

MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



2.º SUPLEMENTO AO BOLETIM MUNICIPAL N.º 971

SUMÁRIO

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

CÂMARA MUNICIPAL

Deliberações (Reunião de Câmara Pública realizada em 26 de setembro de 2012):

-Proposta n.º 348/2012 (Subscrita pela Vereadora Helena Roseta e pelo Vereador Manuel Salgado)

- Aprovou as Normas do Programa Reabilita Primeiro Paga Depois, no quadro do Programa de Valorização do Património Habitacional Municipal, nos termos da proposta [pág. 1308 (7)].

-Proposta n.º 349/2012 (Subscrita pela Vereadora Helena Roseta) - Aprovou as Normas do Programa de Renda Convencionada, no quadro do Programa de Valorização do Património Habitacional Municipal, nos termos da proposta [pág. 1308 (17)].

-Proposta n.º 593/2012 (Subscrita pelo Vereador Manuel Salgado) - Aprovou a alteração à Proposta n.º 102/2012, relativa ao projeto de versão final do Plano de Pormenor da Pedreira do Alvito, para efeitos de envio à Assembleia Municipal para aprovação, nos termos da proposta [pág. 1308 (164)].

-Proposta n.º 594/2012 (Subscrita pelo Vereador Manuel Salgado) - Aprovou a alteração à Proposta n.º 369/2011, relativa ao projeto de versão final do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, para efeitos de envio à Assembleia Municipal para aprovação, nos termos da proposta [pág. 1308 (164)].

-Proposta n.º 595/2012 (Subscrita pelo Vereador Manuel Salgado) - Aprovou a alteração à Proposta n.º 370/2011, relativa ao projeto de versão final do Plano de Pormenor de Palma de Baixo, para efeitos de envio à Assembleia Municipal para aprovação, nos termos da proposta [pág. 1308 (164)].

- Deliberação n.º 349/CM/2012 (Proposta n.º 349/2012)
- Subscrita pela Vereadora Helena Roseta:

Normas do Programa de Renda Convencionada

Pelouro: Habitação.
Serviço: DMHDS.

Considerandos:

- 1 - Em 2010/01/12 foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa a Proposta n.º 1115/2009 da Câmara Municipal, que fixou os objetivos estratégicos do Programa Local de Habitação, entre os quais o objetivo D - Adequar a oferta à procura de habitação, desenvolvido nos seguintes termos: «Reduzir o desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação, em termos de quantidade, qualidade e preço acessível (isto é, adequando à taxa de esforço das famílias) e incentivar a colocação dos fogos devolutos no mercado, dando prioridade à dinamização do arrendamento, regulando as tipologias de acordo com a procura, proporcionando habitação pública, apoiada ou cooperativa a quem não consegue aceder ao mercado privado, incentivar a habitação privada de baixo custo e fixar nova população ativa»;
- 2 - Através da Deliberação n.º 679/CM/2011, de 21 de dezembro, foi aprovado o lançamento do Programa de Valorização do Património Habitacional Municipal (PVP) que prevê um conjunto de programas de intervenção destinados à alienação, ao arrendamento e à reabilitação de património habitacional municipal. Os programas de arrendamento a criar consistem em modalidades de Renda Convencionada, as quais exigem uma alteração do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM), publicado no *Boletim Municipal* n.º 814, de 24 de setembro de 2009, em vigor desde 30 de dezembro de 2009. A proposta de alteração do RRAHM está agendada para submissão a discussão pública como Proposta n.º 393/2012;
- 3 - O Programa de Renda Convencionada visa a promoção de um mercado de arrendamento de valores intermédios, procurando adequar a oferta à procura de habitação na cidade de Lisboa, com valores de arrendamento inferiores aos praticados no mercado privado. Inclui uma modalidade geral e duas modalidades especiais, a Renda Convencionada Jovem - que permitirá associar o arrendamento convencionado ao programa governamental Porta 65 Jovem, ou outro equivalente que o venha a substituir; e o Arrendamento Estudante - destinado ao arrendamento partilhado e periódico a estudantes/professores/investigadores ou entidades ligadas ao meio universitário, por Protocolo com as Universidades;
- 4 - A elaboração das presentes normas para o Programa de Renda Convencionada teve em consideração o regulamento governamental associado ao programa Mercado Social de Arrendamento (MSA), que faz parte do Programa de Emergência Social e visa colocar no mercado de arrendamento frações detidas pela banca, a valores inferiores aos do mercado. A CML deliberou participar no MSA através da Deliberação n.º 334/CM/2012, de 30 de maio. Os valores de renda a praticar no MAS serão 30 % inferiores aos praticados no mercado livre e os imóveis a arrendar, numa primeira fase, são cerca de 2000 em cerca de 100 Municípios

do País. O MSA é gerido por um Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, selecionado por concurso, a quem cabe a definição em concreto dos valores de arrendamento das frações habitacionais a colocar no mercado;

- 5 - O número de frações do MSA disponíveis no concelho de Lisboa é por enquanto diminuto. É pois conveniente que a CML crie bolsas de arrendamento acessível, a partir de frações habitacionais municipais devolutas em bom estado de conservação, que possam ser afetadas a esse uso, sem prejuízo da manutenção do atual regime de acesso à habitação municipal com renda social ou apoiada para famílias com carências económica, nos termos do RRAHM. É objeto do presente Programa a criação de bolsas de arrendamento acessível através de um novo modelo, o «arrendamento convencionado», para estratos populacionais jovens ou com necessidades habitacionais que não possam ser respondidas pelo Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM), mas também não consigam pagar os atuais valores de mercado;
- 6 - Existe um enorme diferencial entre a oferta e a procura de arrendamento no mercado livre em Lisboa. Segundo dados da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP) relativos ao primeiro trimestre de 2012, no concelho de Lisboa, do lado da oferta, os valores médios variaram entre 769 euros para tipologia T0 e T1, 918 euros para T2 e 1246 euros para T3 ou superior. Do lado da procura, os valores variaram entre 440 euros para T0 ou T1, 505 euros para T2, 625 euros para T3 e 780 euros para T4 ou superior; ou seja, a procura apresenta valores 50 % a 40 % inferiores aos da oferta. Além disso, a estrutura da oferta continua a privilegiar a venda (88,2 % para venda *versus* 11,7 % para arrendamento) enquanto a procura revela uma tendência inversa (43,5 % para venda, contra 55,8 % para arrendamento);
- 7 - O Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, que estabeleceu o regime de renda apoiada, determina no n.º 2 do seu artigo 1.º que fiquem «sujeitos ao regime de renda apoiada os arrendamentos das habitações do Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos, bem como os das adquiridas ou promovidas pelas Regiões Autónomas, pelos Municípios e pelas instituições particulares de solidariedade social com participações a fundo perdido concedidas pelo Estado, celebrados após a entrada em vigor do presente diploma»;
- 8 - A CML é detentora de um vasto património habitacional, do qual cerca de dois terços (16 000 fogos) foi alvo de participações a fundo perdido concedidas pelo Estado, nomeadamente ao abrigo dos programas PER e PIMP. É nosso entendimento que no restante património municipal, de que fazem parte os fogos do património habitacional disperso, muitos deles alvo de processos de reabilitação recente ou em fase de conclusão com financiamento do PIPARU, é possível e conveniente aplicar o novo modelo de arrendamento da «renda convencionada». O mesmo se pode dizer de uma parte dos fogos devolutos em bairros municipais não abrangidos pelos programas PIMP e PER. Há com efeito vantagem em diversificar os estratos populacionais dos bairros municipais, o que pode ser feito através da alienação aos moradores dos fogos que ocupam ou da diversificação das modalidades de arrendamento, contribuindo para um maior equilíbrio socioeconómico dos bairros e contrariando a formação de guetos e bolsas de pobreza;

9 - O Programa de Renda Convencionada foi incluído no Plano de Atividades para 2012 aprovado pelos Órgãos Municipais competentes através da Ação C1.08.P004.01 incluída no objetivo C1 - Re-Habitar Lisboa do eixo C - Cidade de Oportunidades;
10 - Entendemos pois ser oportuno que a CML crie o Programa de Renda Convencionada, para dar cumprimento ao objetivo estratégico D do Programa Local de Habitação, acima referido, e com os seguintes objetivos específicos:

- criar um mercado de arrendamento com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados familiares em situação de carência habitacional mas que se encontram fora da abrangência da Habitação Social tradicional;
- criar uma bolsa de arrendamento de fogos municipais, com frações municipais devolutas em condições de habitabilidade boas ou razoáveis, em alternativa à alienação;
- criar condições para atrair jovens para a cidade, através da oferta de rendas abaixo dos limites do programa «Porta 65 Jovem», ou outro que o substitua, permitindo que qualquer jovem que cumpra as condições de ambos os programas possa beneficiar cumulativamente do apoio do Estado através do Porta 65 Jovem e de uma renda convencionada inferior à do mercado;
- proporcionar uma maior mistura de estratos e idades de população nos bairros municipais, contribuindo para a sua requalificação e revitalização;
- melhorar a gestão do parque habitacional municipal, garantindo receitas que permitam a efetiva manutenção e conservação deste parque.

