

B/13.  
Prop.  
DOM  
SMHAB  
DIGEF  
SCEPP



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

44

REUNIÃO Nº : 04/2015 PROPOSTA Nº : 05/DOM/SMHAB/2015  
Realizada em: 18/02/15 DELIBERAÇÃO Nº : 55/15  
ASSUNTO: Minuta de contrato de arrendamento de habitação social. Novo Regime do Arrendamento Apoiado.

A Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, que estabelece o *Novo Regime do Arrendamento Apoiado*, entra em vigor no próximo dia 1 de Março e procede à revogação do regime constante do Decreto-lei nº 166/93 de 7 de Maio (Regime da Renda Apoiada).

Nos termos do art.º 39º do referido diploma legal, o *Novo Regime de Arrendamento Apoiado*, aplica-se aos contratos a celebrar após a sua entrada em vigor e ainda aos contratos existentes ao abrigo de renda apoiada.

Face ao exposto, surge necessidade de alterar a minuta de contrato de arrendamento de modo a adequar o respetivo conteúdo, à legislação em vigor.

De acordo com o art.º 18º da referida Lei, o contrato de arrendamento deve conter as seguintes menções: o regime legal do arrendamento, a identificação do senhorio, arrendatário(s) e de todos os elementos do agregado familiar, identificação e localização do locado, prazo de arrendamento, o valor da renda inicial, forma de atualização e de revisão da mesma e o tempo, lugar e a forma de pagamento da renda, a periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, bem como, o valor real da renda sem o apoio.

Por outro lado, nos termos do artº 28º, são da competência dos órgãos executivos da Câmara Municipal, as decisões relativas ao despejo, cabendo a esta ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

Propõe-se assim, que a Câmara Municipal delibere a aprovação da minuta de contrato de arrendamento e aditamento ao contrato de arrendamento, nas situações de alteração da composição do agregado familiar.

O DIRECTOR DO DEPº:

O PROPONENTE:

APROVADA / REJEITADA POR :  Votos Contra;  Abstencões;  Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no nº3e nº4 do artº 57º da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

Mais se propõe que a parte da ata referente a esta deliberação seja aprovada em minuta, para imediata produção de efeitos, nos termos do n.º 3 e nº 4 do art.º 57º da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro.

Anexos:

- Minuta de contrato de arrendamento;
- Aditamento ao contrato de arrendamento;
- Minuta do contrato de arrendamento vigente;
- Lei nº 80/2014 de 19 de dezembro.

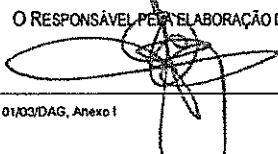
O DIRECTOR DO DEP: 

O PROPONENTE: 

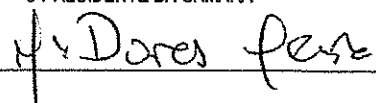
APROVADA / REJEITADA POR : 0 Votos Contra; 0 Abstencões; 11 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º3e nº4 do artº 57º da Lei nº 75/2013 de 12 de Setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA





MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

cr  
[Handwritten signature]

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

Entre:

1º. O MUNICÍPIO DE SETÚBAL, pessoa coletiva de direito público, com sede em Setúbal, na Praça de Bocage, pessoa coletiva n.º 501294104, representado pelo Senhor Vereador do Pelouro adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

2º \_\_\_\_\_, contribuinte fiscal n.º \_\_\_\_\_, (estado civil) \_\_\_\_\_, cartão do cidadão, contribuinte n.º \_\_\_\_\_, residente (s) no fogo objeto do presente contrato, adiante designados por **SEGUNDOS OUTORGANTES**;

**FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE O CONTRATO DE ARRENDAMENTO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:**

**I**

**(Objeto do Contrato)**

1. O Primeiro Outorgante, na qualidade de legítimo proprietário, arrenda o fogo municipal com tipologia T\_\_ sito no \_\_\_\_\_, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de \_\_\_\_\_, sob o artigo \_\_\_\_\_ da referida freguesia, sob o Regime de Arrendamento Apoiado.

2. O imóvel arrendado ao Segundo Outorgante, destina-se exclusivamente ao uso habitacional do arrendatário e seu agregado familiar composto pelos seguintes elementos:

\_\_\_\_\_ (identificação), NIF \_\_\_\_\_ e grau de parentesco.

**II**

**(Prazo do Contrato)**

1. O prazo de duração do contrato de arrendamento é de 10 anos, com início em \_\_/\_\_/\_\_, findo o qual considera-se, automaticamente renovado, por períodos sucessivos de dois anos, se não for denunciado por qualquer das partes nos termos legais aplicáveis.


2. A denúncia por parte do senhorio apenas pode ocorrer no caso de nos últimos 3 anos que antecedem o termo do contrato, o inquilino, cumulativamente, estiver a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima permitida e se tal resultar numa taxa de esforço igual ou inferior a 15% do rendimento mensal corrigido do seu agregado familiar.

**III**

**(Renda)**

1. O regime da renda em vigor é o Regime de Arrendamento Apoiado, estabelecido pela Lei 81/2014 de 19 de Dezembro e demais legislação aplicável.

2. O valor da renda inicial é de \_\_\_\_\_. O valor real da renda do fogo, sem o apoio, seria no valor de \_\_\_\_\_, à data atual.

- 
3. O valor da renda, em regime de arrendamento apoiado é determinado, pela aplicação da taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar do inquilino, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

T= Taxa de esforço;

RMC= rendimento mensal corrigido do agregado familiar;

IAS=Indexante dos apoios sociais.

4. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga até dia 8 desse mês, por uma das seguintes vias: Posto de Atendimento e Tesouraria deste Município, transferência bancária através da Caixa Geral de Depósitos ou Multibanco.

#### IV

##### (Mora do Arrendatário)

1. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 4 do artigo anterior, sem que o mesmo o tenha feito, constituindo-se o arrendatário em mora e a Câmara Municipal tem o direito de exigir:
  - a) O valor da renda acrescido de 15% sobre respetivo montante, se a renda for paga nos 15 dias seguintes;
  - b) Decorrido o prazo referido na alínea anterior, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma;
2. O incumprimento do estabelecido no número anterior, correspondente a mora igual ou superior a 2 meses de atraso no pagamento da renda, confere ao Município de Setúbal, o direito à resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo da cobrança das rendas vencidas, vincendas e da respetiva indemnização.

