

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO INDIVIDUAL TRIPARTIDO PARA FIM HABITACIONAL

Entre a **Figueira Domus - Empresa Municipal de Gestão de Habitação da Figueira da Foz, EM**, com o número de identificação 505 003 929, devidamente registada na Conservatória do Registo Comercial da Figueira da Foz, aqui representada neste contrato pelo Presidente do Conselho de Administração, Hugo Manuel Ramos Rocha, casado residente nesta cidade, freguesia de Buarcos designado por primeira outorgante,

O Beneficiário de habitação Social, \_\_\_\_\_, residente na \_\_\_\_\_, freguesia de S. Pedro, titular do Cartão de Cidadão n.º \_\_\_\_\_, emitido pelos Serviços de Identificação, validade \_\_\_\_\_, contribuinte n.º \_\_\_\_\_ como segundo outorgante,

E

O **Município da Figueira da Foz**, pessoa coletiva de direito público, com o número de identificação 501 305 580, representado neste contrato pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. João Albino Rainho Ataíde das Neves, casado, com domicílio profissional na sede do Município, designado por terceiro outorgante,

É celebrado o presente contrato de arrendamento sob o regime de renda apoiada nas condições a seguir indicadas:

### 1ª

#### (OBJECTO)

De acordo com o artigo 3º do Protocolo celebrado entre o 1º e o 3º outorgantes em 03.03.2014, o primeiro outorgante dá de arrendamento ao segundo outorgante o fogo tipo T\_ na Freguesia de \_\_\_\_\_, na Rua \_\_\_\_\_, descrito na \_ª Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob o nº \_\_\_\_ inscrito na respectiva matriz predial urbana da freguesia acima referida, sob o artigo n.º \_\_\_\_\_ na \_ª repartição de Finanças da Figueira da Foz.

### 2ª

#### (PRAZO)

1 - O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de um ano, com início em 03 de março de 2014, considerando-se automaticamente renovado no seu termo por períodos de um ano, se não for denunciado, por qualquer dos outorgantes, ao abrigo dos prazos estipulados no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

### 3ª

#### (RENDA TÉCNICA)

1 – A Figueira Domus, EM arrenda ao segundo outorgante, o fogo no valor de \_\_\_\_€ que foi calculado conforme estabelecido no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

2 – A renda apoiada é condicionada pela renda técnica que é atualizada anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

**4ª**

**(SUBSÍDIO)**

1 - O terceiro outorgante atribui ao segundo outorgante um subsídio no valor correspondente à diferença entre a renda Técnica e a renda apoiada.

2 - O segundo outorgante compromete-se a pagar ao primeiro outorgante o correspondente à renda apoiada no valor de \_\_\_\_€

**5ª**

**(RENDA APOIADA)**

1 – A renda apoiada mensalmente devida pelo beneficiário de habitação social é de \_\_\_\_€, e vence-se no primeiro dia útil do mês a que se respeita.

2 – A renda deve ser paga nos oito (8) dias subsequentes ao seu vencimento, na sede da empresa municipal de habitação FIGUEIRA DOMUS, EM, ou em local que venha a ser definido por esta empresa municipal.

3 – O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar do beneficiário de habitação social, nos termos do artigo 5º do Decreto – Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, sendo a taxa de esforço, o valor arredondado às milésimas, acrescido de 5% para despesas de condomínio e manutenção, sempre que a taxa de esforço for superior à renda mínima.

4 – O beneficiário autoriza o Município a transferir para o primeiro outorgante o valor do subsídio de que é beneficiário no valor de \_\_\_\_€

**6ª**

**(ATUALIZAÇÃO DA RENDA APOIADA)**

1 – O valor da renda, que não pode exceder a renda técnica calculada nos termos da cláusula 3ª, é atualizado anualmente, em função da variação do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 8º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, ou será actualizado de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 8º do citado diploma, consoante a FIGUEIRA DOMUS, EM opte por solicitar ou não as declarações de rendimentos.

2 – Para efeitos de atualização da renda apoiada, a FIGUEIRA DOMUS, EM solicitará ao beneficiário de habitação social anualmente a declaração dos seus rendimentos.