11 - A criação deste Programa implica a aprovação das respetivas normas pela CML e a aprovação pela AML da Deliberação n.º 489/CM/2012, de 25 de julho, que altera o artigo 4.º do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal, permitindo criar bolsas de arrendamento para grupos específicos nos termos dos Regulamentos e Programas municipais em vigor;

12 - Para a fixação do valor da renda convencionada, entendemos não tomar como referência o valor de mercado, dada a volatilidade do mesmo e o grande diferencial entre a oferta e a procura. Optámos por isso por tomar como base de cálculo o valor da «renda condicionada», calculada nos termos legais e que constitui em si mesma o valor máximo possível de aplicar nos contratos de renda apoiada. O valor da renda convencionada é calculado aplicando a este valor base, que é o da renda condicionada, um fator que varia entre 1,4 e 1,6 (ou seja, uma majoração entre 40% a 60%) consoante o coeficiente de localização do fogo, definido para efeitos do Código do IMI segundo a Portaria n.º 1119/2009, de 30 de setembro e de acordo com a seguinte tabela:

- Coeficiente de localização IMI 1,2 a 1,8 - Fator de majoração 1,4;
- Coeficiente de localização IMI 1,8 a 2,4 - Fator de majoração 1,5;
- Coeficiente de localização IMI 2,4 a 3,0 - Fator de majoração 1,6.

13 - Feita uma simulação para valores médios de áreas úteis do património disperso municipal, por tipologia, verifica-se que a renda convencionada se situa num intervalo entre os 300 euros e os 650 euros, muito abaixo dos valores médios atuais da oferta em Lisboa e ainda abaixo dos valores médios da procura, como se pode ver no quadro seguinte:

Tipologia	Área Útil Média	Renda Condicionada	Renda Convencionada após aplicação do Factor de Majoração em função do Coeficiente de Localização (*)			Valor Médios de Mercado		Valores de Renda Máxima Porta 65 Jovem 2012
		Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro	Renda Convencionada = Renda Condicionada * 1,4	Renda Convencionada = Renda Condicionada * 1,5	Renda Convencionada = Renda Condicionada * 1,6	Procura - Apartamentos Arrendamento - Fonte: APEMIP 2012	Oferta - Pedido de Apartamentos - Fonte: APEMIP 2012	
T1	39	221,48 €	310,07 €	332,22 €	354,37 €	440,00 €	769,00 €	533,00 €
T2	54	276,27 €	386,78 €	414,41 €	442,03 €	505,00 €	918,00 €	694,00 €
T3	69	353,01 €	494,21 €	529,52 €	564,82 €	625,00 €	1.246,00 €	694,00 €
T4	79	404,17 €	565,84 €	606,26 €	646,67 €	780,00 €	1.809,00 €	799,00 €

14 - Foram entretanto preparadas minutas de contratos de arrendamento, para as modalidades com obras ou sem obras a realizar pelo inquilino, tendo em conta as alterações ao regime jurídico do arrendamento urbano contidas na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Essas minutas integram os Anexos 3 e 4 desta proposta.

Assim, ao abrigo da alínea *i*) do artigo 13.º e da alínea *b*) do artigo 24.º da Lei n.º 159/2012, de 14 de setembro, bem como da alínea *d*) do n.º 2 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, proponho que a CML delibere:

- a*) Aprovar as Normas do Programa de Renda Convencionada em Anexo 1 a esta proposta e que dela fazem parte integrante, condicionando a sua entrada em vigor à aprovação da Proposta n.º 489/2012 pela Assembleia Municipal;
- b*) Dar conhecimento desta deliberação à Assembleia Municipal.

(Aprovada por maioria, com 9 votos a favor, 1 voto contra e 4 abstenções.)

Anexo 1 - Normas do Programa de Renda Convencionada.

Anexo 2 - Ficha da ITE municipal.

Anexo 3 - Minuta de contrato de arrendamento com obras a realizar pelo inquilino.

Anexo 4 - Minuta de contrato de arrendamento sem obras a realizar pelo inquilino.

Anexo 1 da Proposta 349/2012

NORMAS DO PROGRAMA RENDA CONVENCIONADA

1.OBJECTO

O presente programa tem como objeto o arrendamento de fogos municipais publicitados na "bolsa" de arrendamento constante do sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt> por valores de arrendamento inferiores aos praticados no mercado de arrendamento privado mas superiores aos valores máximos da renda apoiada destinada aos agregados com carência económica.

2. OBJECTIVOS

- a) Criar um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados em situação de carência habitacional mas que se encontram fora da abrangência da Habitação Social tradicional;
- b) Criar uma bolsa de arrendamento de fogos municipais, com frações municipais devolutas em condições de habitabilidade boas ou razoáveis, em alternativa à alienação;
- c) Criar condições para atrair jovens para a cidade através da oferta de rendas abaixo dos limites do programa "Porta 65 jovem", ou outro que o substitua, permitindo que qualquer jovem possa beneficiar cumulativamente do apoio do Estado por acesso a esse programa.
- d) Proporcionar uma maior mistura de estratos diferenciados de população nos bairros municipais, contribuindo para a sua requalificação e revitalização;
- e) Melhorar a gestão do parque habitacional municipal, garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque.

3. DESTINO DO (S) FOGO (S)

3.1 O(s) fogo(s) identificado(s) na "bolsa" destina(m)-se a arrendamento com renda convencionada para habitação própria e permanente, pelo prazo de 2 a 5 anos, com ou sem necessidade de realização de obras de conservação ligeiras pelo candidato.

3.2 A Câmara Municipal de Lisboa poderá recorrer ao mecanismo de seguro de renda no âmbito do presente programa.

3.3 É proibida a utilização do(s) fogo(s) para hospedagem ou sub-locação, sob pena de resolução contratual, devendo tal proibição ficar explicitada nos contratos a celebrar.

4. CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO

4.1. Dos candidatos

Para efeitos do presente programa considera-se:

"Candidato" - a pessoa em nome de quem é submetida a candidatura e que vai subscrever o contrato de arrendamento.

"Agregado" – o candidato individual no caso de ser uma pessoa isolada, ou o candidato e o conjunto de pessoas que pretendem habitar o fogo juntamente com este, independentemente da sua relação de parentesco.

4.1.1- São admitidos como candidatos todos os interessados, pessoas singulares, nacionais e estrangeiras com título de residência válido em território português, maiores de 18 anos que apresentem a documentação constante do ponto 11 e não estejam abrangidos por qualquer dos impedimentos previstos no número seguinte.

4.1.2. - Não podem ser candidatos, as pessoas que:

- a) Sejam devedores de impostos ao Estado Português;
- b) Sejam devedores ao Município de Lisboa;
- c) Sejam ou tenham no seu agregado pessoas que sejam proprietárias ou usufrutuárias de habitação na cidade de Lisboa ou, sendo-o, não demonstrem impossibilidade legal atendível de ocupação da mesma;
- d) Não possuam um agregado com rendimento mensal compatível com uma renda que signifique uma taxa de esforço mínima de 10% e máxima de 40% do rendimento mensal bruto apurado;
- e) Sejam arrendatários ou ocupantes de habitação propriedade da Câmara Municipal de Lisboa, com exceção dos casos em que o arrendamento a que se candidata se destine a substituir a anterior situação, que cessou ou irá cessar em data determinada e por motivos considerados atendíveis;
- f) Prestem falsas declarações, podendo incorrer em responsabilidade civil e criminal.

4.2 Da bolsa de fogos

4.2.1- Integram a bolsa de arrendamento para renda convencionada os fogos municipais prontos a habitar, previamente identificados pela CML e constantes da lista publicada no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>

4.2.2- A identificação dos fogos a integrar nesta bolsa de arrendamento é feita pela C.M.L. após decisão do Vereador do pelouro da Habitação, mediante a aplicação da ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação, aprovada pela C.M.L., baseada na Portaria n.º 1192-B/2006, doravante abreviadamente designada "ficha ITE municipal", em anexo à presente proposta.

4.2.3- Para efeitos de identificação dos fogos a integrar na bolsa de arrendamento, apenas podem ser selecionados fogos classificados com estado de conservação Excelente e Bom podendo ser indicados fogos que careçam de pequenas obras de conservação (por exemplo pinturas, reparação de armários, estores, etc.).

4.2.4- O fogo tem de ser entregue ao arrendatário desocupado e em condições de poder ser imediatamente habitado ou carecendo de pequenas obras de conservação que não sejam impeditivas da sua normal utilização.

