



Câmara Municipal de Lisboa

CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO 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, adiante designado por (RMDH), constante da Deliberação n.º 420/AML/2019, publicada no diário da república n.º 230, 2.ª série de 29 de novembro;

Pela Deliberação n.º 68/2020, de 12 de março de 2020, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou o lançamento do Programa Renda Segura (PRS), tendo em vista a celebração de contratos de arrendamento para fins habitacionais com proprietários privados, de modo a afetar os imóveis locados pelo Município de Lisboa ao Programa Municipal de Renda Acessível e que se destinam a ser dados em subarrendamento aos candidatos sorteados no âmbito do RMDH.

O imóvel objeto do presente subarrendamento foi arrendado pelo Município de Lisboa no âmbito do (PRS), tendo o respetivo proprietário expressamente autorizado o subarrendamento nos termos e para os efeitos do Programa da Renda Acessível.

O Segundo Outorgante foi selecionado através do 2.º CONCURSO PARA SUBARRENDAMENTO DE HABITAÇÕES AO ABRIGO DO PROGRAMA DE RENDA ACESSÍVEL DO MUNICÍPIO DE LISBOA, cujo sorteio público se realizou em/...../2020, tendo ficado qualificado para efeitos do presente arrendamento;

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 Paula Cristina Coelho Marques Barbosa Correia, com domicílio profissional na Rua do Arsenal, 54 - 3.º, 1100-040 Lisboa, no exercício das competências delegadas através do Despacho n.º 99/P/2017, publicado no 1.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1240 de 23 de Novembro, ratificado pelo Despacho n.º 120/P/2019, publicado no 5.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1342 de 7 de Novembro de 2019 e adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

E

F....., portador(a) do C.C....., contribuinte fiscal n.º....., estado civil, com domicílio em, doravante designado(a) por **SEGUNDO OUTORGANTE**.

É celebrado o presente contrato de subarrendamento urbano para fim habitacional com prazo certo, ao abrigo do disposto no artigo 1088.º e seguintes do Código Civil e do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), na sua redação atual, e que se rege nos termos do seguinte clausulado, que se obrigam a cumprir:



Câmara Municipal de Lisboa

Cláusula 1ª

Objeto

1. O Primeiro Outorgante é arrendatário e legítimo possuidor da habitação sita na....., inscrita na caderneta predial da Freguesia de, sob o Artigo: fração:
2. A habitação é de tipologia T....., 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 subarrenda e o Segundo Outorgante toma de subarrendamento 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 subarrendamento, incluindo o alojamento local.
3. A habitação é subarrendada no estado em que se encontra, mobilada, em bom estado de conservação e sem/ com equipamentos identificados no Anexo I.

Cláusula 3ª

Gestão do contrato

A gestão do contrato de subarrendamento da habitação identificada na cláusula 1ª é da competência da Câmara Municipal de Lisboa, devendo todas as comunicações e atos previstos neste contrato serem promovidos entre o Segundo Outorgante e a Direção Municipal de Gestão Patrimonial, sita no Campo Grande nº 25-3º andar, E-mail: dmgp.dap.dgc@cm-lisboa.pt TF: 217988444/217988914.

Cláusula 4ª

Prazo

1. O subarrendamento é feito **por um prazo de 2 anos**, com início em/...../.....
2. O subarrendamento renovar-se-á automaticamente pelo período inicial de 1 ano.
3. As demais renovações ocorrerão na condição da renovação do contrato de arrendamento celebrado com o proprietário.
4. O Primeiro Outorgante pode opor-se 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.



Câmara Municipal de Lisboa

5. 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.

6. 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.

7. O subarrendamento caduca impreterivelmente na data da extinção do contrato de arrendamento celebrado entre o Primeiro Outorgante e o proprietário.

Cláusula 5ª

Renda

1. A renda mensal é **no valor total de €.....** (..... euros ecêntimos), que engloba o valor da renda acessível, e o valor do mobiliário existente.

