CONTRATO Nº 89/2023

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FIM HABITACIONAL EM REGIME DE RENDA APOIADA

--- Aos dezasseis dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, no Edifício dos Paços do Concelho, na vila da Chamusca, perante mim, Maria Inácia Venâncio Carvalho, Licenciada em Direito, Técnica Superior do mapa de pessoal do Município da Chamusca, na qualidade de oficial público, conforme despacho de nomeação do Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal, Dr. Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado, datado de dezoito de outubro de dois mil e vinte e um, proferido ao abrigo da alínea b) do nº 2 do artigo 35º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação vigente, é celebrado o presente contrato: ----------

--- **Entre:** ----------

--- **PRIMEIRO OUTORGANTE**: O **MUNICÍPIO DE CHAMUSCA**, titular do cartão de identificação de pessoa coletiva de direito público nº 501 305 564, com sede na Rua Direita de São Pedro, 2140-098 Chamusca, no concelho da Chamusca, no distrito de Santarém, representado neste contrato pelo Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal da Chamusca, Dr. Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado, com poderes para o ato, no uso da competência conferida nos termos do disposto nas alíneas a) do nº 1 e f) do nº 2 do artigo 35º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e em conformidade com o despacho do Sr. Presidente da Câmara do Município da Chamusca, datado de 09/10/2023, adiante designado por Primeiro Outorgante; ----------

----**E,** ----------

----**SEGUNDO OUTORGANTE: ANA CRISTINA RODRIGUES MARTINS GRILO,** portadora do cartão de identificação número [redacted], emitido pela República Portuguesa e válido até [redacted] e do número de identificação fiscal [redacted] residente na [redacted] na união de freguesias de Chamusca e Pinheiro Grande, no concelho da Chamusca, adiante designado por Segundo Outorgante; ----------

---Verifiquei a identidade, qualidades e poderes dos outorgantes para intervirem neste ato, por meu conhecimento pessoal quanto ao Primeiro, e quanto ao Segundo, pelo cartão de cidadão atrás referido.----------

---A atribuição da habitação identificada na cláusula primeira, o valor da renda a cobrar em regime de renda apoiada e a minuta do presente contrato foram aprovados por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal da Chamusca, proferido a nove de outubro de dois mil e vinte e três. ----------

----Entre ambos os outorgantes, é celebrado o presente contrato de arrendamento destinado a habitação em regime de renda apoiada, nas condições a seguir indicadas: ----------

Cláusula 1.ª

(Objeto)

---- O **PRIMEIRO OUTORGANTE** é dono e legitimo proprietário do prédio rústico, sito na Rua da Gamelinha, nº 18, 2140-132 Chamusca, na união de freguesias de Chamusca e Pinheiro Grande, no concelho da Chamusca, inscrito na matriz predial rústica sob o nº 44-C da união de freguesias de Chamusca e Pinheiro Grande e descrito na Conservatória do Registo Predial da Chamusca sob o nº 1897, com certificado energético em preparação. Pelo presente contrato, o **PRIMEIRO OUTORGANTE** dá de arrendamento ao **SEGUNDO OUTORGANTE,** como único elemento do agregado familiar, que toma de arrendamento, o uso do prédio de **tipologia T4,** acima identificado, através do Regime de Arrendamento Apoiado, de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. ------

Cláusula 2.ª

(Prazo)

----O presente contrato é válido pelo período de 10 anos, renovado automaticamente por igual período, desde que não haja oposição expressa por nenhuma das partes, podendo o primeiro outorgante opor-se à renovação, resolução ou renúncia do contrato quando se verificar o incumprimento do previsto nos artigos 25.º e 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. ----------

Cláusula 3.ª

(Valor da renda sem apoio)

----O valor da renda sem o apoio, designada como renda condicionada é de **€ 230,38** (duzentos e trinta euros e trinta e oito cêntimos). ----------

Cláusula 4.ª

(Renda apoiada)

----1. O valor da renda mensal em regime de renda apoiada devida pela arrendatária é de **81,47€ oitenta e um euros e quarenta e sete cêntimos)**, e fica condicionado à existência de condições do inquilino para arrendamento da habitação, no mercado de arrendamento geral ou social. ---