3 – A falta da declaração de rendimentos ou a falsidade da mesma determina o imediato pagamento da renda técnica, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento e eventual responsabilidade criminal do declarante.

**7ª**

**(COMUNICAÇÃO DE ALTERAÇÃO AOS VALORES DA RENDA TÉCNICA OU DA RENDA APOIADA)**

Qualquer alteração aos valores da renda técnica ou da renda apoiada será comunicado por escrito, pelo locador ou pela empresa municipal FIGUEIRA DOMUS, EM ao beneficiário de habitação social, com antecedência mínima de trinta dias.

**8ª**

**(INDEMNIZAÇÃO MORATÓRIA)**

Quando a renda apoiada não for paga no prazo estabelecido no presente contrato, poderá ainda o beneficiário de habitação social, até ao final do mês a que respeita a renda, efetuar o seu pagamento aumentado de 15% sobre o respectivo montante; decorrido esse prazo, ficará o beneficiário de habitação social obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma, sob pena de poder ser requerida a resolução do contrato de arrendamento.

**9ª**

**(UTILIZAÇÃO DO FOGO)**

1 – O fogo arrendado destina-se exclusivamente à habitação permanente do beneficiário de habitação social e do seu agregado familiar, à data deste contrato.

Considera-se como agregado familiar o conjunto de pessoas constituído pelo requerente, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de dois anos em condições análogas, designadamente em união de fato, pelos parentes ou afins em linha reta ou até ao 3º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas que vivam em coabitação com o requerente, devidamente fundamentada e comprovada e ainda outras pessoas a quem a FIGUEIRA DOMUS, EM autorize a coabitação com o beneficiário de habitação social.

2 – É expressamente proibida a cessão, locação ou sublocação, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do fogo, bem como a existência de hóspedes em qualquer situação e por qualquer prazo e a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar por período superior a trinta dias, para além de outras proibições plasmadas nas alíneas b) a r) do n.º 4 do artigo 25º do regulamento de Atribuição e Gestão da Habitação Social;

3 – Perderá o direito à habitação, por caducidade do contrato, devendo ser objeto de despejo quando for caso disso, o não uso de habitação pelo ocupante por período superior a seis meses ou pelo agregado familiar por período superior a dois meses, quando não autorizado pela FIGUEIRA DOMUS, EM;

4 - O abandono definitivo do fogo, nos termos do número anterior, por qualquer dos membros do agregado familiar, não prejudica o direito de o habitar dos restantes membros do respectivo agregado que nele permaneçam, com os inerentes direitos e obrigações;

5 – Nos casos de subocupação do fogo, a FIGUEIRA DOMUS, EM poderá determinar a transferência do beneficiário de habitação social e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada, dentro da mesma localidade;

6 – A transmissão da posição do beneficiário de habitação social efetua-se nos termos previstos na lei, para os membros do agregado familiar constantes dos elementos referidos no número um da presente cláusula.

**10ª**

**(OBRAS)**

1 – O beneficiário de habitação social não poderá efetuar na habitação quaisquer obras nem, de qualquer forma, alterar as suas características sem o consentimento escrito da FIGUEIRA DOMUS, EM..

2 – No caso de violação do disposto no n.º 1, o beneficiário de habitação social será notificado para repor, em prazo certo, o fogo no seu estado anterior. Se o não fizer, poderá a FIGUEIRA DOMUS, EM, resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do beneficiário de habitação social pelas despesas que o locador haja de fazer para repor o fogo arrendado na situação em que se encontrava antes das obras.

3 - São obras de conservação ou reparação da responsabilidade do arrendatário, excluídas da autorização referida no número 1:

- a) Manutenção e conservação do revestimento dos pavimentos;
- b) Reparação de rodapés, portas interiores e estores;
- c) Substituição ou reparação de torneiras, fechos, fechaduras, interruptores, tomadas e instalação elétrica, louças sanitárias, autoclismos e armários de cozinha;
- d) Substituição de vidros partidos,
- e) Pinturas interiores.

