

## ANEXO III

Minuta do Contrato de Arrendamento de Renda Acessível

### CONTRATO DE ARRENDAMENTO A PRAZO CERTO PARA FINS HABITACIONAIS

#### Considerando que:

Se verificou a necessidade de estimular a promoção de novos programas de arrendamento de habitações a valores intermédios, para permitir o acesso das populações a uma habitação adequada no mercado, sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar;

A promoção de habitação acessível é um dos eixos estruturais e transversais da política municipal de habitação, tendo para esse efeito sido aprovado o Regulamento Municipal do Direito à Habitação (RMDH) constante da Deliberação nº 420/AML/2019, publicada no diário da república nº 230, 2ª série de 29 de novembro.

O Segundo Outorgante foi selecionado através do **\_\_\_ CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES AO ABRIGO DO PROGRAMA DE RENDA ACESSÍVEL DO MUNICÍPIO DE LISBOA**

A Gebalis - Gestão da Habitação Municipal de Lisboa, E.M: pessoa coletiva nº 503541567, com sede na Rua Costa Malheiro - Lt. B12, 1800 - 412 Lisboa é uma empresa local de promoção do desenvolvimento local que tem como objeto a promoção e gestão de imóveis de habitação social, bem como a gestão de outro património edificado habitacional que o Município decida afetar ao arrendamento nos termos e condições a definir pela Câmara Municipal de Lisboa

#### É celebrado entre:

O MUNICÍPIO DE LISBOA, com sede nos Paços do Concelho, sito na Praça do Município, em Lisboa, pessoa colectiva n.º 500 051 070, neste ato representado por ..... no exercício das competências delegadas pelo Despacho n.º....., publicado no Boletim Municipal n.º ..... e adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**.

E

F..... portador do C.C/BI nº ... NIF .....casado com .... com domicílio em ..... doravante designado por **SEGUNDO OUTORGANTE (ou vários)**.

O presente contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo, nos termos do disposto no artigo 1095º do Código Civil e ao abrigo da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro que se rege pelas cláusulas seguintes:

## Cláusula 1ª

### Objeto

1. O Primeiro Outorgante é proprietário e legítimo possuidor da habitação sita na ..... com a descrição n.º .....inscrito na caderneta predial da Freguesia de ....., sob o Artigo:.....
2. A habitação é composta por \_\_\_\_\_ (enunciar n.º de quartos), sendo do tipo \_\_\_\_ (T0, T1, T2, T3, T4, T5), tendo uma área bruta privativa de \_\_\_\_\_ metros quadrados, incluindo ainda \_\_\_\_\_ (lugar de garagem e ou arrecadação e ou logradouro de uso exclusivo, e respetivas identificações).

## Cláusula 2ª

### Fim do contrato

1. Pelo presente contrato, o **Primeiro Outorgante** arrenda e o **Segundo Outorgante** toma de arrendamento a habitação melhor identificada na Cláusula 1ª, que se destina exclusivamente a habitação própria e permanente do **Segundo Outorgante** e do seu agregado familiar, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.
2. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos deste arrendamento, incluindo o alojamento local.
3. A habitação é arrendada no estado em que se encontra, em bom estado de conservação e sem/ com equipamentos.

## Cláusula 3ª

### Gestão do contrato

Após a celebração do presente contrato de arrendamento, o **Primeiro Outorgante** transmite a gestão do fogo municipal identificado na cláusula 1ª, à **Gebalis - Gestão da Habitação Municipal de Lisboa, E.M.**, pessoa coletiva n.º 503541567, com sede na Rua Costa Malheiro - Lt. B12, 1800 - 412 Lisboa (Telefone: +351 21 751 10 00/ E-mail: [gbl@gebalis.pt](mailto:gbl@gebalis.pt)), devendo todas as comunicações e atos previstos neste contrato ser promovidos entre o Segundo Outorgante e esta entidade.

## Cláusula 4ª

### Prazo

1. O arrendamento é feito por um prazo de 2 anos, com início em .....
2. O arrendamento renovar-se-á automaticamente pelo período inicial de 3 anos.
3. As demais renovações serão por 2 anos, salvo se o **Primeiro Outorgante** se opuser à renovação, através de carta registada com aviso de receção, enviada com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte dias) relativamente ao termo do arrendamento ou da sua renovação, nos termos previstos no artigo 1097º do Código Civil.
4. Para efeitos das renovações previstas no número anterior, poderá o **Primeiro Outorgante** solicitar ao **Segundo Outorgante**, a documentação tida por necessária para verificação da manutenção dos requisitos de acesso e inexistência dos impedimentos previstos no RMDH.
5. O **Segundo Outorgante**, por sua vez, poderá opor-se à renovação do presente contrato mediante comunicação remetida através de carta registada com Aviso de Receção, enviada com 90 (noventa) dias de antecedência mínima sobre o fim do prazo ou da sua renovação, nos termos do artigo 1098º do Código Civil.