4.2.5- O não cumprimento pelo arrendatário dos procedimentos ou obrigações previstos nas condições de arrendamento implica a perda de quaisquer direitos adquiridos sobre o fogo, voltando o mesmo à posse da Câmara Municipal de Lisboa, livre de ónus e encargos e com todas as benfeitorias eventualmente nele existentes.

5 - FIXAÇÃO DO VALOR DA RENDA CONVENCIONADA

5.1- O valor da renda convencionada será definido com base no valor da renda condicionada, calculado nos termos legais, ao qual acresce um factor de majoração, determinado em função do coeficiente de localização para habitação no concelho de Lisboa no âmbito do CIMI, conforme Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro.

Coeficiente de Localização do IMI e Fator de majoração

Coeficiente de localização $\geq 1,2$ e $\leq 1,8$ – Factor de majoração 1,4

Coeficiente de localização $> 1,8$ e $\leq 2,4$ – Factor de majoração 1,5

Coeficiente de localização $< 2,4$ e $\leq 3,0$ – Factor de majoração 1,6

5.2 - O fator de majoração poderá ser revisto por deliberação da CML, sempre que se justifique.

5.3 - O valor da renda convencionada apurado nos termos dos números anteriores não pode exceder o valor da renda máxima admitida para a respetiva tipologia, que se encontre vigente para efeito da concessão de apoio financeiro pelo programa Porta 65 -Jovem.

5.4- Para efeitos da parte final do 4.2.3, no caso de fogos que careçam de pequenas obras de conservação as obras de conservação a cargo do candidato, terão um valor máximo de € 1.000,00.

5.5- Enquanto decorrem as obras a realizar pelo arrendatário, este tem direito a um período de carência de 1 mês, no qual não existe obrigação de pagamento da renda..

5.6- Os custos suportados pelo candidato com a realização das obras, serão deduzidos no valor da renda convencionada referente às rendas a pagar nos primeiros 6 meses de contrato contados a partir do final do período previsto no número anterior, não havendo lugar ao ressarcimento de quaisquer valores despendidos pelo inquilino.

6- PUBLICITAÇÃO

A bolsa de fogos para arrendamento com renda convencionada é publicitada no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>

7- ACESSO À BOLSA DE ARRENDAMENTO

7.1- Consulta à bolsa de arrendamento

A bolsa de fogos municipais para arrendamento em renda convencionada é atualizada no 1º dia útil do mês, ficando disponíveis para consulta os elementos relativos a cada fogo, bem como o calendário das visitas, a data limite de formalização das candidaturas e a data, hora e local do sorteio.

Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos através do endereço eletrónico disponível no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>.

7.2- Marcação da visita

7.2.1- Para visitar o(s) fogo(s), o interessado deverá registar a sua intenção através do aplicativo disponível no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>.

7.3 Formalização da candidatura

7.3 Formalização da candidatura

7.3.1- A formalização da candidatura faz-se através da submissão do formulário disponível no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>, juntamente com o envio da documentação referida no ponto 11 devidamente digitalizada.

7.3.2- No caso de não haver inscrições para determinado fogo, este poderá ser recolocado na "Bolsa de arrendamento de renda convencionada".

7.3.3- A lista dos candidatos inscritos para cada fogo será disponibilizada no sítio acima indicado.

8. SORTEIO

8.1.- O sorteio é um ato público, realizado em data, hora e local publicitada no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>

8.2. – O sorteio será efetuado por fogo, através de aplicativo informático, considerando todos os candidatos das listas afetas a cada fogo.

8.3.- A publicitação do resultado é feita no sítio já referenciado, identificando o primeiro candidato sorteado para cada fogo e os candidatos suplentes para o mesmo, devidamente ordenados, até ao final da lista de candidatos a esse fogo.

8.4.- Caso o mesmo candidato, seja selecionado para mais do que um fogo, apenas será considerada a candidatura ao primeiro em que se inscreveu, ficando automaticamente excluído dos restantes fogos.

9. VERIFICAÇÃO DAS CANDIDATURAS E NOTIFICAÇÃO DO CANDIDATO SELECIONADO

Após o sorteio será efetuada pelos serviços a validação da documentação dos candidatos sorteados em primeiro lugar de forma a confirmar o cumprimento dos requisitos previstos nos pontos 4.1. e 9.1.1 das presentes normas.

Verificando-se o incumprimento de qualquer dos requisitos, serão validados os candidatos suplentes, pela sua ordem de ordenação final, até que se verifique o efetivo cumprimento do exigido à celebração do contrato.

9.1- Indeferimento liminar das candidaturas

9.1.1.-Constituem fundamento para o indeferimento liminar do(s) candidato(s), as seguintes situações:

- a) Preenchimento de qualquer dos impedimentos previstos no ponto 4.1.2
- b) Formulário de candidatura preenchido noutra língua que não a Portuguesa;
- c) Falta de indicação expressa da identificação do(s) candidato(s) incluindo endereço eletrónico;
- d) Formulário de candidatura incoerente com os documentos apresentados;
- e) Formulário de candidatura não acompanhado de todos os documentos necessários ou com documentos inválidos ou caducados;
- f) Prestação de falsas declarações, sem prejuízo de eventual responsabilização civil e criminal;
- g) Não entrega de comprovativos de rendimentos.

9.1.2.- Em caso de indeferimento liminar, os candidatos são notificados por e-mail, tendo 48 horas para serem prestados esclarecimentos, não podendo em caso algum substituir os documentos apresentados na candidatura.

9.2 - Após validação da documentação o candidato selecionado será notificado via correio eletrónico da data e local da assinatura do referido contrato, bem como da obrigação de entrega no prazo máximo de 48h da documentação original, sob pena de invalidar a execução do contrato do arrendamento.

9.3. – Desistência

9.3.1 - Antes da celebração do contrato, o candidato pode apresentar a sua desistência através de correio eletrónico para o endereço <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>

9.3.2- É ainda considerada desistência:

- a) O não envio dos documentos originais solicitados para efeitos de celebração do contrato de arrendamento no prazo definido.
- b) A falta de comparência na data da assinatura do contrato de arrendamento no local, data e hora marcados;

9.3.3. – Em caso de desistência será sucessivamente celebrado contrato de arrendamento com o candidato suplente que ocupe o número de ordem seguinte no sorteio efetuado para o fogo em causa, que cumpra os requisitos e a correta instrução da candidatura, o qual será notificado nos termos do número 9.2.

10. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

10.1 Para efeitos de assinatura do contrato deve comparecer o candidato selecionado ou representante com procuração para o efeito.

10.2.- A atribuição de fogos é efetuada através da celebração de contrato de arrendamento, com os requisitos previstos nas presentes normas, conforme modelo publicitado no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>

10..3 – A Câmara Municipal de Lisboa pode alterar os modelos de contrato utilizados no Programa em função de alterações legislativas supervenientes ou outros motivos relevantes.

10.4.- Na data da assinatura do contrato de arrendamento, é devido o pagamento do valor correspondente à renda do mês em que o mesmo se inicia, e o valor de uma renda a título de caução, que será devolvida no termo do contrato, caso o imóvel seja entregue pontualmente, em bom estado de conservação e se tenha verificado cumprimento de todas as obrigações do arrendatário, designadamente o pagamento integral das rendas devidas.

10.5.- O pagamento do valor previsto no número anterior a título de caução poderá vir a ser substituído por um seguro de renda.

10.6.- Findo o prazo do contrato, se o fogo não for entregue pelo arrendatário ao Município em bom estado de conservação, a caução reverte a favor do Município, sem prejuízo de este ser indemnizado por todos os danos causados pela conduta do arrendatário, caso o valor dos mesmos ultrapasse o valor da caução.

10.7.- Na ausência de comunicação expressa em contrário, os contratos renovam-se automaticamente, no seu termo, por períodos sucessivos de um ano.

10.8. – A listagem final com a identificação dos candidatos para cada fogo, bem como dos candidatos excluídos, será publicitada no sítio já referenciado.

11. DOCUMENTAÇÃO

11.1-Documentação a enviar com o formulário candidatura online

No momento da apresentação da candidatura on-line, além do preenchimento do formulário adequado fornecido pela CML no aplicativo informático, os candidatos

devem enviar a documentação relativamente à totalidade do agregado que integra a candidatura, os seguintes documentos digitalizados:

11.1.1-Do agregado

- a) Bilhete de identidade e cartão de contribuinte ou cartão do cidadão, para cidadãos nacionais; ou fotocópia do Passaporte/Bilhete de Identidade, de autorização de residência em território Português e cartão de contribuinte, relativamente a cidadãos estrangeiros;
- b) Fotocópia da Declaração de IRS relativa ao ano anterior ou a mais recente disponível e/ou respetiva nota de liquidação;
- c) Caso não possuam declaração de IRS, em virtude de não estarem obrigados à sua entrega, devem fazer menção desse facto e apresentar certidão negativa passada pelas Finanças a fazer prova desse facto;
- d) Trabalhadores Dependentes: cópia dos 3 últimos recibos de vencimento;
- e) Trabalhadores Independentes: cópia dos recibos emitidos nos últimos três meses que antecederam a data da candidatura, devendo justificar falhas na sequência numérica dos recibos apresentados;
- f) Bolseiros de Investigação Científica: declaração emitida pela entidade subsidiária com indicação do valor mensal da bolsa e do prazo da mesma.
- g) Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira (Finanças) comprovativa de que não possui bens imóveis habitacionais no concelho de Lisboa ou, possuindo, demonstração atendível de não ter possibilidade legal de ocupação dos mesmos.

