

B)13.  
Prop.  
DOM  
SMHAB



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

4

REUNIÃO Nº : 09/2017 PROPOSTA Nº : 2/DOM/SMHAB/2017  
Realizada em: 11/09/17 DELIBERAÇÃO Nº : 12/2017

ASSUNTO: Alteração à minuta de contrato de arrendamento apoiado e aditamento por publicação da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto, Primeira Alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

A Lei nº 32/2016 de 24 de agosto, procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabelece o Novo Regime do Arrendamento Apoiado, no seu artigo 4.º, dispondo que são revogados: o n.º 5 do artigo 6.º, o artigo 16.º, os n.ºs 3,4 e 5 do artigo 19.º, o n.º 3 do artigo 22.º, o n.º 3 do artigo 25.º, o n.º 4 do artigo 28.º, a alínea c), do n.º 1 do artigo 29.º e os n.ºs 7 e 8 do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.

Nos termos do artigo 11.º da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto, as alterações entram em vigor no primeiro dia do primeiro mês seguinte ao da sua publicação, pelo que devem-se alterar a minuta de contrato de arrendamento e de aditamento nas situações de alteração da composição do agregado familiar, aprovadas na proposta n.º 5/2015, adequando os conteúdos à legislação em vigor.

Refira-se que as alterações efetuadas ao Novo Regime do Arrendamento Apoiado, pela Lei nº 32/2016 de 24 de agosto, foram ao encontro da maior parte das reivindicações de moradores de habitação pública, cujo movimento incluiu os "Inquilinos Municipais de Setúbal", eleitos por bairro, que motivaram, participaram e acompanharam o processo desta alteração legislativa.

Prosseguindo a estratégia de participação de moradores em decisões que têm impacto na vida dos bairros e nas relações de vizinhança, a presente proposta de contrato de arrendamento apoiado foi apresentada e validada pelos moradores eleitos "Inquilinos Municipais de Setúbal".

Propõe-se assim, que a Câmara Municipal delibere a aprovação da minuta de contrato de arrendamento e aditamento ao contrato de arrendamento.

O DIRECTOR DO DEP: \_\_\_\_\_

O PROPONENTE: Carlos Ribeiro

APROVADA / REJEITADA POR : \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstenções; \_\_\_\_\_ 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 artigo 57.º, da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro.

Anexos: Minuta de contrato de arrendamento, aditamento ao contrato de arrendamento, proposta nº 5/2015, Lei nº 32/2016 de 24 de agosto.

O DIRECTOR DO DEP: \_\_\_\_\_

O PROPONENTE: Carlos Nascimento

APROVADA / REJEITADA POR : \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstenções; 11 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

[Signature]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Signature]



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL  
**CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO**

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 do Pelouro adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

2º \_\_\_\_\_, contribuinte fiscal nº. \_\_\_\_\_, (estado civil) \_\_\_\_\_, cartão do cidadão, contribuinte nº \_\_\_\_\_, 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 igual período.

III

(Renda)

1.O regime da renda em vigor é o regime de arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei 32/2016 de 24 de Agosto 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 nº 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 este prazo, 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 nº 2 do artigo 1077º 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.

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 a 1,25 vezes a diferença entre a renda paga e a renda 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.

9

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.

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 seguido 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 artigo 24.º, n.º 2, da Lei n.º 32/2016 de 24/08, 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.

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 entregar a 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, normas constantes do regulamento de condomínio relativo ao edificado ou outras normas definidas pelos moradores;
- 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 competentes 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;
- l) No caso de existir animais domésticos na habitação, estes são sempre condicionados ao facto de 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;
- m) Transportar e colocar o lixo de forma devidamente acondicionada nos contentores existentes para o efeito, situados na via pública, não colocando em risco a higiene e saúde pública;
- n) Restituir o fogo arrendado, no fim do arrendamento, 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 <sup>h</sup> 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 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 Código Civil e Novo Regime de Arrendamento apoiado, Lei nº 32/2016, de 24/08, 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, nos termos da alínea 2), número 1 do artigo 6º da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto;
  - 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) O incumprimento do pagamento da renda, correspondente a mora igual ou superior a dois meses.
  - f) Ameaçar, injuriar e provocar ofensas à integridade física a funcionários da Câmara Municipal de Setúbal quando desenvolvem a sua atividade profissional, em benefício dos moradores e dos bairros.

### 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 seis 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 artigo 26º da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto.

2. A cessação do contrato ocorre no prazo de seis meses a contar da data da primeira tentativa de contato pessoal, referida na alínea a), do número 2 do artigo 26º da Lei nº 32/2016 de 24 de agosto, e confere ao senhorio o direito de tomar posse do locado, e de considerar abandonados a seu favor os móveis nele existentes se, após o decurso do prazo de 60 dias sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

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 n.º. 501294104, representado pelo Vereador do Pelouro adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

2º \_\_\_\_\_, contribuinte fiscal n.º \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_ com \_\_\_\_\_, cartão do cidadão, contribuinte n.º \_\_\_\_\_, 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 N.º 32/2016 DE 28 DE AGOSTO, 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