## Cláusula 5ª

## Renda

1. A renda mensal no valor de (\_\_\_\_\_) €, resulta do cálculo da multiplicação da taxa de esforço do agregado pelo seu rendimento mensal disponível conforme previsto no artigo 26º n.º 3 do Regulamento Municipal do Direito à Habitação.
2. A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato, e as restantes no 1º dia útil do mês a que diga respeito, sendo o pagamento feito à Entidade Gestora identificada na Cláusula 14º.
3. Com o pagamento da primeira renda, o **Segundo Outorgante** efetua o pagamento do valor correspondente a uma renda, a título de caução, para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo presente contrato.
4. A renda será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente publicado no Diário da República, e comunicada ao **Segundo Outorgante**, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
5. A renda poderá ainda ser atualizada à data da renovação do contrato de arrendamento caso se verifiquem alterações dos rendimentos do agregado, sendo a mesma calculada de acordo com os parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível constantes do anexo IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, nos termos do nº 1 do artigo 1077º do Código Civil.
6. Findo o contrato, se a habitação não for entregue pelo **Segundo Outorgante** em bom estado de conservação, a caução reverte a favor do **Primeiro Outorgante**, sem prejuízo do direito de vir a ser indemnizado por todos os danos causados pela conduta do **Segundo Outorgante**, caso o valor dos danos ultrapasse o da caução.

## Cláusula 6ª

### Renovação e denúncia

1. Decorrido um terço do prazo inicial do contrato ou da sua renovação, o **Segundo Outorgante** pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao **Primeiro Outorgante**, com uma antecedência não inferior a 120 dias, contados de seguida do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação, nos termos do n.º 5 do artigo 1098º do Código Civil.
2. A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

## Cláusula 7ª

### Mora

1. Existe mora do **Segundo Outorgante** quando por causa que lhe seja imputável não tenha efetuado o pagamento da renda no prazo previsto no nº 2 Cláusula 4ª.
2. A falta de pagamento da renda nos termos e prazos estabelecidos na lei faz incorrer o **Segundo Outorgante** em mora, tendo o **Primeiro Outorgante** o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, nos termos previstos no artigo 1041.º n.º 1 do Código Civil, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
3. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o **Segundo Outorgante** fizer cessar a mora no prazo de oito dias seguidos a contar do seu começo.
4. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 2 se refere, o **Primeiro Outorgante** tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

5. A receção de novas rendas não priva o **Primeiro Outorgante** do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

#### **Cláusula 8ª**

##### **Comunicabilidade e Transmissão**

1. A comunicabilidade e a transmissão em vida e por morte do presente arrendamento regem-se pelo regime previsto nos artigos 1105.º a 1107.º do Código Civil.
2. Qualquer das situações previstas no n.º 1 deve ser comunicada ao **Primeiro Outorgante** por escrito, com cópia dos documentos que a comprove, no prazo de três meses a contar do facto que lhe deu origem.

#### **Cláusula 9ª**

##### **Conservação**

O **Segundo Outorgante** obriga-se a proceder à conservação do interior do imóvel ora dado de arrendamento, incluindo todos os equipamentos de canalização de água, de electricidade, esgotos, instalações sanitárias, paredes, pinturas, pavimentos, vidros, armários de cozinha, electrodomésticos, ficando a cargo deste todas e quaisquer reparações decorrentes de sua negligência ou culpa.

#### **Cláusula 10ª**

##### **Obras**

1. Só poderão ser efectuadas obras ou benfeitorias no local arrendado, com prévia autorização escrita do **Primeiro Outorgante**, com excepção das reparações urgentes.
2. No caso de violação do disposto no n.º 1, o **Segundo Outorgante** pode ser notificado para repor, em prazo certo, a habitação no seu estado anterior, podendo o **Primeiro Outorgante** resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do **Segundo Outorgante** pelas despesas que, para aquele fim, tiverem de ser efectuadas.
3. Com excepção dos casos previstos no artigo 1036.º do Código Civil, o **Segundo Outorgante** é equiparado ao possuidor de má-fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa arrendada.