#### V

##### (Atualização e Revisão da Renda)

1. A renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, nos termos do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.
2. Há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário, nas seguintes situações:
  - a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, situação que deve ser comunicada ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;
  - b) Aplicação da correção, em casos de superveniência das situações de incapacidade igual ou superior a 60% ou de idade igual ou superior a 65 anos, relativas a qualquer elemento do agregado familiar.
3. A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos do número anterior pode ocorrer a todo o tempo.
4. A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda, realiza-se trianualmente, em função do rendimento mensal corrigido do agregado familiar.
5. A renda atualizada e revista é devida no segundo mês subsequente à data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.
6. O arrendatário deve entregar à Câmara Municipal a declaração atualizada dos rendimentos e elementos de identificação do respetivo agregado familiar, bem como quaisquer outros elementos que esta solicite, no prazo máximo de 30 dias a contar da notificação.

4 4 a

7. Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no nº 2 e nº 6, a Câmara Municipal pode exigir o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a que seria devida desde a data da alteração.
8. A falta ou insuficiência de resposta do arrendatário à comunicação referida no número 6, constitui fundamento para resolução do contrato vigente e torna exigível a desocupação e despejo imediato, sem dependência de ação judicial e entrega da habitação no prazo fixado, no prazo de 60 dias a contar da desocupação.

#### **VI (Uso Habitacional)**

1. O fogo arrendado, destina-se exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do respetivo agregado familiar registado, constante na cláusula I nº 2, do presente contrato, 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 no nº 2 da cláusula I, 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, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título da habitação objeto do presente contrato de arrendamento, sob pena de resolução do mesmo pela entidade locadora.
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 edifício, a Câmara Municipal, após audição do arrendatário, pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário no mesmo concelho.
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.

#### **VII (Ausências do Arrendatário)**

1. O arrendatário e o seu agregado familiar, devem utilizar a habitação efetivamente para o fim contratado e em permanência, não podendo, ausentar-se, por um período superior a 6 meses, sob pena de ser considerado renúncia ao arrendamento, nos termos da cláusula XV.
2. Constitui exceção ao disposto no número anterior, as ausências nas situações previstas no art.º 1072º do Código Civil, desde que a ausência tenha sido previamente comunicada e comprovada pelo arrendatário, e autorizada por escrito por parte da Câmara Municipal.

#### **VIII (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 e seu agregado familiar têm direito a participar em ações que promovam a organização de moradores.

44 a

**IX**  
**(Obrigações do Arrendatário)**

1. São obrigações do arrendatário, sem prejuízo de outras que resultem da lei:
  - a) Pagar a renda;
  - b) Efetuar as comunicações e prestar as informações obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e entrega de prova trianual dos rendimentos auferidos e composição do seu agregado familiar;
  - c) Promover à instalação e ligação de contadores de água, gás, eletricidade e telefone, cujos encargos, assim como as despesas respeitantes a taxas ou licenças com tais serviços, bem como os respetivos consumos, são da sua total responsabilidade, devendo elaborar os respetivos contratos em seu nome;
  - d) Conservar a habitação, incluindo todas as instalações de luz elétrica, água e gás, canalizações, esgotos e seus acessórios, manter e limpar a habitação, bem como, os espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a habitação, indemnizando o Município de Setúbal pelas despesas efetuadas com essa reparação;
  - e) Não colocar objetos, nem utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns do imóvel arrendado;
  - f) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e/ou bem-estar dos restantes moradores, respeitando as normas constantes no Regulamento Geral do Ruído;
  - g) Não pôr em causa, através de ações ou comportamentos, a segurança do imóvel arrendado ou do prédio;
  - h) Não violar as regras de higiene, de boa vizinhança ou outras normas constantes do regulamento de condomínio, relativo ao edificado;
  - i) Facultar, sempre que lhes for solicitado pela Câmara Municipal de Setúbal, o acesso ao imóvel arrendado, a fim de o examinarem, no âmbito de ações de fiscalização, vistorias ou obras e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços da Câmara Municipal possam vir a realizar;
  - j) Não colocar nos terraços, varandas, 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;
  - k) A manutenção de animais domésticos na habitação e espaços adjacentes, fica sempre condicionada ao facto destes, não causarem quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens no interior do edifício, bem como, ao cumprimento do regulamento municipal em vigor e demais legislação aplicável;
  - l) Transportar e colocar o lixo de forma devidamente acondicionado nos contentores existentes para o efeito situados na via pública, para não pôr em risco a manutenção da higiene e saúde pública;
  - m) No fim do arrendamento, o inquilino restituir o fogo arrendado conservado, limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização e diligente uso, em conformidade com os fins do contrato, indemnizando a Câmara Municipal de Setúbal, de todos os prejuízos que se verificarem, nos termos da cláusula X.

## X

### (Danos na Habitação)

Se, aquando 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%.

## XI

### (Obras ou Benfeitorias)

1. O arrendatário não poderá efetuar na habitação quaisquer obras, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Setúbal.
2. No caso de infração do disposto no número anterior, o senhorio pode resolver o presente contrato, se após notificação para o efeito, o inquilino não repuser a habitação no seu estado anterior, sem prejuízo do arrendatário ser responsável pelas despesas necessárias àquele fim.
3. Findo o arrendamento, o inquilino não tem direito a qualquer indemnização ou compensação em relação a obras ou benfeitorias que tenha executado.

## XII

### (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 art.º 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, nos termos do art.º 1106º e art.º 1107º 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 3 meses a contar da ocorrência.
5. Fora das situações previstas nos números anteriores, o contrato de arrendamento caduca, com a morte do arrendatário.

## XIII

### (Cessação do Contrato)

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

## XIV

### (Resolução de Contrato de Arrendamento)

1. Constituem fundamentos de resolução do contrato de arrendamento, para além dos consignados no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), Código Civil e Novo Regime de Arrendamento Apoiado, Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro, os fatos seguintes:
  - a) O incumprimento por parte do arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar, de qualquer das obrigações impostas no presente contrato de arrendamento;
  - b) Ser arrendatário ou proprietário de outra habitação;

- c) A prestação de falsas declarações por qualquer membro do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;
- d) Permitir a permanência na habitação, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio;
- e) A recusa ou falta de resposta do arrendatário no prazo concedido para o efeito, nas situações de desadequação de tipologia da habitação ao agregado familiar, nos termos do nº 4 ao nº 6 da cláusula VI;
- f) O incumprimento do pagamento da renda, correspondente a mora igual ou superior a dois meses.

#### XV

##### (Cessação do Contrato por Renúncia)

- 1. O não uso da habitação, por parte do arrendatário ou seu agregado familiar, por período seguido superior a 6 meses a contar da data da primeira tentativa de contato pessoal, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato, quando se verificarem as condições constantes no artº 26º da Lei nº 81/2014 de 19 de dezembro.
- 2. A cessação do contrato ocorre no prazo de 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.

#### XVI

##### (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.

#### XVII

##### (Omissões)

Em tudo o que não estiver expressamente previsto neste contrato é regulado pelas disposições legais aplicáveis.