----2. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, e deve ser paga do dia 1 ao dia 8 do mês a que diga respeito, na tesouraria da Câmara Municipal da Chamusca. ----------

----3. O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, nos termos do disposto no artigo 21º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.----------

Cláusula 5.ª

(Atualização da renda apoiada)

----1. O valor da renda é atualizado nos termos do disposto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto. ----------

----2. Para efeitos de atualização do valor da renda, deverá o segundo outorgante entregar nos Serviços do Centro de Inclusão Social da Câmara Municipal, a cada três anos, declaração dos respetivos rendimentos mensais auferidos pelos elementos do agregado familiar, para avaliação da situação de carência e cálculo da renda. ----------

----3. A falta injustificada da apresentação da declaração de rendimentos no prazo referido no número anterior ou a falsidade da mesma, determina a resolução do contrato pelo primeiro outorgante. ----------

Cláusula 6.ª

(Indemnização moratória)

----1. Quando o valor da renda não for pago no prazo e lugar estabelecidos no presente contrato, constituir-se-á o arrendatário em mora, que poderá fazer cessar se pagar, no prazo de quinze dias, além da renda, uma indemnização igual a 15% do valor da mesma; decorrido este período, poderá fazer cessar a mora se o arrendatário pagar, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma.----------

----2. No caso de a mora no pagamento da renda ser superior a três meses, poderá ser determinada a resolução do contrato e efetuada a correspondente comunicação ao segundo outorgante, nos termos legais. ----------

----3. Em alternativa à resolução do contrato, a Câmara Municipal pode autorizar a celebração de um "Acordo de Regularização de Divida", nos casos em que, comprovadamente por razões económicas, o arrendatário esteja temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda. ----------

Cláusula 7.ª

(Utilização do prédio)

----1. A casa arrendada destina-se exclusivamente à habitação permanente do segundo outorgante, sendo que o seu agregado familiar é constituído apenas pelo próprio, não sendo permitido uso diverso daquele a que se destina. ----------

----2. A residência de outras pessoas não autorizadas no fogo arrendado, com exceção do crescimento natural da família, que não conste na clausula 1ª, está dependente de prévia autorização municipal, sendo obrigatoriamente contabilizados para efeitos de fixação da renda, os rendimentos dessas pessoas, ao momento da sua atualização.----------

----3. É proibida a hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do arrendado, sob pena de resolução do contrato, e consequente despejo.----------

----4. Nas situações de desadequação de tipologia da habitação ao agregado familiar, ou necessidade de desocupação da habitação por razões de gestão do parque habitacional, nomeadamente, para efeitos de reabilitação do edificado, a Câmara Municipal da Chamusca, após audição do arrendatário, pode promover a transferência do agregado familiar para outra habitação, de acordo com o estipulado no artigo 16.º-A aditado à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. ----------

----5. A comunicação do senhorio nos termos do número anterior é acompanhada da identificação da morada da nova habitação e a obrigação de desocupação, entrega da habitação e prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias.----------

----6. A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior, no prazo fixado para o efeito, constitui fundamento para o despejo, torna exigível a desocupação e a entrega da habitação. ----------

Cláusula 8.ª

(Direitos do arrendatário)

----1. O arrendatário tem direito à fruição e correta utilização da habitação que lhe foi atribuída e das partes comuns.----------

----2. O arrendatário tem direito a participar em ações que promovam a organização de moradores. ----------

Cláusula 9.ª

(Deveres do arrendatário)

----São deveres do arrendatário, sem prejuízo de outros que resultem da lei:----------

----1. Efetuar as comunicações e fornecer ao senhorio, a todo o tempo, quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou atualização do respetivo processo e entrega de prova trianual dos rendimentos auferidos e composição do seu agregado familiar; ----------

----2. Promover a instalação e ligação dos contadores de água, de gás e de energia elétrica, cujos encargos, bem como as despesas respeitantes a taxas e licenças com tais serviços, bem como com os respetivos consumos, são da sua total responsabilidade, devendo elaborar os respetivos contratos em seu nome; ----------

