOS LIVRES E HABITAÇÃO



**REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS AUTÓNOMOS PARA IDOSOS
DO CENTRO DE APOIO SOCIAL DE OEIRAS (VERSÃO 2011)**

REGIME DO DIREITO DE UTILIZAÇÃO VITALÍCIA DE UNIDADE HABITACIONAL E DE SERVIÇO DE APOIO SOCIAL

CLÁUSULAS GERAIS

1. FINALIDADE

As presentes CLÁUSULAS GERAIS destinam-se a definir as condições de constituição dos contratos a celebrar, direitos e obrigações, condições de rescisão dos mesmos e outras disposições aplicáveis, aos Beneficiários que celebram contratos de prestação de serviços, incluindo a utilização vitalícia de Unidade Habitacional dos Apartamentos Autónomos, integrados como equipamento social, no Centro de Apoio Social de Oeiras (CAS Oeiras).

2. DEFINIÇÃO

O direito de utilização vitalícia da Unidade Habitacional concedido pelo IASFA consiste no uso que os respetivos titulares (oficiais) passam a ter á sua disposição a partir dos 62 anos de idade, para si e seu cônjuge sobre um apartamento do Bloco de Apartamentos Autónomos do CAS Oeiras, integrado no seu Serviço de Apoio Habitacional, mediante o pagamento de determinada importância.

3. CONSTITUIÇÃO DO DIREITO

A constituição jurídica deste direito é formalizada com a assinatura do respetivo contrato, pagamento da primeira prestação do preço acordado e entrega da Unidade Habitacional.

4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O preço a pagar pela prestação dos serviços e utilização da Unidade Habitacional é composto por duas parcelas:

- a. A primeira parcela respeita à antecipação das prestações dos serviços e utilização da Unidade Habitacional, relativas aos primeiros cento e vinte meses, ou dez anos, a ser paga, de uma só vez, no ato da assinatura do respetivo contrato.

(1) O seu montante é indexado ao valor inicialmente pago pelos primeiros residentes do Bloco Habitacional, atualizado de acordo com o coeficiente de desvalorização anual monetária para imóveis, nos termos do Decreto-Lei 287/2003, de 12 de novembro, desde 1989 até ao ano da assinatura do novo contrato.

(2) Para 2011, o valor de correção referido em 4. a. (1) foi definido através da [Portaria nº 282/2011 de 21 de outubro, DR N°203 – Série I](#), do Ministério das Finanças e Administração Pública. Assim teremos:

Para os T0 $(12.220,55 \times 2,33) = 28,473,88 \text{ €}$

Para os T1 $(15.712,13 \times 2,33) = 36,609,26 \text{ €}$

Para os T2 $(20.450,71 \times 2,33) = 47,650,15 \text{ €}$

- b. A segunda parcela será constituída pelo pagamento sucessivo de prestações mensais a efetuar pelo residente-titular e/ou seu cônjuge, depois de findo o período inicial de dez anos, até à extinção do direito constituído. No cálculo de tais prestações mensais aplicar-se-á a mesma fórmula para o cálculo das rendas económicas previstas no Regime do Arrendamento dos Fogos de Renda Económica do IASFA.

5. CONTRATOS

- a. A confirmação da inscrição será solicitada aos candidatos a residentes e demais serviços, logo que o IASFA lhes comunique as condições em que o contrato deverá ser assinado (importância a pagar, datas, prazos previstos etc.), relativamente ao apartamento que lhes será atribuído.
- b. O Contrato de prestação de serviços e de utilização de Unidade Habitacional do CAS Oeiras será celebrado no momento em que esta Unidade possa ser entregue.
- c. O modelo de contrato a celebrar constitui o Anexo A ao presente Regulamento.
- d. O modelo de Declaração de confirmação de inscrição e aceitação das condições contratuais do presente Regulamento constitui o Anexo B do presente documento.

6. DEFINIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO TITULAR E DISPOSIÇÕES INERENTES

- a. O pagamento antecipado pelo Beneficiário/Residente das primeiras cento e vinte prestações, referente a dez anos da vigência do contrato, dá-lhe o direito e ao seu cônjuge a habitar o apartamento durante esse período de tempo, sem pagamento de qualquer outra prestação relativa à utilização do apartamento, exceto o previsto na alínea c. deste nº 6, passando posteriormente a esse período a pagar as prestações calculadas nos termos do nº 4. b..
- b. O residente (beneficiário-titular, ou o seu cônjuge, na falta daquele) poderá solicitar a troca do seu apartamento por outro de tipologia inferior, quando disponível, nas seguintes condições:

(1) Durante o período inicial de dez anos:

(a) A troca só poderá ser autorizada pelo Conselho Diretivo após os primeiros dois anos de ocupação se se verificarem motivos imperiosos que o justifiquem;

(b) O residente terá direito a ser ressarcido da importância correspondente à diferença entre o valor (V) por ele pago como primeira parcela (nº 4.a.) do uso do apartamento que ocupa e o valor (v) que lhe competia pagar pelo uso do novo apartamento, sendo essa diferença calculada apenas para o número de meses completos que faltarem para perfazer dez anos (M), isto é, a importância (T) a receber pelo residente será:

$$T = \frac{V - v}{120} \times M$$

(c) A importância T assim calculada será entregue ao residente em doze prestações mensais ou num prazo inferior, se as disponibilidades financeiras do IASFA o permitirem.

(2) Após o período inicial de dez anos a troca também só poderá ser autorizada pelo Conselho Diretivo tal como referido em b. (1) (a). As prestações mensais a pagar serão calculadas conforme estabelecido em 4. b ..

- c. As despesas referentes a água, eletricidade, telefone, limpeza e outras despesas próprias ou comuns ficarão a cargo do residente, de acordo com o estabelecido, que respeita os seguintes princípios:

(1) As despesas diretamente referentes ao apartamento, em particular, consumos de água (quente e fria), gás, eletricidade e limpeza do apartamento, se requerida, serão pagas pelo residente, na sua totalidade, ao CAS Oeiras. O telefone será pago diretamente à empresa fornecedora do serviço;

- (2) As despesas gerais do edifício, tais como aluguer dos contadores de entrada, limpeza geral, água e eletricidade consumidas nas áreas de utilização comum, serão repartidas igualmente por todos os detentores dos apartamentos;
 - (3) Os encargos com o Imposto Municipal sobre Imóveis a suportar pelo IASFA, se forem devidos, serão comparticipados pelos residentes-vitalícios, aplicando-se a taxa estabelecida pela CM de Oeiras ao valor da primeira parcela do preço de constituição do direito habitação (4.a.), e sendo a forma de pagamento - mensal, trimestral ou semestral - a acordar com o residente.
- d. O período inicial de dez anos de ocupação começará a contar-se a partir do início do mês seguinte àquele em que o beneficiário-titular receber a chave do respetivo apartamento, momento a partir do qual passa a designar-se residente-vitalício.
- e. Os residentes-vitalícios usufruirão de todos os benefícios e direitos conferidos ou que venham a ser conferidos aos restantes residentes do CAS Oeiras, nomeadamente:
- (1) Livre utilização de todas as instalações de carácter social ou médico do CAS Oeiras, de acordo com as normas pré estabelecidas;
 - (2) Em casos especiais, clinicamente comprovados, terão prioridade na utilização dos serviços médicos e de enfermagem, em relação aos não-residentes no CAS Oeiras, devendo, no caso de necessidade de internamento no Centro de Recuperação do Serviço de Apoio Médico do CAS Oeiras e, no caso de neste não haver vagas, ser colocados na lista de espera à frente dos não-residentes que se encontrem já inscritos;
 - (3) À utilização dos serviços médicos (consulta externa) e de enfermagem será condicionada ao sistema de prioridades definido pelo Conselho Diretivo do IASFA para todos os seus beneficiários;
 - (4) À utilização de um dos treze lugares de estacionamento existentes no bloco a atribuir por lista de inscrição dos residentes-vitalícios. O valor a pagar será o constante da tabela em vigor no CAS Oeiras.
- f. Os residentes-vitalícios terão completa liberdade de utilização e de horários de entrada e saída dos seus apartamentos, devendo, contudo:
- (1) Respeitar os princípios, normas e disposições de comportamento, segurança e proteção de carácter geral ou pessoal aplicáveis a todos os residentes e os especificamente determinados para o seu Bloco de Apartamentos;
 - (2) Avisar o Serviço de Apoio Habitacional do CAS Oeiras, quando se preveja uma ausência para além do normal;