Setúbal, (data)

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

**ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

Entre:

1º. O MUNICÍPIO DE SETÚBAL, pessoa coletiva de direito público, com sede em Setúbal, na Praça de Bocage, pessoa coletiva nº. 501294104, representado pelo Vereador do Pelouro adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

2º \_\_\_\_\_, contribuinte fiscal nº. \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_ com \_\_\_\_\_, cartão do cidadão, contribuinte nº \_\_\_\_\_, residente(s) no fogo objeto do presente contrato, adiante designados por **SEGUNDOS OUTORGANTES**;

**FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE PELOS OUTORGANTES, O ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO CELEBRADO EM \_\_\_\_\_, DE ACORDO COM O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO APOIADO, APROVADO PELA LEI Nº 81/2014 DE 19 DE DEZEMBRO, MANTENDO-SE EM VIGOR E INALTERADAS TODAS AS RESTANTES CLÁUSULAS:**

I

O imóvel arrendado ao Segundo Outorgante, destina-se exclusivamente ao uso habitacional do arrendatário e seu agregado familiar composto pelos seguintes elementos:

\_\_\_\_\_ (identificação), \_\_\_\_\_ NIF e grau de parentesco.

Setúbal, (data)

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Entre:

1º. O MUNICÍPIO DE SETÚBAL, pessoa colectiva de direito público, com sede em Setúbal, na Praça de Bocage, pessoa colectiva nº. 501294104, representado pelo senhor vereador -----, adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

2º. (arrendatário), natural de -----, contribuinte fiscal nº. -----, adiante designada por **SEGUNDA OUTORGANTE**

**FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE O CONTRATO DE ARRENDAMENTO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:**

I

O primeiro outorgante dá de arrendamento à segunda outorgante o fogo habitacional de tipologia T-, sito na -----, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de ----- sob o artigo omissso, de que é proprietário .

II

O arrendamento é pelo prazo de um ano, com início no dia ---/--/-----, considerando-se sucessivamente renovado por iguais períodos se não for denunciado por qualquer dos outorgantes com a antecedência mínima de 30 dias em relação ao termo do prazo contratual.

III

1. Nos termos da legislação em vigor, a renda devida pelo inquilino é a renda apoiada, que será paga nos primeiros oito dias de cada mês, por transferência através da Caixa Geral de Depósitos.

2. O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar do inquilino, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado às milésimas, que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = \frac{0,08 * Rc}{Smn}$$

em que:

Rc. rendimento mensal corrigido do agregado  
Smn. salário mínimo nacional

3. Para efeitos do disposto no número anterior, o inquilino deverá apresentar bienalmente declaração actualizada do rendimento do respectivo agregado familiar.

4. Tendo em conta o disposto no número anterior, a actualização anual da renda nos anos em que não seja apresentada a declaração referida no número anterior, será feita com base na variação percentual para esse ano do salário mínimo nacional, sem prejuízo do direito que ao inquilino assiste de apresentar os rendimentos do respectivo agregado familiar se a actualização efectuada nos termos previstos no presente número ultrapassar o valor resultante da fórmula prevista no número dois da presente cláusula.

#### IV

Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no presente contrato, disporá o inquilino de quinze dias para efectuar o seu pagamento, aumentada de 15% sobre o respectivo montante; decorrido este prazo, ficará o arrendatário obrigado a pagar além das rendas em atraso uma indemnização igual a 50% do que for devido.

#### V

1. A casa destina-se exclusivamente à habitação do arrendatário e do seu agregado familiar na altura da assinatura do contrato (e que fica registado em ficha anexa) assim como os filhos que lhe venham a nascer e os ascendentes, quer do arrendatário quer do seu conjugue.

2. É proibida a hospedagem, a sublocação ou qualquer tipo de cedência da habitação a que o presente contrato se refere.

3. O direito a habitar definitivamente conferido por este contrato consiste no direito de utilização da casa exclusivamente para o fim de habitação, não podendo sob pena de multa igual à renda de seis meses e de despejo em caso de reincidência, ser dado outro uso nem que seja em comulação com a habitação, com excepção de actividades artesanais que não envolvam empregados ou assalariados e que não provoque qualquer tipo de deterioração da casa e que seja previamente autorizada pela Câmara.

4. Qualquer membro do agregado familiar tem direito a ausentar-se da casa sem perda do direito à habitação, por razões ponderosas da sua vida e por um período não superior a um ano. Poderão existir excepções, sobre as quais a Câmara se pronunciará, pois todas as ausências lhe deverão ser comunicadas previamente.

5. O abandono da casa, por qualquer dos membros do agregado familiar, não prejudica o direito de habitar dos restantes membros do respectivo agregado, com os inerentes direitos e obrigações, sem prejuízo de que, se se verificar subocupação da casa, poderá a Câmara Municipal determinar a respectiva transferência para outra habitação de tipologia adequada.

6. No caso de falecimento de um dos segundos outorgantes a posição do arrendamento consolida-se integralmente no outro segundo outorgante; falecendo os dois, a posição do arrendamento transmite-se nos termos previstos no artigo 57º. do Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/06, de 27 de Fevereiro, sem prejuízo de que se se verificar subocupação da casa poderá a Câmara Municipal tomar a medida prevista na parte final do número anterior.

#### VI

1. O inquilino não poderá efectuar na habitação quaisquer obras nem alterar as suas características sem consentimento escrito do senhorio.

2. No caso de infracção ao disposto no número um, é notificado o inquilino para repôr a casa no seu estado anterior. Não o fazendo, poderá o senhorio resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do inquilino pelas despesas que para aquele fim tiverem de ser feitas.

## VII

São ainda deveres do arrendatário:

1. Promover a instalação e ligação de contadores de água, gás e energia eléctrica, cujas despesas, bem como as dos respectivos consumos, são da sua conta;
2. Conservar no estado em que actualmente se encontram não só a instalação da luz eléctrica mas ainda todas as canalizações e seus acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornarem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;
3. Não conservar na habitação, incluindo os espaços adjacentes, animais domésticos e de criação (galinhas, coelhos, cabras porcos, ovelhas, etc...), porque podem incomodar os vizinhos ou causar quaisquer danos;
4. Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
5. Não depositar lixo senão nos locais para isso destinados.

## VIII

No fim do arrendamento, o inquilino restituirá a casa limpa, com todas as portas, chaves, vidros instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização sem qualquer deteriorações, salvo as inerentes do seu uso normal.

## IX

Sem prejuízo dos casos já contemplados e dos expressos nas disposições legais aplicáveis, pode o senhorio denunciar o contrato antes do termo nele previsto, quando se verificarem os fundamentos seguintes:

1. Haver o inquilino incorrido em qualquer irregularidade para a obtenção da casa;
2. Não aceitar a actualização da renda;
3. Não cumprir as obrigações impostas pelas cláusulas V e VII deste contrato.