11.1.2-Do candidato

Certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa de não ser devedor de impostos ao Estado Português.

11.2-Documentos a entregar para a celebração do contrato de arrendamento

Para efeitos de celebração do contrato de arrendamento, deverão ser entregues os originais de todos os documentos acima mencionados, exceto os documentos pessoais de identificação do interessado, os quais devem ser apresentados no ato da assinatura do contrato de arrendamento.

Caso, após a análise dos documentos originais, surjam dúvidas sobre o rendimento dos intervenientes, o interessado é notificado, via correio eletrónico, para no prazo de 24 horas prestar esclarecimentos ou entregar documentos adicionais sob pena de exclusão.

12. CONDIÇÕES DE EXCLUSÃO DO PROCEDIMENTO

12.1- Em qualquer altura do procedimento, o incumprimento pelos candidatos dos procedimentos ou obrigações previstos nas normas e procedimentos do presente programa implica a perda de quaisquer direitos ou expectativas eventualmente adquiridos sobre o fogo e a exclusão do procedimento.

12.2- Verificando-se as situações supra referidas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente atribuição, o imóvel pode ser novamente colocado na bolsa de arrendamento e publicitado para efeitos de arrendamento com renda convencionada.

13. FISCALIZAÇÃO

13. FISCALIZAÇÃO

13.1 A Câmara Municipal de Lisboa poderá em qualquer altura, na qualidade de senhoria, no âmbito da fiscalização da execução das obras estabelecidas contratualmente quando a elas houver lugar ou no âmbito das suas competências urbanísticas, efetuar fiscalizações ao imóvel.

14. DÚVIDAS OU OMISSÕES

Quaisquer esclarecimentos, dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito do presente programa serão objeto de decisão do Vereador do Pelouro da Habitação, ou da Câmara Municipal de Lisboa se for esse o caso.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Inspeção Técnica dos Edifícios do Património Habitacional Municipal
(ITE Municipal)*

Direcção Municipal
Serviço:
Número da Ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:Nº/Lote.....

Andar.....UIT.....Freguesia:.....Artº Matricial:

SIG Edifício

SIG Fração:

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º Fracções	Ano Construção	Época de construção	Tipologia estrutural	Utilização do edifício	Ocupação edifício
N.º de divisões	Tipologia Frac	Utilização fracção	Situação da fracção	Area Bruta	Ab Dependente	Area util

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)			
1. Estrutura							x 6 =	
2. Cobertura							x 5 =	
3. Elementos salientes							x 3 =	
Outras partes comuns								
4. Paredes							x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos							x 2 =	
6. Tectos							x 2 =	
7. Escadas							x 3 =	
8. Caixilharia e portas							x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda							x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água							x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais							x 1 =	
12. Instalação de gás							x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação							x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão							x 1 =	
15. Instalação de ascensores							x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio							x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo							x 1 =	
Fração								
18. Paredes exteriores							x 5 =	
19. Paredes interiores							x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores							x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores							x 4 =	
22. Tectos							x 4 =	
23. Escadas							x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores							x 5 =	
25. Caixilharia e portas interiores							x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos							x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda							x 4 =	
28. Equipamento sanitário							x 3 =	
29. Equipamento de cozinha							x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água							x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais							x 3 =	
32. Instalação de gás							x 3 =	
33. Instalação eléctrica							x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão							x 1 =	
35. Instalação de ventilação							x 2 =	
36. Instalação de climatização							x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio							x 2 =	

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias

(a/b)

(*) Adaptação da Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (com base na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)
Fonte: CML/DMHDS - versão preliminar



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Inspeção Técnica dos Edifícios do Património Habitacional Municipal
(ITE Municipal)

Direcção Municipal: _____
Serviço: _____
Número da Ficha: _____

SIG Edifício: _____
SIG Fração: _____

G. OBSERVAÇÕES

H. TÉCNICO

Nome do técnico: _____

Data Vistoria: ____/____/____

I. HOMOLOGAÇÃO

Data de homologação : ____/____/____

Classificação: _____

Dirigente: _____

Notas de apoio para classificação dos seguintes atributos:

Época Construção	Tipologia Estrutural	Utilização edifício	Ocupação Edifício	Utilização Fração	Situação Fração	Tipologia Fração
Anterior a 1755	Betão	Habitação	Devoluto	Residencial/habitação	Em obra	T0
Entre 1755 a 1864	Madeira	Equipamento	Em obra/Vago/Desabitado	Não residencial	Ocupada	T1
Entre 1865 a 1903	Metálica	Serviços	Em obra/ocupado	Mista	Ocupada abusivamente	T2
Entre 1904 a 1935	Mista de aço-betão	Misto	Vago/Desabitado	Outra	Vaga	T3
Entre 1936 a 1950	Mista de alvenarias e madeira		Parcialmente desabitado		Fronta a atribuir	T4
Entre 1951 a 1982	Outras		Parcialmente Devoluto			T5
Posterior a 1982			Ocupado Habitado			>T5



Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

Anexo 3

(Minuta para contratos com obras a realizar pelo inquilino)

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FIM HABITACIONAL
NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE RENDA CONVENCIONADA
(Prazo Certo – Artigo 1095.º do Código Civil)

O **Município de Lisboa**, pessoa coletiva de direito público n.º 500051070, com sede nos Paços do Concelho, Largo do Município, na qualidade de proprietário e senhorio, e aqui representado pela Vereadora do Pelouro da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa, Maria Helena Rego Costa Salema Roseta, com domicílio profissional na Rua do Ouro, n.º 49 – 5º andar em Lisboa, no exercício de competências delegadas e subdelegadas, publicadas no 1º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 894 de 07/04/2011, Despacho n.º 26/P/2011, adiante designado como **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

E, (arrendatário)-----, portador(a) do C.C. n.º 04803972 com validade até ----- pelo SIC de Lisboa, contribuinte fiscal n.º-----, (estado civil), residente -----, na qualidade de arrendatário(a) e, adiante designada por **SEGUNDO(A) OUTORGANTE**;

- A) Considerando que em 12/01/2010 foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa a proposta 1115/2009 que fixa os objetivos estratégicos do **Programa Local de Habitação**, sendo este um instrumento de natureza estratégica que visa definir as linhas gerais da política de habitação do Município de Lisboa.
- B) Considerando que nessa sequência foi aprovada em reunião de Câmara de 20/07/2011 a Proposta n.º 382/2011 que define os objetivos e a metodologia do **Programa de Intervenção Estratégica do Património Habitacional Municipal**.
- C) Considerando que no âmbito do PIEPHM está prevista a criação de um conjunto de programas que permitem concretizar os objetivos propostos entre os quais o Projeto-piloto "**Programa de Arrendamento convencionado**" a implementar em património municipal devoluto em bom estado de conservação ou a necessitar de pequenas obras de conservação com vista ao arrendamento a valores inferiores aos de mercado.
- D) Considerando que a proposta 679/2011- Programa de Valorização do Património – PVP (**alterando o nome do antigo PIEPHM**), submetida à **consideração dos órgãos municipais foi aprovada em 14/12/2011**.
- E) Considerando que à luz dos objetivos e mandato aprovados, foram estudados e propostos, entre outros, Programas de Intervenção que permitem criar bolsas de arrendamento de fogos municipais de forma a incentivar a criação de um **mercado de arrendamento** acessível, nomeadamente dirigido a agregados, que não conseguem aceder nem ao arrendamento social nem aos atuais valores do mercado de arrendamento em Lisboa, nomeadamente o "**Programa de Renda Convencionada**".
- F) O Segundo Outorgante foi selecionado através do concurso ----- tendo ficado qualificado para efeitos do presente arrendamento.