----3. Pagar a renda no quantitativo, no prazo e lugar devido; ----------

----4. Conservar, no estado em que atualmente se encontram, a instalação da luz elétrica, água e gás, bem como os equipamentos e mobiliário fixo, as canalizações, esgotos e seus acessórios, manter e limpar a habitação, bem como, os espaços comuns, sendo do seu encargo, as reparações que se tornarem necessárias, por efeito de incúria ou de indevida utilização do

agregado familiar ou de quem frequenta a habitação, indemnizando o Município pelas despesas efetuadas com essa reparação;----------

----5. Não conservar na habitação animais que incomodem os vizinhos ou possam causar quaisquer danos;----------

----6. Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos, quer durante o dia, quer durante o período noturno;----------

----7. Não depositar lixo, salvo nos locais que para esse efeito sejam destinados; ----------

----8. Facultar, ao representante do senhorio, o acesso ao prédio arrendado para exame ou realização de obras do mesmo; ----------

----9. Não colocar objetos, nem utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns do imóvel arrendado;----------

----10. Não pôr em causa, através de ações ou comportamentos, a segurança do imóvel arrendado ou do prédio; ----------

----11. Não violar as regras de higiene, de boa vizinhança ou outras normas constantes do regulamento de condomínio, relativo ao edificado; ----------

----12. Não colocar nas varandas, terraços ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, nem lançar ou arrastar detritos ou lixos sobre outras habitações, partes comuns ou via pública.----------

Cláusula 10.ª

(Estado do prédio no termo do arrendamento)

----No termo do arrendamento, o segundo outorgante restituirá a casa limpa e em bom estado de conservação, tal como a recebe, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações e seus acessórios e/ou dispositivos de utilização, equipamentos e mobiliário fixo, sem quaisquer deteriorações, salvo o desgaste inerente ao seu uso normal.----------

Cláusula 11.ª

(Ausências do arrendatário)

----1. O arrendatário deve utilizar a habitação efetivamente para o fim contratado e em permanência, não podendo, ausentar-se, por um período superior a seis (6) meses, sob pena de ser considerado renúncia ao arrendamento; ----------

----2. Constitui exceção ao disposto no número anterior, as ausências nas situações previstas no artigo 1072º do Código Civil e artigo 24º, nº 2 da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, desde que a ausência tenha sido previamente comunicada e comprovada pelo arrendatário, e autorizada por escrito por parte da Câmara Municipal.----------

Cláusula 12.ª

(Obras ou benfeitorias)

----1. O segundo outorgante não poderá efetuar na habitação quaisquer obras, nem de qualquer forma, alterar as suas características, sem prévio consentimento escrito do senhorio/proprietário;----------

----2. No caso de infração ao exposto no n.º 1, o segundo outorgante será notificado para repor, em prazo certo, o prédio no seu estado anterior, se não o fizer, poderá o senhorio resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do arrendatário pelas despesas que, para aquele fim, tiverem de ser feitas;----------

----3. Findo o arrendamento, o inquilino não tem direito a qualquer indemnização ou compensação em relação a obras ou benfeitorias que tenha executado.----------

Cláusula 13.ª

(Danos na habitação)

----Se, quando do acesso à habitação pelo senhorio após a cessação do contrato, houver evidências de danos na habitação, de realização de obras não autorizadas ou de não realização de obras exigidas ao arrendatário, nos termos da lei ou do contrato, o senhorio tem direito a exigir ao arrendatário, o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição da habitação nas condições iniciais, acrescidas de 25%.----------

Cláusula 14.ª

(Transmissão dos direitos do arrendatário)

----1. A comunicabilidade e a transmissão em vida do presente contrato de arrendamento, incidindo sobre a casa de morada de família, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, são decididas por acordo dos cônjuges. Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, nos termos do artigo 1105º do Código Civil; ----------

----2. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá que ser comunicada e devidamente comprovada; ----------

----3. O arrendamento objeto do presente contrato não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva cônjuge com residência no fogo municipal ou pessoa que vivesse em união de facto há mais de 1 ano e/ou em economia comum, nos termos dos artigos 1106º e 1107º, ambos do Código Civil;----------

----4. A situação prevista nos números anteriores, deve ser comunicada à entidade locadora por escrito, com cópia dos documentos comprovativos, no prazo de três (3) meses a contar da ocorrência;----------

----5. Fora das situações previstas nos números anteriores, o contrato de arrendamento caduca, com a morte do arrendatário. ----------

Cláusula 15.ª

(Comunicações)

