



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

AVISO N.º 3/DMHDL/CML/2023

ANEXO II

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM 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 n.º 420/AML/2019, publicada no diário da república n.º 230, 2ª série de 29 de novembro;

Os edifícios do programa Renda Acessível – Entrecampos, foram projetados e construídos seguindo as melhores práticas em termos de eficiência energética e hídrica, usufruindo as habitações de uma classe energética A, duas classes acima da classe mínima exigível no momento da construção - classe B.

Para além da qualidade da arquitetura e dos materiais utilizados, que proporcionam um elevado conforto na habitação, foram também instalados equipamentos coletivos para produção de águas quentes sanitárias e para aquecimento ambiente, com elevada eficiência, os quais vão ser alimentados em parte por painéis solares fotovoltaicos, instalados na cobertura.

Estão assim previstos consumos de energia para aquecimento ambiente e produção de águas quentes sanitárias bastante abaixo dos valores de uma habitação média, com poupanças a nível económico para os habitantes mas também de emissões de gases com efeito de estufa. Também ao nível de eficiência hídrica, resultado da instalação de equipamentos eficientes e certificados (torneiras, duchas, autoclismos) nas cozinhas e WCs, estão previstos consumos mais reduzidos de água comparando com os existentes numa habitação média.

Estes edifícios estão assim dotados de um sistema inteligente de produção de energia térmica, cuja utilização tem custos, mas que irá permitir uma maior eficiência energética e poupança no consumo por parte dos arrendatários, devendo tais encargos ser repartidos proporcionalmente, nos termos previstos no artigo 1078º do Código Civil.

A Gebalis - Gestão da Habitação Municipal de Lisboa, E.M., pessoa coletiva n.º 503541567, com sede na Rua Laura Alves, 12, 7º, 1050-138 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

O Segundo Outorgante foi selecionado através do 18º CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES AO ABRIGO DO PROGRAMA DE RENDA ACESSÍVEL DO MUNICÍPIO DE LISBOA, cujo sorteio público se realizou em, tendo ficado qualificado para efeitos do presente arrendamento, por despacho da Vereadora exarado em na INF/...../DIMH/DPGH/DMHDL/CML/23.

Entre:

O Município de Lisboa, pessoa coletiva de direito público n.º 500051070, com sede nos Paços do Concelho, Largo do Município, aqui representado pela Vereadora Filipa Maria Salema Roseta Vaz Monteiro com domicílio profissional na Rua do Arsenal, 54 - 49, 1100-040 Lisboa, no exercício das competências delegadas e subdelegadas através do Despacho n.º 166/P/2021, publicado no 1.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1446 de 4 de Novembro de 2021, alterado pelo Despacho n.º 199/P/2021 publicado no Boletim Municipal n.º 1453 de 23 de Dezembro de 2021, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 229/P/2022, publicado no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1505, de 22 de dezembro de 2022, adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**

E

.....nome, portador do C.C./ autorização de residência nº, válido até, contribuinte fiscal nº, (estado civil – casado com), com domicílio na, em (localidade)....., doravante designado por **SEGUNDO OUTORGANTE**.

É celebrado 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 nº 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, inscrita na caderneta predial da Freguesia de, sob o Artigo nº, fração à qual corresponde o cacifo nº
2. A habitação é de tipologia T....., tendo uma área bruta privativa de metros quadrados.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

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 com os seguintes equipamentos (Placa, Forno, Exaustor, Termoacumulador ou similar).

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 Laura Alves, 12, 7.º (Telefone: +351 21 751 10 25/ E-mail: rendaacessivel@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 1097.º 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 1098.º do Código Civil.

Cláusula 5ª

Renda e Encargos

1. A renda mensal no valor de € (..... euros e cêntimos), resulta do cálculo da multiplicação da taxa de esforço do agregado pelo seu rendimento mensal disponível, conforme previsto no artigo 26.º n.º 3 do Regulamento Municipal do Direito à Habitação.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

2. A primeira renda vence-se na data do início 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 3ª.
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.
5. Salvo a atualização anual prevista no número anterior, a renda não será alterada antes do prazo de 5 anos. Após esse prazo poderá ser calculada em conformidade com o nº 4 da cláusula 4ª e 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. Os encargos e despesas referentes ao consumo de energia proveniente do sistema centralizado de produção de Águas Quentes Sanitárias (AQS) serão repartidos de forma proporcional de acordo com as leituras obtidas a partir o sistema de Gestão Técnica Centralizada (GTC) que regista e controla o consumo da sua unidade habitacional, nos termos previstos no artigo 1078º do Código Civil.
7. A despesa referida no número anterior é apresentada ao Segundo Outorgante em momento posterior e caso seja solicitado com o comprovativo do encargo proporcional.
8. No caso previsto no número anterior, a obrigação do Segundo Outorgante vence-se simultaneamente com a renda subsequente.
9. A Entidade Gestora identificada na Cláusula 3ª, em alternativa ao previsto nos pontos anteriores, pode determinar o pagamento de uma quantia fixa mensal a pagar pelo Segundo Outorgante por conta dos encargos e despesas, sendo os acertos feitos semestralmente, conforme dispõe o artigo 1078º nº 7 do Código Civil.
10. 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.

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 nº 5 do artigo 1098º do Código Civil.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

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 ou dos encargos e despesas, nos prazos previstos na Cláusula 5ª.

2. A falta de pagamento da renda ou dos encargos e despesas, 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 art.º 1041º 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 nº 2 se refere, o Primeiro Outorgante tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas 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 1105º a 1107º do Código Civil.

2. Qualquer das situações previstas no nº 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

1. 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, eletrodomésticos, ficando a cargo deste, todas e quaisquer reparações ou substituições que se revelem necessárias.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

2. Terminado o prazo de garantia, é do Segundo Outorgante a responsabilidade pela reparação ou substituição dos equipamentos de uso exclusivo, existentes dentro da habitação, identificados no nº 3 da cláusula 2ª, caso se verifique essa necessidade, devendo a reparação ou substituição do(s) equipamento(s) ser validada pela entidade gestora.

Cláusula 10ª

Obras

1. Só poderão ser efetuadas obras ou benfeitorias no local arrendado, com prévia autorização escrita do Primeiro Outorgante, com exceção das reparações urgentes.
2. No caso de violação do disposto no nº 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 efetuadas.
3. Com exceção dos casos previstos no artigo 1036º 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 iminente 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, encargos e despesas pontualmente;
- b) Residir em permanência na habitação objeto do presente contrato, passando a ser aqui o seu domicílio fiscal;



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

- 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 costumes 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 nº 2 do artigo 1072º do Código Civil;



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

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, encargos ou despesas que lhe incumbem.

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, encargos ou despesas 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 exceção 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 Primeiro Outorgante 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 atualizações.

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

O presente contrato de arrendamento encontra-se isento de imposto de selo, ao abrigo do disposto nos artigos 6º, 8º e 60 º do Código do Imposto de Selo, bem como de IVA nos termos do artº 29º do CIVA.

Feito em Lisboa, em de de 2023, em dois exemplares de 9 páginas cada, todas devidamente rubricadas e a última assinada, ficando um exemplar na posse de cada outorgante.

O Primeiro Outorgante

Pelo Município de Lisboa

O Segundo Outorgante

Filipa Maria Salema Roseta Vaz Monteiro