N.º Contrato:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

Atendendo ao teor dos considerandos supra os Outorgantes acima identificados acordam celebrar o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO, COM PRAZO CERTO**, no regime de renda livre, nos termos e para os efeitos do artigo 1095º e seguintes do Código Civil, na versão alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

1. O Primeiro Outorgante é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra "----" / fogo com a tipologia T--, correspondente ao ---- andar ---- do prédio urbano sito na Rua -----, n.º ---- em Lisboa, descrito na ---- Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º ----- da freguesia de ----- e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de ----- sob o artigo -----.
2. (A habitação acima identificada tem a licença de utilização n.º ----- emitida em -----, pela Câmara Municipal de Lisboa. -----)

OU no caso de não possuir licença de utilização e o prédio for anterior a 07 de Agosto de 1951, deverá fazer-se referência a este facto

OU A Câmara Municipal de Lisboa encontra-se isenta de controlo prévio nos termos do artº 7º, n.º 1, al. a) do RJUE)

Cláusula 2ª

1. Pelo presente contrato o **Primeiro Outorgante** dá de arrendamento ao **Segundo Outorgante** e este recebe o fogo municipal acima identificado.
2. O locado destina-se exclusivamente a habitação própria e permanente do **Segundo Outorgante**, não lhe podendo dar outro fim ou uso sem consentimento prévio escrito do **Primeiro Outorgante** sob pena de resolução contratual.
3. O fogo é arrendado no estado em que se encontra, conforme (fotos e ficha ITE em anexo) e sem (com) móveis/equipamentos-Anexo 1, necessitando de pequenas obras de conservação, melhor identificadas no Anexo 1 ao presente contrato e que dele faz parte integrante
4. As obras descritas no anexo 1 serão por conta do Segundo Outorgante.
5. O **Segundo Outorgante** reconhece que a fração arrendada, no estado em que se encontra, realiza cabalmente o fim a que se destina e não carece de outras qualidades que a esse fim devam ser asseguradas pelo **Primeiro Outorgante**.
6. Na eventualidade de incêndio, inundação ou caso fortuito ou de força maior, a Primeira Contraente não é responsável pela deterioração ou perda da fração arrendada nem pelos estragos que ocorram no seu recheio ou nas possessões da Segunda Contraente, pelo que esta não terá direito de exigir à Primeira Contraente qualquer indemnização ou compensação.

Cláusula 3ª

1. Este arrendamento é feito pelo prazo de (2/5) anos tendo o seu início no dia ___/___/___ e o seu termo em ___/___/___, considerando-se, automática e sucessivamente, renovado no seu termo por períodos de um ano, caso qualquer uma das partes não se oponha à sua renovação nos termos dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.

N.º Contrato:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

2. O **Primeiro Outorgante** poderá impedir a renovação automática do presente contrato de arrendamento com a antecedência 120 dias em relação ao termo do prazo contratual ou dos períodos de renovação, mediante comunicação escrita assinada pelo declarante e remetida por carta registada com aviso de receção endereçada ao **Segundo Outorgante**.
3. A comunicação a que se refere o número anterior, na falta de indicação em contrário do **Segundo Outorgante**, deve ser remetida para o local arrendado e dirigida aos respetivos arrendatários e, tratando-se de cônjuges, a ambos.

Cláusula 4ª

1. O **Segundo Outorgante** pode impedir a renovação automática do presente contrato mediante comunicação ao **Primeiro Outorgante** com uma antecedência não inferior a 90 dias em relação ao termo do prazo contratual ou dos períodos de renovação, mediante comunicação escrita assinada pelo declarante e remetida por carta registada com aviso de receção endereçada ao **Primeiro Outorgante**.
2. -Decorrido um terço do prazo inicial ou da sua renovação, o **Segundo Outorgante** pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao **Primeiro Outorgante** com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação, nos termos do n.º 5 do artigo 1098º do Código Civil com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14 de Agosto.
3. A denúncia do contrato, nos termos do n.º anterior, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.
4. A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Cláusula 5ª

1. O valor estipulado de renda convencionada é de € ----- (-----
-----) mensais não pode exceder o valor da renda máxima admitida para a respetiva tipologia, que se encontre vigente para efeito da concessão de apoio financeiro pelo programa Porta 65 — Jovem (Portaria anual – atualmente portaria n.º Portaria n.º 277-A/2010 de 21 de Maio com a atualização prevista no Aviso n.º 18370/ 2010 e no Aviso n.º 19512/2011).
2. O valor de renda convencionada mensal é portanto é de € ----- (-----
-----) mensais.
3. Para efeitos do disposto no n.º 7 da cláusula 6ª, o plano de pagamentos para o primeiro ano é o seguinte:

N.º Contrato:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

Cláusula 6ª

1. A renda é atualizável anualmente de acordo com o coeficiente de atualização para os arrendamentos habitacionais publicado em Diário da República, devendo o **Primeiro Outorgante** comunicá-la por escrito ao **Segundo Outorgante** com a antecedência mínima de 30 dias, indicando expressamente o montante da nova renda e o coeficiente utilizado no seu cálculo.
2. A renda mensal deverá ser paga todos os meses no dia um do mês a que disser respeito, através de depósito/transferência/... para a conta bancária do **Primeiro Outorgante**.
3. Para mudança de local ou forma de pagamento, o **Primeiro Outorgante** obriga-se a comunicar ao **Segundo Outorgante**, por escrito, com pelo menos 30 dias de antecedência.
4. Na data da assinatura do presente contrato de arrendamento o **Segundo Outorgante** entrega ao **Primeiro Outorgante** o equivalente ao valor correspondente à primeira renda e ao valor de uma renda a título de caução, válida pelo período que durar o presente contrato de arrendamento e suas eventuais renovações, que se destina a garantir o pagamento das rendas no decurso do contrato bem como para fazer face a eventuais estragos que venham a ocorrer no locado.
5. No final do presente contrato, ou das suas eventuais renovações que venham a ocorrer, verificando-se o pagamento integral das rendas, bem como o bom estado de conservação do locado conforme do anexo 1, completamente desocupado, o **Primeiro Outorgante** devolverá ao **Segundo Outorgante** a referida caução.
6. Findo o prazo do contrato, se o fogo não for entregue pelo arrendatário ao Município em bom estado de conservação, a caução reverte a favor do Município, sem prejuízo do direito deste ser indemnizado por todos os danos causados pela conduta do arrendatário, caso o valor dos mesmos ultrapasse o valor da caução.
7. Para efeitos de execução das obras previstas no n.ºs 3 e 4 da cláusula 2.ª, fixa-se que o valor das mesmas seja €1000,00 sem possibilidade de revisão.
8. Enquanto decorrem as obras a realizar pelo **Segundo Outorgante**, este tem direito a um período de carência de 1 mês, no qual não existe obrigação de pagamento da renda.
9. Sem prejuízo do disposto no n.º anterior, o custo previsto no n.º 7 para as obras a suportar pelo **Segundo Outorgante**, será deduzido no valor da renda convencionada referente às rendas a pagar nos primeiros 6 meses de contrato contados a partir do final do período previsto no número anterior, não havendo lugar ao ressarcimento de quaisquer valores despendidos pelo inquilino.

Cláusula 7ª

1. Constituindo-se o **Segundo Outorgante** em mora, o **Primeiro Outorgante** tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o **Segundo Outorgante** fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.
3. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, o **Primeiro Outorgante** tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

N.º Contrato:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

4. A receção de novas rendas não priva o **Primeiro Outorgante** do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.
5. O **Segundo Outorgante** pode pôr fim à mora oferecendo ao **Primeiro Outorgante** o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1.
6. Perante a recusa do **Primeiro Outorgante** em receber as correspondentes importâncias, pode o **Segundo Outorgante** recorrer à consignação em depósito.

Cláusula 8ª

1. O fogo arrendado destina-se exclusivamente a habitação permanente do **Segundo Outorgante** e do respetivo agregado.
2. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos deste arrendamento.

Cláusula 9ª

1. A comunicabilidade e a transmissão em vida e por morte, do presente arrendamento, regem-se pelo regime previsto nos artigos 1105.º a 1107.º do Código Civil.
2. A situação prevista no número um, deve ser comunicada à entidade locadora por escrito, com cópia dos documentos comprovativos, no prazo de três meses a contar da ocorrência.

Cláusula 10ª

1. O **Segundo Outorgante** deverá manter o espaço mencionado na Cláusula Primeira em perfeito estado de asseio, conservação e segurança.
2. Quaisquer obras de conservação ou beneficiação serão sempre executadas por conta do **Segundo Outorgante** e carecem de autorização prévia da CML ficando desde logo integradas no local arrendado., encontrando-se as constantes no anexo 1 e as reparações urgentes, desde já autorizadas.
3. Finda a ocupação, nenhuma obra poderá ser levantada, não tendo o **Segundo Outorgante** direito a qualquer indemnização ou compensação nem podendo alegar o direito de retenção em relação a obras ou benfeitorias que tenha executado, incluindo as constantes do anexo 1.
4. No caso de violação do disposto no ponto 2, o **Segundo Outorgante** poderá ser notificado para repor, em prazo certo, o arrendado no seu estado anterior. Se o não fizer, poderá o **Primeiro Outorgante** resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do **Segundo Outorgante** pelas despesas que, para aquele fim, tiverem de ser efetuadas.
5. Fora dos casos previstos no artigo 1036.º do Código Civil o **Segundo Outorgante** é equiparado ao possuidor de má-fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa arrendada.