## X

Tudo o que não estiver expressamente revelado neste contrato sê-lo-á pela legislação em vigor.

Handwritten signature or initials in the top right corner, possibly consisting of the letters 'L' and 'L' with a small 'a' above the second 'L'.

XI

Os segundos outorgantes declaram aceitar o presente contrato de arrendamento nas condições nele estatuidas, que se obrigam a cumprir pontual e integralmente.

Setúbal,

O Primeiro Outorgante

A Segunda Outorgante

**Lei n.º 80/2014**

de 19 de dezembro

**Estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

**Artigo 1.º**

**Objeto**

A presente lei estabelece o regime de renda condicionada aplicável a contratos de arrendamento para fim habitacional.

**Artigo 2.º**

**Âmbito de aplicação**

1 — Ficam obrigatoriamente sujeitos ao regime de renda condicionada os arrendamentos:

a) De fogos que, tendo sido construídos para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos, autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos aos respetivos moradores;

b) De fogos construídos por cooperativas de habitação e construção, incluindo as de grau superior, e associações de moradores que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do Estado, autarquias locais ou institutos públicos;

c) Nos demais casos previstos em legislação especial.

2 — A renda condicionada referida no número anterior é a renda máxima aplicável ao arrendamento dos fogos durante um período de 20 anos contados da data da primeira transmissão dos mesmos, cessando a sujeição a esse regime de renda por caducidade pelo decurso do referido prazo ou por transmissão decorrente de venda executiva, de dação ou de outra forma de pagamento de dívidas de empréstimos bancários de que aqueles fogos constituam garantia.

3 — Os ónus ou restrições à alienação ou ao arrendamento que, nos termos de regimes legais especiais, incidam igualmente sobre os fogos sujeitos ao regime referido nos números anteriores prevalecem sobre este.

**Artigo 3.º**

**Fixação do valor da renda**

1 — No regime de renda condicionada, a renda mensal inicial do primeiro contrato ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, mas não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato.

2 — A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do ordenamento do território, após audição das associações representativas dos arrendatários e dos proprietários.

**Artigo 4.º**

**Atualização anual da renda**

A atualização da renda rege-se pelo disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, e no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

**Artigo 5.º**

**Disposições subsidiárias**

Em todos os aspetos não regulados pela presente lei, aplicam-se as disposições previstas na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, para os contratos de arrendamento com fim habitacional.

**Artigo 6.º**

**Remissões**

Todas as remissões para o regime de renda condicionada consideram-se feitas para a presente lei.

**Artigo 7.º**

**Norma revogatória**

São revogados:

a) Os artigos 77.º a 81.º, na parte relativa ao regime de renda condicionada, do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, mantidos em vigor pelo artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

b) O Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro.

**Artigo 8.º**

**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 31 de outubro de 2014.

A Presidente da Assembleia da República, *Maria da Assunção A. Esteves*.

Promulgada em 11 de dezembro de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 15 de dezembro de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

**Lei n.º 81/2014**

de 19 de dezembro

**Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio.**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

**CAPÍTULO I**

**Disposições gerais**

**Artigo 1.º**

**Objeto**

A presente lei estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação e regula a atribuição de habitações neste regime.

## Artigo 2.º

## Âmbito

1 — O arrendamento apoiado é o regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

2 — A presente lei aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.

3 — As disposições da presente lei são ainda aplicáveis, com as necessárias adaptações, ao subarrendamento de habitações em regime de arrendamento apoiado pelas entidades referidas no n.º 1.

## Artigo 3.º

## Definições

Para efeito do disposto na presente lei, considera-se:

a) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas que residem em economia comum na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas a), b), c), d) e e) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;

b) «Dependente», o elemento do agregado familiar que seja menor ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente estabelecimento de ensino e não aufera rendimento mensal bruto superior ao indexante dos apoios sociais;

c) «Deficiente», a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

d) «Fator de capitação», a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar, de acordo com a tabela constante do anexo 1 à presente lei, que dela faz parte integrante;

e) «Indexante dos apoios sociais», o valor fixado nos termos da Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril;

f) «Rendimento mensal bruto» (RMB), o duodécimo do total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho, ou, caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, a proporção correspondente ao número de meses a considerar;

g) «Rendimento mensal corrigido» (RMC), o rendimento mensal bruto deduzido da quantia correspondente à aplicação ao indexante dos apoios sociais de cada um dos seguintes fatores:

- i) 0,1 pelo primeiro dependente;
- ii) 0,15 pelo segundo dependente;
- iii) 0,20 por cada um dos dependentes seguintes;
- iv) 0,1 por cada deficiente, que acresce ao anterior se também couber na definição de dependente;
- v) 0,05 por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) Uma percentagem resultante do fator de capitação.

## Artigo 4.º

## Fim das habitações

1 — As habitações arrendadas em regime de arrendamento apoiado só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares aos quais são atribuídas.

2 — É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato.

3 — Às entidades referidas no artigo 2.º compete assegurar as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional.

## CAPÍTULO II

## Acesso e atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado

## SECÇÃO I

## Acesso

## Artigo 5.º

## Condições de acesso

1 — Podem aceder à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os cidadãos nacionais e os cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional que reúnam as condições estabelecidas na presente lei e que não estejam em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo seguinte.

2 — A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado confere ao senhorio o direito de aceder aos dados do arrendatário e dos membros do respetivo agregado familiar para fins de informação ou de confirmação dos dados por eles declarados nos termos regulados na presente lei.

3 — Ao acesso e à atribuição das habitações é aplicável o regime constante do presente capítulo e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

## Artigo 6.º

## Impedimentos

1 — Está impedido de tomar ou manter o arrendamento de uma habitação em regime de arrendamento apoiado quem se encontre numa das seguintes situações:

- a) Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;
- b) Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;
- c) Tenha beneficiado de indemnização em alternativa à atribuição de uma habitação no âmbito de programas de realojamento; ou
- d) Esteja abrangido por uma das situações previstas no n.º 1 do artigo 29.º

2 — As situações previstas nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato em regime de arrendamento apoiado, for feita prova da sua cessação.

3 — No caso previsto na alínea *a)* do n.º 1, quando for invocado e comprovado que o prédio ou fração não está em condições de satisfazer o fim habitacional ou que o direito relativo ao mesmo é detido ou foi adquirido apenas em parte por membros do agregado familiar, cabe ao senhorio avaliar a situação e decidir sobre o acesso deste agregado à atribuição de habitação ou à manutenção do arrendamento, consoante for o caso.

4 — O arrendatário deve comunicar ao senhorio a existência de uma situação de impedimento, no seu caso ou no de qualquer membro do seu agregado familiar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

5 — O impedimento relativo a um dos membros do agregado familiar é extensível a todos os seus membros.