- g. O residente-vitalício ou o seu cônjuge não podem ter a viver consigo quaisquer pessoas, mesmo familiares, podendo tal infração a esta norma determinar a rescisão do contrato nos termos do nº 8.b.(3) (a) do presente Regulamento;
- h. Admite-se que no apartamento possam ser albergados familiares em visita aos residentes, por um período curto (inferior a 8 dias), devendo de tal facto ser antecipadamente dado conhecimento ao Serviço de Apoio Habitacional do CAS / Oeiras;
- i. Da mesma forma, é vedado ao residente-vitalício (e/ou seu cônjuge) a cedência do apartamento a terceiros, sejam quais forem as circunstâncias e os motivos invocados;
- j. No caso de doença que aconselhe o internamento no Centro de Recuperação do Serviço de Apoio Médico do CAS / Oeiras, poderá ser autorizado o alojamento de um acompanhante, enquanto o doente não for transferido para aquele Centro;
- l. Não é permitido ao residente-vitalício ter animais no seu apartamento.
- m. Durante os períodos em que tenham que ser executadas obras nos apartamentos:
 - (1) Se as obras não permitirem a permanência dos residentes-vitalícios, o IASFA poderá determinar a sua transferência para outro apartamento do CAS / Oeiras devendo este ser da mesma tipologia, salvo se não o houver disponível e se as obras se mostrarem urgentes;
 - (2) Se o apartamento a ocupar for de tipologia superior, o IASFA não exigirá qualquer pagamento suplementar, e, se for de tipologia inferior, não serão concedidas quaisquer indemnizações;
 - (3) As mudanças ficarão a cargo do Serviço de Apoio Habitacional do CAS / Oeiras para o que disponibilizará os meios necessários.
- n. Os residentes-vitalícios deverão facultar ao pessoal do CAS / Oeiras, devidamente credenciado para tal, e durante os períodos adequados, as visitas de carácter técnico ou administrativo indispensáveis à manutenção e conservação do apartamento e do respetivo equipamento;
- o. Ao CAS / Oeiras, através do seu serviço de apoio, compete a execução dos serviços de limpeza e outros que se justifiquem, nas áreas comuns de cada Bloco de Apartamentos, sendo os encargos suportados pelos residentes, nas condições referidas em 6.c.(2);
- p. Aos residentes-vitalícios cabe a total responsabilidade pela limpeza e bom estado de conservação dos respetivos apartamentos para o que, se o desejarem e mediante o pagamento dos encargos correspondentes, poderão recorrer ao pessoal de apoio ao domicílio do CAS / Oeiras, dentro das disponibilidades existentes em pessoal;
- q. Em casos especiais, nomeadamente no de incapacidade do residente-vitalício, poderá a limpeza do apartamento ser assumida pelo serviço de apoio do CAS / Oeiras, correndo os encargos por conta do residente-vitalício;

- r. Em princípio, o mobiliário e o equipamento móvel dos apartamentos serão propriedade dos residentes-vitalícios. No entanto o CAS / Oeiras poderá, em certas circunstâncias, fornecer algum do mobiliário ou equipamento necessário, nas condições e prazos de aluguer ou de cedência, a estabelecer entre ambas as partes;
- s. Todas as roupas serão sempre propriedade do residente-vitalício;
- t. O residente-vitalício e o seu cônjuge obrigam-se, logo no início, a efetuar e, depois, a manter atualizada uma declaração formal relativa ao destino a dar a todos os bens de sua propriedade que se encontrarem no apartamento quando se verificarem circunstâncias em que o CAS / Oeiras se veja confrontado com tal problema, caso em que, se não for o próprio IASFA instituído como legatário desses bens, terá que ser nomeado um fiel depositário a quem os mesmos serão confiados, retirando-os imediatamente do apartamento para que sejam entregues aos herdeiros, nos termos gerais de Direito;
- u. Os funcionários do CAS / Oeiras não podem ser instituídos como legatários dos bens dos residentes-vitalícios e do seu cônjuge, salvo se forem seus familiares;
- v. Sempre que se verificar a rescisão do contrato o residente-vitalício e/ou o seu cônjuge deverão abandonar o apartamento no prazo máximo de três meses e saldar todos os seus débitos ao CAS Oeiras.

7. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO IASFA

O IASFA, através da sua estrutura personalizada do CAS Oeiras, assume, para além dos recíprocos direitos e obrigações dos titulares do direito de utilização vitalícia de Unidade Habitacional, a especial obrigação de tomar todas as providências necessárias para assegurar que, em qualquer hipótese, circunstância ou situação futura, o uso da habitação (bem como os inerentes benefícios, apoios e direitos conferidos aos respetivos titulares) seja mantido e respeitado vitaliciamente, em condições análogas àquelas em que o mesmo foi constituído.

8. RESCISÃO DO CONTRATO E SEUS EFEITOS

Em caso de incumprimento do contrato, quer por parte do IASFA, quer por parte do(s) seu(s) cocontratante(s), haverá lugar à sua rescisão. O processo implicará os seguintes procedimentos consoante a rescisão se realizar por iniciativa do residente-vitalício ou do IASFA.

a. Quando por iniciativa do residente-vitalício:

- (1) Durante os primeiros nove anos, o reembolso a este, ou ao seu cônjuge, do montante respeitante à diferença entre o valor inicial pago como 1ª parcela pelo direito ao usufruto da habitação durante 10 anos e o valor referente à parte temporal não utilizada, de acordo com a seguinte fórmula:

$$R = \frac{PT}{120} \times (M-6)$$

R = Reembolso;

PT = Valor total das prestações conforme definido em 4.a. e constante do contrato definitivo outorgado;

M = Número de meses completos que faltam para completar dez anos

- (2) O valor a devolver será efetuado em 12 prestações mensais não incluindo qualquer outro tipo de indemnização por parte do IASFA.

- (3) Se a rescisão se verificar durante o décimo ano, não haverá direito a qualquer reembolso.

b. O contrato poderá ser rescindido pelo IASFA - extinguindo-se os direitos a favor do residente-vitalício - em qualquer momento da sua vigência, por decisão do Conselho Diretivo, quando, após inquérito e parecer do CAS / Oeiras, se concluir:

- (1) Ter o residente-vitalício ou o seu cônjuge a viver consigo, sem autorização, quaisquer outras pessoas, ou cedido o apartamento a outrem, a título oneroso ou gratuito, quaisquer que sejam as circunstâncias e os motivos invocados, mesmo que se trate de familiares;

- (2) Ter o residente-vitalício, ou o seu cônjuge, mau comportamento moral e cívico, publicamente reconhecido e desprestigiante para o CAS / Oeiras;

- (3) Ser o residente-vitalício, ou o seu cônjuge, elemento perturbador do ambiente do CAS / Oeiras, pela prática repetida, nas suas dependências, de desacatos ou de quaisquer atos impróprios ao decoro e o respeito que ali devem ser mantidos;

- (4) Ter o residente-vitalício, ou o seu cônjuge, promovido, de qualquer forma verbal ou escrita e sem recurso aos meios que lhe são regularmente permitidos, o descrédito propositado do CAS / Oeiras, ou do IASFA, ou ainda dos seus dirigentes;

- (5) Ter o residente-vitalício, ou o seu cônjuge, causado danos de valor em dependências e mobiliário do CAS / Oeiras e se recusar a pagá-los;

- (6) Ter o residente-vitalício, deixado de pagar as prestações mensais e os encargos a que se comprometeu relativos ao apartamento, durante o período subsequente aos primeiros dez anos, por mais de três meses, salvo se dificuldades financeiras justificadas e imprevistas o não permitirem, caso em que lhe poderá ser concedido um período de tempo maior;
- (7) Não ter o apartamento sido efetivamente ocupado pelo residente-vitalício, sem motivo justificado, decorridos dois anos após a entrega pelo IASFA da chave do apartamento.
- c. Quando a rescisão nas condições da alínea b, supra e seus números, ocorrer durante o período inicial de dez anos, o reembolso, a que o residente-vitalício (ou o seu cônjuge) tiver direito, será calculado nos termos da alínea a. (1) supra, reduzido de 10%, devendo, da importância assim calculada, e no caso de a rescisão ter sido motivada pelas causas referidas no sub-número b.(5), ser também deduzido o valor dos estragos verificados;
- d. Caso a rescisão seja efetuada após o período inicial de dez anos de ocupação, ao residente-vitalício caberá o pagamento das prestações mensais devidas, correspondentes ao tempo da demora na desocupação, sendo estas cobradas por meses completos, como tal se contando qualquer número de dias de ocupação no último mês;
- e. No caso de casamento entre dois residentes-vitalícios, deverá o facto ser comunicado com antecedência à direção do CAS Oeiras, a fim de ser rescindido pelo IASFA o contrato relativo a um dos apartamentos e o reembolso, se houver motivo a tal, será o correspondente ao número de meses completos que faltarem, para perfazer o período inicial de dez anos;
- f. Sempre que, verificada a rescisão do contrato, o residente-vitalício e/ou o seu cônjuge não deixarem devoluto o apartamento, no prazo máximo de 3 meses, o IASFA:
- (1) Passará a cobrar prestações mensais correspondentes à renda condicionada prevista no NRAU, as quais serão sucessivamente acrescidas em mais 10% no início de cada novo período de 2 meses;
- (2) Poderá ainda, proceder ao corte do fornecimento de água, eletricidade e gás e proibir-lhe(s) qualquer utilização dos serviços do CAS / Oeiras.