Cláusula 11ª

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

N.º Contrato:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

Cláusula 12ª

São obrigações do **Segundo Outorgante**, sem prejuízo de outras que resultem da lei:

1. Pagar a renda pontualmente;
2. Pagar todas as despesas relacionadas com contratos, fornecimento/ligação de contadores/quadros e fornecimento de água, eletricidade, gás e telefone bem como os encargos respeitantes a taxas ou licenças com tais serviços e eventuais taxas de rádio e T.V. e telecomunicações, relativas ao período de ocupação, devendo os respetivos contratos ser efetuados em seu nome após a assinatura do presente contrato.
3. Restituir o local arrendado no estado em que o receberam, e com as obras constantes do Anexo1 realizadas, designadamente, limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato, indemnizando a entidade locadora de todos os prejuízos que se verifiquem;
4. Garantir o bom uso das partes comuns do imóvel.
5. Facultar ao representante do **Primeiro Outorgante**, o acesso ao imóvel arrendado para exame ou realização de obras no mesmo;
6. Informar o **Primeiro Outorgante** sempre que tiverem conhecimento de alguma situação de perigo no edificado ou insegurança para os outros moradores;
7. Conservar, no estado em que atualmente se encontram, a instalação elétricas bem como todas as canalizações de água e de esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
8. Não usar o fogo arrendado para fim diverso daquele a que se destina;
9. Acautelar que a manutenção de animais na habitação não cause quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens no interior do edifício e cumpre a legislação vigente relativa a esta matéria, designadamente a que diz respeito a animais perigosos e potencialmente perigosos.

Cláusula 13ª

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo **Primeiro Outorgante**:
 - a. A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança ou de normas constantes do Regulamento do condomínio;
 - b. A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - c. O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
 - d. O não uso do arrendado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil;
 - e. A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, nos termos do artigo 1038.º do Código Civil;
3. Em caso algum a CML autoriza a cedência a terceiros, por qualquer forma ou título, e mesmo que parcial, do espaço descrito na Cláusula Primeira.

N.º Contrato:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

4. É inexigível ao **Primeiro Outorgante** a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do segundo outorgante.
5. É ainda inexigível ao **Primeiro Outorgante** a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.
6. No final do contrato, ou suas eventuais renovações, o Segundo Contraente, devolverá o local arrendado ao Primeiro Contraente, em bom estado de conservação, completamente desocupado de pessoas e bens, com exceção dos equipamentos existentes no local à data do presente contrato que aí deverão permanecer igualmente em bom estado de funcionamento.

Cláusula 14ª

1. O domicílio das partes para efeitos de citação ou notificação judicial ou extrajudicial, corresponde ao inscrito no presente contrato no âmbito da identificação das mesmas, ou no caso do **Segundo Outorgante**, a morada do local agora arrendado.
2. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o **Segundo Outorgante** é obrigado, a título de indemnização a pagar à Primeira Outorgante o valor de € 125 (cento e vinte e cinco Euros) por dia, até à entrega efetiva da referida fração, nos termos e para os efeitos do artigo 810.º do Código Civil.
3. Para além da cláusula penal prevista no número anterior, o Senhorio tem ainda direito a exigir uma indemnização por danos causados pelo **Segundo Outorgante**, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 811.º do Código Civil, bem como as despesas judiciais e/ou extra-judiciais decorrentes desse incumprimento.
4. Caso sejam deixados alguns bens no locado, as partes acordam desde já que os mesmos poderão ser removidos pelo **Primeiro Outorgante**, a expensas do **Segundo Outorgante**, sem que este possa pedir qualquer indemnização pelos mesmos.
5. Para o efeito, o **Primeiro Outorgante** avisará o **Segundo Outorgante**, do local onde os bens se encontram por meio de carta registada.
6. Caso o **Segundo Outorgante**, não venha a retirar os seus bens do fogo arrendado no prazo de um mês após a data do envio da carta referida no número anterior, o **Primeiro Outorgante** tem direito a fazer seus os referidos bens, e a fazer deles o que melhor lhe aprouver.

Cláusula 15ª

Tudo o que não estiver expressamente regulado neste contrato reger-se-á pelas disposições aplicáveis aos contratos de arrendamento para fins habitacionais em regime de renda livre, nos termos do Novo Regime do Arrendamento Urbano, e pelo regime geral de locação civil.

N.º Contrato:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

Cláusula 16ª

1. Sem prejuízo da possibilidade de recurso, pela Primeira Outorgante, ao Balcão Nacional do Arrendamento para efeitos de procedimento especial de despejo, quaisquer litígios relativos, designadamente, à interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução do presente contrato devem ser dirimidos pelo Centro de Arbitragem para a Propriedade e Arrendamento da Câmara Municipal de Lisboa.
2. Até à instalação do Centro de Arbitragem para a Propriedade e Arrendamento da Câmara Municipal de Lisboa, os litígios previstos no número anterior serão dirimidos por tribunal arbitral ad hoc, devendo, neste caso, ser observadas as regras procedimentais previstas na Lei da Arbitragem Voluntária (Lei 63/3011, de 14 de Dezembro).
3. Até à instalação do Centro de Arbitragem previsto em 1, quando solicitado por qualquer das partes, a CML organiza e disponibiliza uma lista de árbitros, constituída por pessoas de reconhecida idoneidade e mérito nas matérias da sua competência, sendo a respetiva designação da exclusiva responsabilidade da parte interessada.
4. Em qualquer das formas previstas nos números 1 e 2, o Tribunal arbitral decide segundo o direito constituído e da sua decisão não cabe recurso.

OU

Caso não se pretenda arbitragem

Sem prejuízo da possibilidade de recurso, pela Primeira Outorgante, ao Balcão Nacional do Arrendamento para efeitos de procedimento especial de despejo, as partes acordam entre si que quaisquer litígios emergentes do presente contrato, designadamente relativos à sua interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução devem ser dirimidos no Foro da Comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

Cláusula 17ª

O **Segundo Outorgante** declara compreender e aceitar integralmente o presente contrato de arrendamento nas condições nele estatuidas, obrigando-se ao seu pontual e integral cumprimento.

Feito em Lisboa, 3 exemplares de -- páginas cada, e-- anexos, com todas a páginas devidamente rubricadas e a última do contrato assinada, ficando cada outorgante na posse de um exemplar.

Feito em Lisboa, 3 exemplares de -- páginas cada, e-- anexos, com todas a páginas devidamente rubricadas e a última do contrato assinada, ficando cada outorgante na posse de um exemplar e destinando-se o terceiro à competente Repartição de Finanças

O imposto de Selo devido pela celebração do presente contrato constitui encargo do locador/ senhorio nos termos do artigo 3º, n.º 3, alínea b) do Código do Imposto de Selo, mas o Município encontra-se isento, face ao disposto no artigo 6º, alínea a) do mesmo código.

N.º Contrato:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social
Departamento de Gestão da Habitação Municipal

Anexo : **certificado de desempenho energético** (obrigatório nos termos do DL n.º 78/2006 de 4 de Abril). (ATENÇÃO: Directiva 2010/31/EU do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de Maio de 2010 relativa ao desempenho energético dos edifícios, estabelece que a partir de Junho de 2012 passa a ser obrigatório que o indicador de desempenho energético do edifício ou da fracção autónoma seja mencionado nos anúncios publicados nos meios de comunicação comerciais.- artº 12º)

O PRIMEIRO OUTORGANTE

O SEGUNDO OUTORGANTE

MUNICÍPIO DE LISBOA

A Vereadora

(Maria Helena Rego Costa Salema Roseta)

N.º Contrato:

Anexo 4

(Minuta para contratos sem obras a realizar pelo inquilino)

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FIM HABITACIONAL
NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE RENDA CONVENCIONADA
(Prazo Certo – Artigo 1095.º do Código Civil)

O **Município de Lisboa**, pessoa coletiva de direito público n.º 500051070, com sede nos Paços do Concelho, Largo do Município, na qualidade de proprietário e senhorio, e aqui representado pela Vereadora do Pelouro da Habitação da Câmara Municipal de Lisboa, Maria Helena Rego Costa Salema Roseta, com domicílio profissional na Rua do Ouro, n.º 49 – 5º andar em Lisboa, no exercício de competências delegadas e subdelegadas, publicadas no 1º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 894 de 07/04/2011, Despacho n.º 26/P/2011, adiante designado como **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