## SECÇÃO II

### Atribuição das habitações

#### SUBSECÇÃO I

##### Procedimentos de atribuição

###### Artigo 7.º

###### Procedimentos

A atribuição de uma habitação em regime de arrendamento apoiado efetua-se mediante um dos seguintes procedimentos:

- a)* Concurso por classificação;
- b)* Concurso por sorteio;
- c)* Concurso por inscrição.

###### Artigo 8.º

###### Concurso por classificação

O concurso por classificação tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que concorram no período fixado para o efeito, obtenham a melhor classificação em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela entidade locadora.

###### Artigo 9.º

###### Concurso por sorteio

O concurso por sorteio tem por objeto a oferta de um conjunto determinado de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento apoiado aos indivíduos ou agregados familiares que, de entre os que preenchem os critérios de acesso ao concurso estabelecidos pela entidade locadora e que tenham concorrido no prazo fixado para o efeito, sejam apurados por sorteio.

###### Artigo 10.º

###### Concurso por inscrição

O concurso por inscrição tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, pela entidade locadora para atribuição em regime de arren-

damento apoiado aos candidatos que, de entre os que se encontram, à altura, inscritos em listagem própria, estejam melhor classificados, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito pela mesma entidade.

###### Artigo 11.º

###### Critérios preferenciais

Em qualquer dos procedimentos previstos nos artigos anteriores, sempre que a tipologia e as condições das habitações objeto do procedimento o permitam, as entidades locadoras definem critérios preferenciais, nomeadamente para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas com deficiência ou com idade igual ou superior a 65 anos, ou para vítimas de violência doméstica.

###### Artigo 12.º

###### Publicitação da oferta das habitações

1 — O anúncio de cada um dos concursos a que se referem os artigos 8.º e 9.º é publicitado no sítio na Internet da entidade locadora, sem prejuízo de poder igualmente ser publicitado pelos meios que esta entidade considere mais adequados.

2 — Sem prejuízo de outros elementos que a entidade locadora entenda incluir, o anúncio a que se refere o número anterior deve conter a seguinte informação:

- a)* Tipo de procedimento;
- b)* Datas do procedimento;
- c)* Identificação, tipologia e área útil da habitação;
- d)* Regime do arrendamento;
- e)* Critérios de acesso ao concurso e, se for o caso, de hierarquização e de ponderação das candidaturas;
- f)* Local e horário para consulta do programa do concurso e para obtenção de esclarecimentos;
- g)* Local e forma de proceder à apresentação da candidatura;
- h)* Local e forma de divulgação da lista definitiva dos candidatos apurados.

3 — No caso do concurso a que se refere o artigo 10.º, a entidade locadora deve publicitar no respetivo sítio na Internet e ou em área de acesso ou de circulação livre das suas instalações, informação sobre a listagem, as condições de inscrição na mesma, a forma, local e horário para consulta das habitações em oferta e o resultado da última classificação com exclusão de qualquer menção a dados pessoais.

4 — Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, o concurso pode ainda ser publicitado mediante afixação, no prédio em que a habitação se integra, de anúncio do concurso ou de informação de que a habitação está disponível para arrendamento.

###### Artigo 13.º

###### Exclusão

A prestação de falsas declarações, a omissão dolosa de informação ou a utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de uma habitação, determina a exclusão da candidatura ou o cancelamento da inscrição, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

SUBSECÇÃO II  
Disposições especiais

Artigo 14.º

Regime excecional

1 — Têm acesso à atribuição de habitações em regime de arrendamento apoiado os indivíduos e os agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, designadamente decorrente de desastres naturais e calamidades ou de outras situações de vulnerabilidade e emergência social e perigo físico ou moral para as pessoas, incluindo as relativas a violência doméstica, não sendo aplicáveis as disposições do presente regime que sejam incompatíveis com a natureza da situação, incluindo as disposições da subsecção anterior.

2 — Nos casos previstos no número anterior, as condições de adequação e de utilização das habitações são definidas pela entidade locadora em função da situação de necessidade habitacional que determina a respetiva atribuição.

Artigo 15.º

Adequação da habitação

1 — A habitação atribuída em regime de arrendamento apoiado deve ser de tipologia adequada à composição do agregado familiar, por forma a evitar situações de sobreocupação ou de subocupação.

2 — A adequação da habitação é verificada pela relação entre a tipologia e a composição do agregado familiar de acordo com a tabela constante do anexo II à presente lei, que dela faz parte integrante.

Artigo 16.º

Mobilidade

1 — Após audição do interessado, o senhorio pode resolver o contrato e atribuir outra habitação ao arrendatário, no mesmo concelho da anterior habitação ou em concelho limítrofe, nos casos de desadequação superveniente da habitação ao agregado familiar ou de necessidade de desocupação da mesma por razões de gestão do seu parque habitacional, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.

2 — A comunicação do senhorio relativa à resolução do contrato é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, com identificação da morada da nova habitação, menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação e ao prazo fixado para o efeito, nunca inferior a 90 dias, bem como referência à consequência do não cumprimento daquela obrigação.

3 — A recusa ou falta de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior no prazo fixado torna exigível a desocupação e a entrega da habitação, constituindo aquela comunicação fundamento bastante para o despejo.

CAPÍTULO III

Contrato de arrendamento apoiado

SECÇÃO I

Condições contratuais

Artigo 17.º

Regime do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado rege-se pelo disposto na presente lei e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo, estando sujeito, no que seja aplicável, ao respetivo regime jurídico.

3 — Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.

Artigo 18.º

Forma e conteúdo do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, e contém, pelo menos, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo do arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos.

2 — Do contrato de arrendamento, assim como dos recibos de renda quando a eles haja lugar, deve igualmente constar, para efeitos meramente informativos, o valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

3 — Nos casos previstos no artigo 14.º, a habitação pode ser atribuída em arrendamento mediante registo em livro ou em suporte informático contendo a identificação dos indivíduos e dos membros dos agregados familiares que se encontrem em situação de necessidade habitacional urgente e ou temporária, a data da respetiva admissão e o montante da renda.

Artigo 19.º

Duração e renovação do contrato

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado pelo prazo de 10 anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.

2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por períodos sucessivos de dois anos, salvo se for estipulado período diverso.

3 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato,

desde que o comunique à contraparte com a antecedência de 240 a 180 dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

4 — O senhorio só pode opor-se à renovação do contrato quando, nos três anos que antecedem o termo do contrato ou a sua renovação, se verificarem as seguintes condições cumulativas:

- a) O arrendatário esteja a pagar uma renda igual ou superior à renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 22.º;
- b) A renda máxima a que se refere o n.º 2 do artigo 22.º corresponda a uma taxa de esforço igual ou inferior a 15 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar do arrendatário.