2. A renda mensal total referida no número anterior, resulta do somatório da renda acessível (taxa de esforço do agregado x rendimento mensal disponível, cfr artigo 26 nº 3 do RMDH) **no valor de euros, e do valor deeuros correspondente ao preço do mobiliário existente, cuja propriedade será adquirida no final do contrato pelo 2.º Outorgante**, nos termos previstos no artigo 6.º nº 5 da Deliberação n.º 68/2020 do Programa da Renda Segura.

3. 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.

4. Com o pagamento da primeira renda, o Segundo Outorgante efetua o pagamento do valor correspondente a uma renda, a título de caução, de valor igual ao montante referido no nº 1 da presente cláusula como garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo presente contrato.

5. A renda será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente publicado no Diário da República, sem que esta atualização englobe o valor do mobiliário, caso exista, e será comunicada ao Segundo Outorgante, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6. A renda poderá ainda ser atualizada à data 2.ª da renovação do contrato de subarrendamento caso se verifiquem alterações dos rendimentos do agregado, sendo calculada de acordo com os parâmetros aplicáveis no acesso à habitação com renda acessível constantes no RMDH

7. Findo o contrato, se a habitação não for entregue pelo Segundo Outorgante em bom estado de conservação, salvo as deteriorações decorrentes de uma prudente utilização, 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.



Câmara Municipal de Lisboa

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 3 da Cláusula 5ª.
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 1041º do Código Civil, salvo se o contrato for resolvido.
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.
6. É inexigível ao Primeiro Outorgante a manutenção do subarrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, ou se o Segundo Outorgante se constituir em mora superior a oito dias por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.

Cláusula 8ª

Comunicabilidade e Transmissão

1. A comunicabilidade e a transmissão em vida e por morte do presente subarrendamento regem-se pelo regime previsto nos artigos 1105º a 1107º do Código Civil.



Câmara Municipal de Lisboa

2. Qualquer uma 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, sob pena de indemnização.

Cláusula 9ª

Conservação

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

Cláusula 10ª

Obras

1. Só poderão ser efetuadas obras ou benfeitorias no local subarrendado, com prévia autorização escrita do Primeiro Outorgante, com exceção 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 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 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:



Câmara Municipal de Lisboa

- 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, nos termos previstos no artigo 1038 alínea b) do Código Civil, para lhe permitir controlar o bom estado do imóvel, suprir deficiências ou exigir responsabilidade pelos danos causados.
- 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 subarrendada 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;
 - e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, nos termos do artigo 1083º do Código Civil.
 - f) A constituição em mora por um período igual ou superior a três meses no pagamento da renda, ou superior a oito dias por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas num período de 12 meses.



Câmara Municipal de Lisboa

g) Não facultar o exame da coisa sublocada, ou impedir o acesso, quando devidamente notificado para o efeito.

3. É inexigível ao Primeiro Outorgante a manutenção do subarrendamento por incumprimento do contrato, quando o Segundo Outorgante não facultar o exame da coisa sublocada, ou lhe impedir o acesso, quando devidamente notificado para o efeito.

4. No final do contrato ou suas eventuais renovações, o Segundo Outorgante devolverá o local subarrendado ao Primeiro Outorgante, em bom estado de conservação, com todas as suas chaves e desocupado de pessoas e bens, com exceção dos equipamentos existentes no local à data da celebração do presente contrato, que aí deverão permanecer igualmente em bom estado de funcionamento.

Cláusula 14ª

Cláusula penal

1. Quando exista mobiliário, funciona o disposto na clausula 5ª nº 2, in fine, mas apenas se houver execução completa e o integral cumprimento do contrato.

2. Caso o imóvel 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.

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



Câmara Municipal de Lisboa

Feito em Lisboa, em ____ de _____ de 2020, em dois exemplares de 8 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

A Vereadora

Paula Cristina Coelho Marques Barbosa Correia