E, (arrendatário)-----, portador(a) do C.C. n.º -----
com validade até ----- pelo SIC de Lisboa, contribuinte fiscal n.º-----, (estado civil), residente -----, na qualidade de arrendatário(a) e, adiante designada por **SEGUNDO(A) OUTORGANTE**;

- A) Considerando que em 12/01/2010 foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa a proposta 1115/2009 que fixa os objetivos estratégicos do **Programa Local de Habitação**, sendo este um instrumento de natureza estratégica que visa definir as linhas gerais da política de habitação do Município de Lisboa.
- B) Considerando que nessa sequência foi aprovada em reunião de Câmara de 20/07/2011 a Proposta n.º 382/2011 que define os objetivos e a metodologia do **Programa de Intervenção Estratégica do Património Habitacional Municipal**.
- C) Considerando que no âmbito do PIEPHM está prevista a criação de um conjunto de programas que permitem concretizar os objetivos propostos entre os quais o Projeto-piloto "**Programa de Arrendamento convencionado**" a implementar em património municipal devoluto em bom estado de conservação ou a necessitar de pequenas obras de conservação com vista ao arrendamento a valores inferiores aos de mercado.
- D) Considerando que a proposta 679/2011- Programa de Valorização do Património – PVP (**alterando o nome do antigo PIEPHM**), submetida à **consideração dos órgãos municipais foi aprovada em 14/12/2011**.
- E) Considerando que à luz dos objetivos e mandato aprovados, foram estudados e propostos, entre outros, Programas de Intervenção que permitem criar bolsas de arrendamento de fogos municipais de forma a incentivar a criação de um **mercado de arrendamento acessível**, nomeadamente dirigido a agregados, que não conseguem aceder nem ao arrendamento social nem aos atuais valores do mercado de arrendamento em Lisboa, nomeadamente o "**Programa de Renda Convencionada**".
- F) Considerando que o Segundo Outorgante foi selecionado através do concurso -----tendo ficado qualificado para efeitos do presente arrendamento.

Atendendo ao teor dos considerandos supra, os Outorgantes acima identificados acordam celebrar o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO, COM PRAZO CERTO**, no regime de renda livre, nos termos e para os efeitos do artigo 1095º e seguintes do Código Civil, na versão alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

1. O Primeiro Outorgante é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra "----" / fogo com a tipologia T--,correspondente ao ---- andar ----do prédio urbano sito na Rua -----, n.º ----- em Lisboa, descrito na --- Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º ----- da freguesia de ----- e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de ----- sob o artigo -----.
2. (A habitação acima identificada tem a licença de utilização n.º----- emitida em -----, pela Câmara Municipal de Lisboa.-----)

OU no caso de não possuir licença de utilização e o prédio for anterior a 07 de Agosto de 1951, deverá fazer-se referência a este facto

OU A Câmara Municipal de Lisboa encontra-se isenta de controlo prévio nos termos do artº 7º, n.º 1, al. a) do RJUE)

Cláusula 2ª

1. Pelo presente contrato o **Primeiro Outorgante** dá de arrendamento ao **Segundo Outorgante** e este recebe o fogo municipal acima identificado.
2. O locado destina-se exclusivamente a habitação própria e permanente do **Segundo Outorgante**, não lhe podendo dar outro fim ou uso sem consentimento prévio **escrito** do **Primeiro Outorgante** sob pena de resolução contratual.
3. O fogo é arrendado no estado em que se encontra, em bom estado de conservação (fotos e ficha ITE em anexo) e sem (com) móveis/equipamentos-melhor identificados no Anexo 1 ao presente contrato e que dele faz parte integrante
4. O **Segundo Outorgante** reconhece que a fração arrendada, no estado em que se encontra, realiza cabalmente o fim a que se destina e não carece de outras qualidades que a esse fim devam ser asseguradas pelo **Primeiro Outorgante**.
5. Na eventualidade de incêndio, inundação ou caso fortuito ou de força maior, a Primeira Contraente não é responsável pela deterioração ou perda da fração arrendada nem pelos estragos que ocorram no seu recheio ou nas possessões da Segunda Contraente, pelo que esta não terá direito de exigir à **Primeira Contraente** qualquer indemnização ou compensação.

Cláusula 3ª

1. Este arrendamento é feito pelo prazo de (2/5) anos tendo o seu início no dia ___/___/___ e o seu termo em ___/___/___, considerando-se, automática e sucessivamente, renovado no seu termo por períodos de um ano, caso qualquer uma das partes não se oponha à sua renovação nos termos dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.
2. O **Primeiro Outorgante** poderá impedir a renovação automática do presente contrato de arrendamento com a antecedência mínima de 120 dias em relação ao termo do prazo contratual ou dos períodos de renovação, mediante comunicação escrita assinada pelo declarante e remetida por carta registada com aviso de receção endereçada ao **Segundo Outorgante**.

3. A comunicação a que se refere o número anterior, na falta de indicação em contrário do **Segundo Outorgante**, deve ser remetida para o local arrendado e dirigida aos respetivos arrendatários e, tratando-se de cônjuges, a ambos.

Cláusula 4ª

1. O **Segundo Outorgante** pode impedir a renovação automática do presente contrato mediante comunicação ao **Primeiro Outorgante** com uma antecedência não inferior a 90 dias em relação ao termo do prazo contratual ou dos períodos de renovação, mediante comunicação escrita assinada pelo declarante e remetida por carta registada com aviso de receção endereçada ao **Primeiro Outorgante**.
2. Decorrido um terço do prazo inicial ou da sua renovação, o **Segundo Outorgante** pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao **Primeiro Outorgante** com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação, nos termos do n.º 5 do artigo 1098º do Código Civil com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14 de Agosto.
3. A denúncia do contrato, nos termos do n.º anterior, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.
4. A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Cláusula 5ª

1. O valor estipulado de renda convencionada é de € ----- (-----) mensais não pode exceder o valor da renda máxima admitida para a respetiva tipologia, que se encontre vigente para efeito da concessão de apoio financeiro pelo programa Porta 65 — Jovem (Portaria anual – atualmente portaria nº Portaria n.º 277-A/2010 de 21 de Maio com a actualização prevista no Aviso n.º 18370/2010 e no Aviso n.º 19512/2011).
2. O valor de renda convencionada mensal é portanto é de € ----- (-----) mensais.

Cláusula 6ª

1. A renda é atualizável anualmente de acordo com o coeficiente de atualização para os arrendamentos habitacionais publicado em Diário da República, devendo o **Primeiro Outorgante** comunicá-la por escrito ao **Segundo Outorgante** com a antecedência mínima de 30 dias, indicando expressamente o montante da nova renda e o coeficiente utilizado no seu cálculo.
2. A renda mensal deverá ser paga todos os meses no dia um do mês a que disser respeito, através de depósito/transferência/... para a conta bancária do **Primeiro Outorgante**.
3. Para mudança de local ou forma de pagamento, o **Primeiro Outorgante** obriga-se a comunicar ao **Segundo Outorgante**, por escrito, com pelo menos 30 dias de antecedência.

4. Na data da assinatura do presente contrato de arrendamento o **Segundo Outorgante** entrega ao **Primeiro Outorgante** o equivalente ao valor correspondente à primeira renda e ao valor de uma renda a título de caução, válida pelo período que durar o presente contrato de arrendamento e suas eventuais renovações, que se destina a garantir o pagamento das rendas no decurso do contrato bem como para fazer face a eventuais estragos que venham a ocorrer no locado.
5. No final do presente contrato, ou das suas eventuais renovações que venham a ocorrer, verificando-se o pagamento integral das rendas, bem como o bom estado de conservação do locado conforme do anexo 1, completamente desocupado, o **Primeiro Outorgante** devolverá ao **Segundo Outorgante** a referida caução,
6. Findo o prazo do contrato, se o fogo não for entregue pelo arrendatário ao Município em bom estado de conservação, a caução reverte a favor do Município, sem prejuízo do direito deste ser indemnizado por todos os danos causados pela conduta do arrendatário, caso o valor dos mesmos ultrapasse o valor da caução.

Cláusula 7ª

1. Constituindo-se o **Segundo Outorgante** em mora, o **Primeiro Outorgante** tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o **Segundo Outorgante** fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.
3. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, o **Primeiro Outorgante** tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.
4. A receção de novas rendas não priva o **Primeiro Outorgante** do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.
5. O **Segundo Outorgante** pode pôr fim à mora oferecendo ao **Primeiro Outorgante** o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1.
6. Perante a recusa do **Primeiro Outorgante** em receber as correspondentes importâncias, pode o **Segundo Outorgante** recorrer à consignação em depósito.
- 7.

Cláusula 8ª

1. O fogo arrendado destina-se exclusivamente a habitação permanente do **Segundo Outorgante** e do respetivo agregado.
2. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título dos direitos deste arrendamento.