#### 11ª

#### (DEVERES DO BENEFICIÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL)

São ainda deveres do beneficiário de habitação social, sem prejuízo de outros que resultem da lei ou regulamentos, nomeadamente o **Regulamento de Atribuição e Utilização da Habitação Social** em vigor na empresa:

- 1 – Fornecer à FIGUEIRA DOMUS, EM, a todo o tempo, quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para instrução e ou atualização do respetivo processo;
- 2 – Proceder à instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade do pagamento destas despesas, bem como dos consumos;
- 3 – Pagar atempadamente a renda apoiada, nos termos do artigo 19º do Regulamento de Atribuição e Utilização da Habitação Social;
- 4 – Conservar as instalações de luz elétrica, água, gás, esgotos e todas as canalizações pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida da mesma;
- 5 – Conservar o fogo em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente, zelando pela sua limpeza e conservação;
- 6 – Não conservar na habitação, incluindo nos espaços adjacentes, animais de criação e domésticos que possam incomodar os vizinhos ou que possam causar riscos sob o aspeto higieno-sanitário e doenças transmissíveis ao homem, ou quaisquer danos;
- 7 – Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
- 8 – Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita/inspeção da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços da FIGUEIRA DOMUS, EM possam realizar;
- 9- Entregar na empresa municipal de habitação FIGUEIRA DOMUS, EM, anualmente ou quando solicitado por esta, os documentos relativos à composição do agregado familiar e respetivos rendimentos.
- 10 – Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone e cabo;
- 11 - Não ocupar os espaços de uso comum — elevadores, escadas, átrio, patamares, corredores e outros semelhantes — dos edifícios com objetos pessoais, embora o embelezamento com vasos de plantas seja permitido, desde que não interfira com a circulação das pessoas,
- 12 – Avisar a FIGUEIRA DOMUS, EM sempre que existam danos no espaço comum do imóvel.

**12ª**

**(ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO FOGO NO TERMO DO ARRENDAMENTO)**

No termo do arrendamento, o beneficiário de habitação social restituirá o fogo limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso normal.

**13ª**

**(RESOLUÇÃO DO CONTRATO)**

Sem prejuízo dos casos já contemplados e dos previstos na lei geral, bem como os fundamentos preceituados no artigo 31º do Regulamento de Atribuição e Gestão da Habitação Social pode a FIGUEIRA DOMUS, EM resolver o contrato, antes do termo previsto, quando o beneficiário de habitação social:

- 1 – Incorra em qualquer irregularidade ou preste falsas declarações, para obtenção do fogo;
- 2 – Não aceite a actualização das rendas nos termos legais;
- 3 – Não cumpra as obrigações de beneficiário de habitação social, nomeadamente as impostas pelas cláusulas 4ª, 5ª, 7ª, 8ª e 10ª deste contrato;
- 4 – A comunicação da resolução do contrato e cessação da utilização efetiva-se através de notificação efetuada por carta registada, com aviso de receção, ou por notificação presencial efetivada pela FIGUEIRA DOMUS, EM, devendo conter, pelo menos, a menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, o prazo para o efeito, as consequências da inobservância do mesmo e a data de tomada da deliberação do Conselho de Administração ou Câmara Municipal no caso do fogo a desocupar seja propriedade desta.

**14ª**

**(LEGISLAÇÃO APLICÁVEL)**

Ao presente contrato aplicar-se-á subsidiariamente o Regime de Arrendamento Urbano, previsto na Nova lei do Arrendamento (NRAU), e o regime de renda apoiada, previsto no Decreto-lei n.º 166/93, de 7 de Maio e demais legislação aplicável.

**15ª**

**(ACEITAÇÃO DO CONTRATO)**

Os outorgantes declaram aceitar o presente contrato nas condições nele estatuído, obrigando-se a cumpri-lo pontual e integralmente.

Feito em triplicado, aos 03 março de 2014

O PRIMEIRO OUTORGANTE:

---

O SEGUNDO OUTORGANTE:

---

O TERCEIRO OUTORGANTE:

---