9. FALECIMENTO DO RESIDENTE-VITALÍCIO OU DO CÔNJUGE

- a. No caso de falecimento do residente-vitalício:
- (1) Se houver cônjuge, este manterá integralmente os direitos e obrigações inerentes ao direito de habitação nos termos deste Regulamento;

- (2) Se não houver cônjuge, os direitos extinguem-se, e, se o residente-vitalício não tiver renunciado a favor do IASFA o valor das prestações pagas e não utilizadas, os herdeiros poderão habilitar-se a receber a quantia que se calculará nos termos de 8. a.(1).
- b. Se durante o período de ocupação do apartamento, o beneficiário-titular enviuvar e voltar a casar e se a segunda esposa enviuvar:
- (1) No caso de esta viuvez ocorrer durante o período inicial de dez anos, o direito de habitação extinguir-se-á no final desse período;
- (2) No caso de esta viuvez ocorrer depois de findo o referido período inicial, o direito de habitação extingue-se imediatamente.
- c. Se o residente-vitalício falecer e a viúva voltar a casar, esta perderá todos os direitos relativos ao apartamento, por extinção do direito de habitação, sendo indemnizada nos termos de 8. a.(1) com atenção a 8. a.(2), se for caso disso.
- d. No caso da alínea anterior e se o novo marido for beneficiário-titular do IASFA, obedecendo aos requisitos fixados para a atribuição do direito de habitação (e porque este será o beneficiário-titular de novo agregado) será rescindido o primeiro contrato e será celebrado, se assim for pretendido pelo beneficiário, um novo contrato com este, nas condições vigentes nessa data.

10. DIVÓRCIO OU SEPARAÇÃO JUDICIAL DO RESIDENTE-VITALÍCIO

- a. Em caso de divórcio ou separação judicial, o uso do apartamento será atribuído, na respetiva sentença judicial, ao beneficiário-titular ou ao cônjuge, passando então ele a ser considerado único residente-vitalício.
- b. Na eventualidade de falecimento do residente-vitalício (ex-cônjuge divorciada ou separada), o beneficiário-titular poderá solicitar novamente a fruição do direito de habitação do apartamento, se ainda obedecer aos requisitos fixados para atribuição daquele direito.
- c. Em caso de divórcio ou separação judicial aplicar-se-ão, ao residente-vitalício (ex-cônjuge divorciada ou separada), com as adaptações necessárias, os critérios constantes das alíneas b., c. e d. da cláusula 9 ..

11. DISPOSIÇÕES DIVERSAS

- a. Os residentes-vitalícios ficam sujeitos às presentes Cláusulas Gerais constantes neste Regulamento assim como às disposições gerais contidas no Estatuto e no Regulamento Geral do CAS / Oeiras.
- b. Estas Cláusulas Gerais prevalecem sobre os princípios gerais contidos no Código Civil, que tenham natureza supletiva e com os quais não sejam adequáveis.

- c. Implicam a extinção automática do direito de utilização da unidade habitacional o falecimento do residente-vitalício e do cônjuge que lhe sobreviva, aplicando-se o disposto em 9.b. e c., e a rescisão por iniciativa de uma, ou da outra parte.
- d. A redação do presente Regulamento foi aprovada por deliberação do Conselho Diretivo do IASFA, IP de 24 de novembro de 2011 substituindo a anterior versão aprovada por deliberação do Conselho de Direção do IASFA, encontrando-se de acordo com o artigo 3º do Estatuto do IASFA.

Sede do IASFA, IP em Lisboa, 24 de novembro de 2011