Cláusula 9ª

1. A comunicabilidade e a transmissão em vida e por morte, do presente arrendamento, regem-se pelo regime previsto nos artigos 1105.º a 1107.º do Código Civil.
2. A situação prevista no número um, deve ser comunicada à entidade locadora por escrito, com cópia dos documentos comprovativos, no prazo de três meses a contar da ocorrência.

Cláusula 10ª

1. O **Segundo Outorgante** deverá manter o espaço mencionado na Cláusula Primeira em perfeito estado de asseio, conservação e segurança.
2. Quaisquer obras de conservação ou beneficiação serão sempre executadas por conta do **Segundo Outorgante**, e carecem de autorização prévia da CML, ficando desde logo integradas no local arrendado., encontrando-se as reparações urgentes, desde já autorizadas.
3. Finda a ocupação, nenhuma obra poderá ser levantada, não tendo o Segundo Outorgante direito a qualquer indemnização ou compensação nem podendo alegar o direito de retenção em relação a obras ou benfeitorias que tenha executado
4. No caso de violação do disposto no ponto 2, o Segundo Outorgante poderá ser notificado para repor, em prazo certo, o arrendado no seu estado anterior. Se o não fizer, poderá o **Primeiro Outorgante** resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do **Segundo Outorgante** pelas despesas que, para aquele fim, tiverem de ser efetuadas.
5. Fora dos casos previstos no artigo 1036.º do Código Civil o **Segundo Outorgante** é equiparado ao possuidor de má-fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa arrendada.

Cláusula 11ª

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

Cláusula 12ª

São obrigações do **Segundo Outorgante**, sem prejuízo de outras que resultem da lei:

1. Pagar a renda pontualmente;
2. Pagar todas as despesas relacionadas com contratos, fornecimento/ligação de contadores/quadros e fornecimento de água, eletricidade, gás e telefone bem como os encargos respeitantes a taxas ou licenças com tais serviços e eventuais taxas de rádio e T.V. e telecomunicações, relativas ao período de ocupação, devendo os respetivos contratos ser efetuados em seu nome após a assinatura do presente contrato.
3. Restituir o local arrendado no estado em que o receberam, designadamente, limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações, acessórios e dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato, indemnizando a entidade locadora de todos os prejuízos que se verifiquem;
4. Garantir o bom uso das partes comuns do imóvel.
5. Facultar ao representante do **Primeiro Outorgante**, o acesso ao imóvel arrendado para exame ou realização de obras no mesmo;
6. Informar o **Primeiro Outorgante** sempre que tiverem conhecimento de alguma situação de perigo no edificado ou insegurança para os outros moradores;
7. Conservar, no estado em que atualmente se encontram, a instalação elétricas bem como todas as canalizações de água e de esgotos, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou de utilização indevida das mesmas;
8. Não usar o fogo arrendado para fim diverso daquele a que se destina;

9. Acautelar que a manutenção de animais na habitação não cause quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens no interior do edifício e cumpre a legislação vigente relativa a esta matéria, designadamente a que diz respeito a animais perigosos e potencialmente perigosos.

Cláusula 13ª

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo **Primeiro Outorgante**:
 - a. A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança ou de normas constantes do Regulamento do condomínio;
 - b. A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - c. O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina;
 - d. O não uso do arrendado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil;
 - e. A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, nos termos do artigo 1038.º do Código Civil;
3. Em caso algum a CML autoriza a cedência a terceiros, por qualquer forma ou título, e mesmo que parcial, do espaço descrito na Cláusula Primeira.
4. É inexigível ao **Primeiro Outorgante** a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do segundo outorgante.
5. É ainda inexigível ao **Primeiro Outorgante** a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.
6. No final do contrato, ou suas eventuais renovações, o Segundo Contraente, devolverá o local arrendado ao Primeiro Contraente, em bom estado de conservação, completamente desocupado de pessoas e bens, com exceção dos equipamentos existentes no local à data do presente contrato que aí deverão permanecer igualmente em bom estado de funcionamento.

Cláusula 14ª

1. O domicílio das partes para efeitos de citação ou notificação judicial ou extrajudicial, corresponde ao inscrito no presente contrato no âmbito da identificação das mesmas, ou no caso do **Segundo Outorgante**, a morada do local agora arrendado.
2. Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o **Segundo Outorgante** é obrigado, a título de indemnização a pagar à **Primeira Outorgante** o valor de € 125 (cento e vinte e cinco Euros) por dia, até à entrega efetiva da referida fração, nos termos e para os efeitos do artigo 810.º do Código Civil.
3. Para além da cláusula penal prevista no número anterior, o Senhorio tem ainda direito a exigir uma indemnização por danos causados pelo **Segundo Outorgante**, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 811.º do Código Civil, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

4. Caso sejam deixados alguns bens no locado, as partes acordam desde já que os mesmos poderão ser removidos pelo **Primeiro Outorgante**, a expensas do **Segundo Outorgante**, sem que este possa pedir qualquer indemnização pelos mesmos.
5. Para o efeito, o **Primeiro Outorgante** avisará o **Segundo Outorgante**, do local onde os bens se encontram por meio de carta registada.
6. Caso o **Segundo Outorgante**, não venha a retirar os seus bens do fogo arrendado no prazo de um mês após a data do envio da carta referida no número anterior, o **Primeiro Outorgante** tem direito a fazer seus os referidos bens, e a fazer deles o que melhor lhe aprouver.

Cláusula 15ª

Tudo o que não estiver expressamente regulado neste contrato rege-se-á pelas disposições aplicáveis aos contratos de arrendamento para fins habitacionais em regime de renda livre, nos termos do Novo Regime do Arrendamento Urbano, e pelo regime geral de locação civil.

Cláusula 16ª

1. Sem prejuízo da possibilidade de recurso, pela Primeira Outorgante, ao Balcão Nacional do Arrendamento para efeitos de procedimento especial de despejo, Quaisquer litígios relativos, designadamente, à interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução do presente contrato devem ser dirimidos pelo Centro de Arbitragem para a Propriedade e Arrendamento da Câmara Municipal de Lisboa.
2. Até à instalação do Centro de Arbitragem para a Propriedade e Arrendamento da Câmara Municipal de Lisboa, os litígios previstos no número anterior serão dirimidos por tribunal arbitral ad hoc, devendo, neste caso, ser observadas as regras procedimentais previstas na Lei da Arbitragem Voluntária (Lei 63/3011, de 14 de Dezembro).
3. Até à instalação do Centro de Arbitragem previsto em 1, quando solicitado por qualquer das partes, a CML organiza e disponibiliza uma lista de árbitros, constituída por pessoas de reconhecida idoneidade e mérito nas matérias da sua competência, sendo a respectiva designação da exclusiva responsabilidade da parte interessada.
4. Em qualquer das formas previstas nos números 1 e 2, o Tribunal arbitral decide segundo o direito constituído e da sua decisão não cabe recurso.

OU

Caso não se pretenda arbitragem

Sem prejuízo da possibilidade de recurso, pela Primeira Outorgante, ao Balcão Nacional do Arrendamento para efeitos de procedimento especial de despejo, as partes acordam entre si que quaisquer litígios emergentes do presente contrato, designadamente relativos à sua interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução devem ser dirimidos no Foro da Comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

Cláusula 17ª

O **Segundo Outorgante** declara compreender e aceitar integralmente o presente contrato de arrendamento nas condições nele estatuídas, obrigando-se ao seu pontual e integral cumprimento.

Feito em Lisboa, 3 exemplares de -- páginas cada, e-- anexos, com todas a páginas devidamente rubricadas e a última do contrato assinada, ficando cada outorgante na posse de um exemplar.

Feito em Lisboa, 3 exemplares de -- páginas cada, e-- anexos, com todas a páginas devidamente rubricadas e a última do contrato assinada, ficando cada outorgante na posse de um exemplar e destinando-se o terceiro à competente Repartição de Finanças

O imposto de Selo devido pela celebração do presente contrato constitui encargo do locador/ senhorio nos termos do artigo 3º, n.º 3, alínea b) do Código do Imposto de Selo, mas o Município encontra-se isento, face ao disposto no artigo 6º, alínea a) do mesmo código.

Anexo : **certificado de desempenho energético** (obrigatório nos termos do DL n.º 78/2006 de 4 de Abril). (ATENÇÃO: Directiva 2010/31/EU do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de Maio de 2010 relativa ao desempenho energético dos edifícios, estabelece que a partir de Junho de 2012 passa a ser obrigatório que o indicador de desempenho energético do edifício ou da fracção autónoma seja mencionado nos anúncios publicados nos meios de comunicação comerciais.- artº 12º)

O PRIMEIRO OUTORGANTE

O SEGUNDO OUTORGANTE

MUNICÍPIO DE LISBOA

A Vereadora

(Maria Helena Rego Costa Salema Roseta)