5 — Para efeitos do número anterior o senhorio deve enviar uma comunicação ao arrendatário, nos termos e nos prazos previstos no NRAU.

#### Artigo 20.º

##### Vencimento e pagamento da renda

1 — Salvo estipulação em contrário, a primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente.

2 — O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato.

3 — Quando o pagamento da renda seja efetuado por transferência ou débito em conta bancária do arrendatário, o comprovativo do respetivo movimento é equiparado a recibo para todos os efeitos legais.

#### Artigo 21.º

##### Valor da renda

O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, sendo a taxa de esforço (T) o valor, arredondado à milésima, que resulta da seguinte fórmula:

$$T = 0,067 \times (RMC/IAS)$$

em que:

- T = taxa de esforço;
- RMC = rendimento mensal corrigido do agregado familiar;
- IAS = indexante dos apoios sociais.

#### Artigo 22.º

##### Rendas máxima e mínima

1 — A renda em regime de arrendamento apoiado não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante dos apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

2 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada.

3 — O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a entidade locadora, por razões de planeamento e desde que as características do locado o permitam, aplicar às rendas no seu parque habitacional uma renda máxima de valor superior, correspondente a uma taxa

de esforço a aplicar ao rendimento mensal corrigido dos agregados familiares nos termos do artigo anterior, não podendo, porém, daí resultar uma renda de valor superior a 25 % do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, devendo ser aplicado neste caso o faseamento previsto nos n.ºs 2 a 4 do artigo 37.º

#### Artigo 23.º

##### Atualização e revisão da renda

1 — Além da atualização anual prevista no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo o arrendatário comunicar o facto ao senhorio no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência;

b) Aplicação da correção prevista na alínea g) do artigo 3.º em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

2 — A revisão da renda por iniciativa do senhorio com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

3 — A reavaliação pelo senhorio das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se, no mínimo, a cada três anos.

4 — No âmbito de qualquer dos processos de revisão da renda, o arrendatário deve entregar ao senhorio os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam a revisão da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da correspondente notificação.

5 — A apresentação mencionada no número anterior pode ser dispensada relativamente a documentos administrativos, desde que o arrendatário preste o seu consentimento para que estes possam ser consultados, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.

6 — A renda atualizada ou revista nos termos dos números anteriores é devida no segundo mês subsequente ao da data da receção, pelo arrendatário, da comunicação do senhorio com o respetivo valor.

7 — Quando da revisão da renda resulte o seu aumento e as comunicações do arrendatário tenham sido realizadas fora dos prazos previstos no n.º 1 ou no n.º 4, o senhorio pode exigir-lhe o pagamento do montante correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda que seria devida desde a data da alteração.

8 — A não atualização ou a não revisão da renda por motivo imputável ao senhorio impossibilita-o de recuperar os montantes que lhe seriam devidos a esse título.

#### Artigo 24.º

##### Obrigações do arrendatário

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, cabe ao arrendatário com contrato de arrendamento apoiado:

a) Efetuar as comunicações e prestar as informações ao senhorio obrigatórias nos termos da lei, designadamente as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do seu agregado familiar;

b) Utilizar a habitação em permanência, não se ausentando, nem o próprio nem o seu agregado familiar, por um período seguido superior a seis meses, exceto nas situações previstas no artigo 1072.º do Código Civil comunicadas e comprovadas, por escrito, junto do senhorio, no prazo máximo de seis meses a contar do início do facto que determinou a situação de ausência;

c) Avisar imediatamente o senhorio sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens;

d) Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do senhorio.

## SECÇÃO II

### Cessação do contrato de arrendamento apoiado

#### Artigo 25.º

##### Resolução pelo senhorio

1 — Além de outras causas de resolução previstas no NRAU e na presente lei, constituem causas de resolução do contrato de arrendamento apoiado pelo senhorio:

a) O incumprimento de qualquer das obrigações previstas no artigo anterior pelo arrendatário ou pelas pessoas do seu agregado familiar;

b) O conhecimento pelo senhorio da existência de uma das situações de impedimento previstas no artigo 6.º;

c) A prestação de falsas declarações por qualquer elemento do agregado familiar, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do senhorio.

2 — Nos casos das alíneas do número anterior, do artigo 16.º da presente lei e do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio opera por comunicação deste ao arrendatário, onde fundamentadamente invoque a respetiva causa, após audição do interessado.

3 — Na comunicação referida no número anterior, o senhorio deve fixar o prazo, no mínimo de 60 dias, para a desocupação e entrega voluntária da habitação, não caducando o seu direito à resolução do contrato ainda que o arrendatário ponha fim à causa que a fundamentou.

#### Artigo 26.º

##### Cessação do contrato por renúncia

1 — Considera-se haver renúncia do arrendatário ao arrendamento da habitação quando esta não seja usada por ele ou pelo agregado familiar por período seguido superior a seis meses a contar da data da primeira comunicação do senhorio, de entre as referidas na alínea a) do número seguinte.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea b) do artigo 24.º, considera-se não uso da habitação a situação em que, dentro do período mínimo de seis meses, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenham sido realizadas pelo menos três tentativas, com intervalo mínimo de duas semanas entre cada uma

delas, de entrega de comunicação na pessoa do arrendatário ou de elemento do agregado familiar, consoante for o caso, por representante do senhorio devidamente identificado e a entrega tenha resultado impossível por ausência dos mesmos;

b) Tenha sido afixado aviso na porta da entrada da habitação, pelo período mínimo de 30 dias, de conteúdo idêntico ao da comunicação;

c) Os registos do fornecimento de serviços essenciais de água e eletricidade evidenciarem a ausência de contratos de fornecimento ou de consumos relativamente ao locado, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º

3 — A comunicação e o aviso devem referir:

a) Que o senhorio tem conhecimento do não uso da habitação por parte do arrendatário ou do agregado familiar, consoante for o caso;

b) Que o não uso da habitação por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal, ali indicada, constitui renúncia ao arrendamento e determina a cessação do contrato;

c) O prazo, no mínimo de 30 dias, de que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar dispõem, após o decurso dos seis meses, para procederem à desocupação e entrega voluntária da habitação, livre de pessoas e bens.

4 — A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal referida na alínea a) do n.º 2 e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, após o decurso do prazo de 30 dias referido na alínea c) do número anterior.

#### Artigo 27.º

##### Danos na habitação

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

#### Artigo 28.º

##### Despejo

1 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação à entidade detentora da mesma referida no n.º 1 do artigo 2.º, cabe a essa entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes.

2 — São da competência dos dirigentes máximos, dos conselhos de administração ou dos órgãos executivos das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, consoante for o caso, as decisões relativas ao despejo, sem prejuízo da possibilidade de delegação.

3 — Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.