----No que concerne às notificações e comunicações entre as partes, estas devem ser dirigidas para os domicílios identificados neste contrato.----------

Cláusula 16.ª

(Cessação do contrato por renúncia)

----1. O não uso da habitação, por parte do arrendatário, por período seguido superior a seis (6) meses, a contar da data da primeira tentativa de contato pessoal, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato, quando se verifiquem as condições constantes no artigo 26º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto; ----------

----2. A cessação do contrato ocorre no prazo de seis (6) meses a contar da data da primeira tentativa de contato pessoal e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado, devendo o arrendatário e seu agregado familiar proceder à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.----------

Cláusula 17.ª

(Resolução do contrato)

----Sem prejuízo dos casos já enunciados e das disposições legais aplicáveis, pode a Câmara municipal da Chamusca resolver o contrato antes do termo nele previsto, quando se verifiquem os seguintes fundamentos:----------

----**a)** Não cumprimento das obrigações impostas pelas Cláusulas 7.ª, 9.ª e 11ª do presente contrato; ----------

----**b)** Já não se encontrar em situação de carência social, que justifique a atribuição de habitação social; ----------

----**c)** Não aceitar a atualização da renda.----------

Cláusula 18.ª

(Cessação do contrato)

----O presente contrato de arrendamento cessa por acordo das partes, resolução, renúncia, caducidade ou denúncia ao abrigo das disposições constantes das clausulas deste contrato e nos termos legais aplicáveis.----------

Cláusula 19.ª

(Despejo)

----1. Nas situações de cessação e resolução de contrato, caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à Câmara Municipal, cabe

a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, recorrer às autoridades policiais competentes; ----------

----2. Após a cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, quaisquer bens móveis deixados na habitação são considerados abandonados a favor da Câmara Municipal, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário. ----------

Cláusula 20.ª

(Legislação aplicável)

----Tudo o que não estiver expressamente regulado neste contrato, sê-lo-á pelas disposições aplicáveis aos contratos de arrendamento para fins habitacionais em regime de renda apoiada, nos termos da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º32/2016, de 24 de agosto, pelo Código Civil e pelo NRAU. ----------

Cláusula 21.ª

(Aceitação do contrato)

----O segundo outorgante declara aceitar o presente contrato de arrendamento, nas condições e termos nele estatuídos, obrigando-se a cumpri-lo pontual e integralmente. ----------

Cláusula 22ª

(Tratamentos e proteção de dados pessoais)

---1º O Primeiro Outorgante fará o tratamento de dados pessoais do Segundo Outorgante, por imposição do cumprimento de obrigações legais, no âmbito do presente contrato.----------

---2º O Primeiro Outorgante será responsável pelo tratamento dos dados pessoais do Segundo Outorgante, cujo processamento de dados será interno, ficando o Primeiro Outorgante expressamente autorizado, caso assim o entenda a efetuar esse processamento externamente por motivos que sejam necessários e no limite do estritamente necessário. ----------

Cláusula 23ª

(Licença de utilização do prédio)

----Está dispensada a apresentação de licença de utilização, nos termos do disposto nos artigos 12º e 20º do Decreto-Lei nº 141/88, de 22.04, na redação do Decreto-Lei nº 288/93, de 20.08 e artigo 7º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16.12, na redação dada pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09.09. ----------

Cláusula 24ª

(Vigência do contrato)

----O presente contrato produz efeitos a partir de **outubro de 2023** e mantém-se em vigor pelo prazo referido na cláusula segunda.----------

----Este contrato está conforme a vontade de ambas as partes, que assim o disseram e outorgaram e reciprocamente aceitaram. ----------

--- Para que conste de documento autêntico oficial e para os devidos efeitos, se lavrou o presente contrato, feito em dois exemplares, destinando-se um exemplar a cada uma das partes, que depois de lido, vai ser assinado pelos outorgantes e por mim, Maria Inácia Venâncio Carvalho, servindo de oficial público. ----------

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

(Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado, Dr.)

O SEGUNDO OUTORGANTE,

(Ana Cristina Rodrigues Martins Grilo)

O OFICIAL PÚBLICO,

(Maria Inácia Venâncio Carvalho)

Isento do pagamento do imposto de selo, nos termos da alínea a) do artigo 6º do Código do Imposto de Selo.