#### **Cláusula 11ª**

##### **Reparações ou outras despesas urgentes**

1. O **Segundo Outorgante** comunica ao **Primeiro Outorgante** a necessidade e intenção de efetuar uma reparação urgente, assim como a intenção de exercer o direito de compensação pelas despesas com a realização da obra com a obrigação de pagamento da renda.
2. Para efeitos do presente contrato entende-se por reparação urgente aquela que se destina a suprimir ou mitigar risco eminente para a segurança ou saúde dos residentes, prevenir o agravamento de danos na habitação ou sua propagação a outras partes do edifício e devem ser realizadas por técnico com competência e habilitação adequada para o efeito.
3. O **Segundo Outorgante** que pretenda exercer o direito à compensação previsto no número anterior deve juntar os comprovativos das despesas até à data do vencimento da renda seguinte.

#### **Cláusula 12ª**

## Obrigações do Segundo Outorgante

São obrigações do **Segundo Outorgante**, sem prejuízo de outras que resultem da lei e do RMDH:

- a) Pagar a renda pontualmente;
- b) Residir em permanência na habitação objeto do presente contrato, passando a ser aqui o seu domicílio fiscal;
- c) Pagar todas as despesas conexas com a utilização da habitação, nomeadamente com contratos, fornecimento e ligação de contadores e quadros de fornecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações;
- d) Utilizar a habitação para o fim a que se destina;
- e) Garantir o bom uso das partes comuns do imóvel;
- f) Facultar ao **Primeiro Outorgante** o exame da habitação;
- g) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- h) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da habitação por meio de cessão, sublocação ou comodato;
  - i) Informar o **Primeiro Outorgante** sempre que tenha conhecimento de vícios na habitação ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela;
  - j) Informar o **Primeiro Outorgante** sempre que tiver conhecimento de alguma situação de insegurança para outros moradores;
  - k) Restituir a habitação arrendada no estado em que a recebeu, designadamente limpa, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato, indemnizando o **Primeiro Outorgante** de todos os prejuízos que se verificarem;
  - l) Responder pela perda ou deteriorações da habitação, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a sua utilização.

## Cláusula 13ª

### Resolução

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo **Primeiro Outorgante**:
  - a) A violação grave de regras de higiene, de segurança, de ruído, de boa vizinhança;
  - b) A utilização da habitação contrária à lei, aos bons costume ou à ordem pública;
  - c) O uso da habitação para fim diverso daquele a que se destina;
  - d) O não uso da habitação por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil;
  - e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, nos termos do artigo 1083º do Código Civil.
3. É inexigível ao **Primeiro Outorgante** a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda.

4. É ainda inexigível ao **Primeiro Outorgante** a manutenção do arrendamento no caso de o **Segundo Outorgante** se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.
5. No final do contrato ou suas eventuais renovações, o **Segundo Outorgante** devolverá o local arrendado ao **Primeiro Outorgante**, em bom estado de conservação, completamente desocupado de pessoas e bens, com excepção dos equipamentos existentes no local à data do presente contrato que aí deverão permanecer igualmente em bom estado de funcionamento.

#### **Cláusula 14ª**

##### **Cláusula penal**

1. No termo do contrato, o local arrendado será entregue no estado com que foi recebido, livre e desocupado, com todas as suas chaves.
2. Findo o contrato, caso o locado não seja restituído dentro do prazo, o **Segundo Outorgante** fica obrigado a pagar o dobro da renda mensal em vigor nessa data, até ao momento da restituição nos termos previstos no artigo 1045º do Código Civil.

#### **Cláusula 15ª**

##### **Legislação aplicável e foro competente**

1. Sem prejuízo da possibilidade de recurso pelo Senhorio ao Balcão Nacional do Arrendamento, para efeitos de procedimento especial de despejo, as partes acordam entre si que para dirimir quaisquer litígios emergentes do presente contrato, designadamente relativos à sua interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução podem recorrer a Centros de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento, ou ao Foro da Comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.
2. Em tudo o que não estiver previsto neste contrato, é aplicável o regime Jurídico do Arrendamento Urbano, previsto na Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro e Código Civil, com as devidas actualizações.

#### **Cláusula 16ª**

##### **Aceitação**

O **Segundo Outorgante** declara concordar expressamente com todas as cláusulas do presente contrato, o qual se compromete a respeitar e a cumprir na íntegra.

O presente contrato de arrendamento encontra-se isento de imposto de selo, ao abrigo do disposto nos artigos 6.º, 8.º e 60.º do Código do Imposto de Selo, bem como de IVA nos termos do Artigo 9.º nº 29 do CIVA.

Feito em Lisboa, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201..., em dois (depende do nº de outorgantes) exemplares de ... páginas cada, todas devidamente rubricadas e a última assinada, ficando um exemplar na posse de cada outorgante.

**O Primeiro Outorgante,** \_\_\_\_\_,

**O Segundo Outorgante,** \_\_\_\_\_ ,

(ou Segundos Outorgantes, no caso de um casal ou vários arrendatários)