4 — Quando o senhorio for uma entidade diversa das referidas no n.º 1 do artigo 2.º, o despejo é efetuado através da ação ou do procedimento especial de despejo previstos no NRAU, e na respetiva regulamentação.

5 — Salvo acordo em sentido diferente, quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse pelo senhorio, são considerados abandonados a favor deste, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte do arrendatário.

#### CAPÍTULO IV

##### Disposições complementares, transitórias e finais

###### Artigo 29.º

###### Sanções

1 — Fica impedido de aceder a uma habitação no regime de arrendamento apoiado, por um período de dois anos:

a) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que, para efeito de atribuição ou manutenção de uma habitação em regime de arrendamento apoiado, preste declarações falsas ou omita informação relevante;

b) O arrendatário ou o elemento do agregado familiar do arrendatário que ceda a habitação a terceiros a qualquer título, total ou parcialmente, de forma gratuita ou onerosa;

c) A pessoa que tenha ocupado ilicitamente ou tenha sido sujeita a despejo de uma habitação pertencente a qualquer das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º

2 — O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos que, em função da situação, o senhorio detenha, nem o procedimento criminal que seja aplicável ao caso nos termos legais.

###### Artigo 30.º

###### Plataforma eletrónica

1 — O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), desenvolve e mantém uma plataforma eletrónica que inclui uma base de dados a que podem aceder os senhorios de habitações arrendadas ou a arrendar em regime de arrendamento apoiado.

2 — A plataforma eletrónica tem por finalidade organizar e manter atualizada a informação relativa às habitações arrendadas ou a arrendar em regime de arrendamento apoiado por referência aos artigos matriciais, bem como aos arrendatários e membros dos seus agregados familiares, com indicação dos respetivos números de identificação fiscal.

3 — As entidades referidas no artigo 2.º devem inserir os dados relativos às habitações e aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado na plataforma eletrónica, podendo aceder e cruzar a informação necessária à verificação do cumprimento do disposto na presente lei no âmbito da gestão das respetivas habitações.

4 — Compete ao IHRU, I. P., o tratamento da informação referida no n.º 2 e a adoção das medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos dados nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

###### Artigo 31.º

###### Dados pessoais

1 — O senhorio de uma habitação arrendada ou subarrendada em regime de arrendamento apoiado pode, para efeitos de confirmação dos dados do arrendatário ou arrendatários da habitação e dos membros do respetivo agregado familiar, solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), informação sobre a composição e rendimentos do agregado e a titularidade de bens móveis ou imóveis, preferencialmente através da plataforma de interoperabilidade da Administração Pública, devendo os serviços prestar a informação em prazo inferior a 30 dias.

2 — O senhorio é a entidade responsável pela receção e o processamento dos dados pessoais recolhidos para efeito de contratação do arrendamento apoiado, devendo adotar as medidas técnicas e organizativas adequadas para proteção dos mesmos contra a destruição, accidental ou ilícita, a perda accidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e para conservar os dados apenas pelo período estritamente necessário à prossecução da finalidade a que se destinam, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

3 — O tratamento dos dados pelo senhorio nos termos da presente lei depende de autorização da Comissão Nacional para a Proteção de Dados, nos termos da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

4 — Qualquer pessoa tem direito a conhecer o conteúdo dos registos que lhe digam respeito e a obter junto de quem os detém a correção de inexatidões, a supressão de dados indevidamente registados e o complemento de omissões, nos termos do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

5 — O acesso à informação por terceiros está sujeito ao disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

6 — O senhorio obriga-se a guardar sigilo sobre os dados recolhidos sobre a situação tributária dos contribuintes e os elementos de natureza pessoal que obtenha ao abrigo do disposto na presente lei, nos termos previstos na Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro.

###### Artigo 32.º

###### Isenções e outros benefícios

1 — As entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, no que respeita aos prédios urbanos maioritariamente destinados a fins habitacionais e às habitações de que são proprietárias ou superficiárias que estejam arrendados em regime de arrendamento apoiado, beneficiam de isenção do pagamento de impostos municipais incidentes sobre imóveis e de taxas municipais.

2 — O certificado do desempenho energético das habitações a que se refere a presente lei tem a validade de 10 anos e pode ser baseado na avaliação de uma única habitação representativa do mesmo edifício, que vale ainda para as habitações de outros prédios idênticos do mesmo bairro.

###### Artigo 33.º

###### Prerrogativas

1 — As entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º não estão obrigadas a efetuar o seguro de incêndio das habitações de que sejam proprietárias ou superficiárias, cabendo-lhes suportar os custos com as reparações próprias ou devidas

a terceiros que seriam cobertas pelo seguro em caso de sinistro.

2 — As empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade devem prestar às entidades locadoras informação sobre a existência de contratos ou de consumos relativamente a um dado prédio ou fração autónoma, quando se tenham verificado, pelo menos, duas tentativas de notificação nos termos da alínea *a*) do n.º 2 do artigo 26.º

#### Artigo 34.º

##### Comunicações

1 — A comunicação do senhorio ou do proprietário da habitação a informar o arrendatário ou o ocupante da aplicação do regime do arrendamento apoiado deve conter:

*a*) Informação sobre a aplicação do regime do arrendamento apoiado, com indicação dos elementos necessários para cálculo do valor da renda e o prazo para o respetivo envio ao senhorio ou ao proprietário, que não pode ser inferior a 30 dias;

*b*) As consequências para o caso de incumprimento da obrigação de envio dos elementos solicitados ou de recusa em celebrar o contrato em regime de arrendamento apoiado.

2 — Após a receção dos elementos solicitados, o senhorio ou proprietário deve comunicar ao arrendatário ou ao ocupante o valor da renda, com explicitação da forma do respetivo cálculo, bem como, se aplicável, do respetivo faseamento.

3 — Cabe ao senhorio ou ao proprietário enviar ao arrendatário ou ao ocupante dois exemplares do contrato, devendo um dos exemplares ser-lhe devolvido no prazo máximo de 30 dias, devidamente assinado, podendo o senhorio optar pela celebração presencial do contrato nas suas instalações.

4 — As comunicações entre o senhorio ou proprietário e o arrendatário ou ocupante são efetuadas nos termos dos n.ºs 1 a 6 do artigo 9.º e dos n.ºs 1 a 4 do artigo 10.º do NRAU, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

5 — A falta ou a insuficiência de resposta dos arrendatários ou dos ocupantes às comunicações no prazo fixado ou a recusa dos mesmos em celebrar o contrato de arrendamento apoiado constitui fundamento para a resolução do contrato vigente ou para a cessação da utilização da habitação, consoante for o caso, e torna exigível a desocupação e a entrega da habitação.

6 — A comunicação do senhorio ou do proprietário relativa à resolução ou à cessação da ocupação é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9.º ou do n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, com menção à obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo neles fixado, nunca inferior a 90 dias, e à consequência do seu não cumprimento.

7 — As comunicações referidas no n.º 1 e no número anterior constituem base bastante para o despejo ou para a desocupação da habitação nos termos do número seguinte.

8 — Ao despejo e desocupação da habitação aplica-se o disposto na última parte do n.º 3 do artigo 64.º e no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.ºs 55-A/2010, de 31 de dezembro, 64-B/2011, de 30 de dezembro, 66-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, e pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro.

#### Artigo 35.º

##### Ocupações sem título

1 — São consideradas sem título as situações de ocupação, total ou parcial, de habitações de que sejam proprietárias as entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º por quem não detém contrato ou documento de atribuição ou de autorização que a fundamente.

2 — No caso previsto no número anterior o ocupante está obrigado a desocupar a habitação e a entregá-la, livre de pessoas e bens, até ao termo do prazo que lhe for fixado na comunicação feita, para o efeito, pelo senhorio ou proprietário, de que deve constar ainda o fundamento da obrigação de entrega da habitação.

3 — Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação nos termos do número anterior há lugar a despejo nos termos do artigo 28.º

#### Artigo 36.º

##### Remissões e referências

1 — Todas as remissões para os diplomas e normas revogados nos termos da presente lei consideram-se efetuadas para as disposições correspondentes da mesma.

2 — Todas as referências:

*a*) À «renda técnica» e ao «preço técnico» previsto no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, consideram-se efetuadas à «renda condicionada»;

*b*) Às demais rendas previstas nos regimes revogados nos termos da presente lei consideram-se efetuadas a «renda em regime de arrendamento apoiado».

#### Artigo 37.º

##### Regime transitório

1 — Nos casos a que se referem as alíneas do n.º 2 do artigo anterior, os contratos consideram-se celebrados por um prazo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei, nomeadamente para efeitos de aplicação do artigo 19.º, salvo se tiver sido estabelecido contratualmente prazo inferior.

2 — Quando o valor da renda em regime de arrendamento apoiado representar um aumento superior ao dobro da renda anterior, há lugar à sua aplicação faseada nos primeiros três anos do contrato nas seguintes condições:

*a*) No primeiro ano, o montante da renda corresponde ao da renda anterior acrescido de um terço do valor do aumento verificado;

*b*) No segundo e terceiro anos, ao montante da renda praticado em cada um dos anos anteriores é acrescido mais um terço do aumento.

3 — Durante o faseamento não é aplicável o regime de atualização anual da renda.

4 — O disposto no n.º 2 não prejudica a possibilidade de aceitação pelo senhorio do faseamento com valores diferentes.

#### Artigo 38.º

##### Norma revogatória

1 — São revogados os seguintes diplomas:

*a*) A Lei n.º 21/2009, de 20 de maio;

*b*) O Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de novembro, alterado pela Lei n.º 84/77, de 9 de dezembro, na parte relativa à atribuição de habitações;

6175

- c) O Decreto-Lei n.º 608/73, de 14 de novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/83, de 17 de maio;  
 d) O Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio.

2 — São também revogados, na parte relativa ao regime de renda apoiada, os artigos 77.º a 82.º do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, mantidos em vigor por força do disposto no artigo 61.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

**Artigo 39.º**

**Aplicação no tempo**

1 — O disposto na presente lei aplica-se aos contratos a celebrar após a data da sua entrada em vigor.

2 — O disposto na presente lei aplica-se, ainda, com as alterações e especificidades constantes dos números seguintes:

a) Aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada e de renda social;

b) À ocupação de fogos a título precário ao abrigo do Decreto n.º 35 106, de 6 de novembro de 1945, sujeitos ao regime transitório da Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, que subsistam na data da entrada em vigor da presente lei.

3 — As definições da presente lei prevalecem sobre as que estejam previstas noutros regimes legais, na parte em que estes apliquem ou remetam para a aplicação dos regimes referidos no número anterior.

4 — No caso de contratos a que se tenha aplicado o regime constante do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, e esteja a decorrer faseamento de renda:

a) A presente lei aplica-se imediatamente sempre que dela decorra um valor de renda inferior ao do faseamento de renda em curso;

b) Há lugar ao recálculo do faseamento, quando a aplicação da presente lei conduza a um valor de renda inferior ao previsto para o termo do faseamento em curso;

c) Qualquer aumento de renda decorrente da presente lei só pode ocorrer no termo do referido faseamento.

**Artigo 40.º**

**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do terceiro mês seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 31 de outubro de 2014.

A Presidente da Assembleia da República, *Maria da Assunção A. Esteves*.

Promulgada em 11 de dezembro de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 15 de dezembro de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

**ANEXO I**

(a que se refere a alínea d) do artigo 3.º)

**Fator de capitação**

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Percentagem a aplicar
1 .....	0 %
2 .....	5 %
3 .....	9 %
4 .....	12 %
5 .....	14 %
6 ou mais .....	15 %

**ANEXO II**

(a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º)

**Adequação da tipologia**

Composição do agregado familiar (número de pessoas)	Tipologia da habitação (*)	
	Mínima	Máxima
1 .....	T0	T1/2
2 .....	T1/2	T2/4
3 .....	T2/3	T3/6
4 .....	T2/4	T3/6
5 .....	T3/5	T4/8
6 .....	T3/6	T4/8
7 .....	T4/7	T5/9
8 .....	T4/8	T5/9
9 ou mais .....	T5/9	T6

(\*) A tipologia da habitação é definida pelo número de quartos de dormir e pela sua capacidade de alojamento (exemplo: T 2/3 — dois quartos, três pessoas).

**PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS**

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 77/2014**

O primeiro Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode foi aprovado pelo despacho conjunto do Ministro do Planeamento e da Administração do Território e do Ministro do Ambiente e Recursos Naturais, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 133, de 8 de junho de 1993.

Em 1999, face à preocupante degradação da qualidade da água e dado que a regulamentação no plano se mostrava insuficiente para a proteção deste recurso, foram estabelecidas medidas preventivas, na sequência das quais veio a ser aprovada a Resolução do Conselho de Ministros n.º 69/2003, de 10 de maio, que procedeu à revisão do Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode (POACB).

O ordenamento do plano de água e zona envolvente teve como objetivo conciliar a forte procura desta área com a preservação da qualidade da água, a conservação dos valores ambientais e ecológicos, bem como o aproveitamento dos recursos através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, com vista à definição de um modelo sustentável do território.

O POACB estabeleceu uma estratégia de ordenamento urbano que visou o controlo da dispersão de edificações, nomeadamente as destinadas a 2.ª e 3.ª habitação, e consagrou a consolidação dos aglomerados, aos quais associou o uso turístico para a efetivação da programação de investimentos necessários à sua qualificação, nomeadamente ao