

**MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL PARA
RESIDÊNCIA PERMANENTE
PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (PAA)**

(a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio)

ENTRE:

[...]¹, portador do CC/BI n.º [...], válido até [...], contribuinte fiscal n.º [...], cujo alojamento tem no PAA o n.º de inscrição [...], PRESTADOR², na qualidade de SENHORIO;

E

[...]¹, portador do CC/BI n.º [...], válido até [...], contribuinte fiscal n.º [...], com o registo de candidatura no PAA n.º [...], CANDIDATO³, na qualidade de ARRENDATÁRIO;

É celebrado, no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, adiante PAA, o presente contrato de arrendamento habitacional, de prazo certo, com a finalidade de residência permanente, que se rege pelo disposto nas disposições gerais do arrendamento urbano e nas previstas no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e nos termos e condições constantes das seguintes cláusulas:

**Cláusula Primeira
(Objeto)**

O Senhorio é [...]⁴ d[...]⁵, sito [...], n.º [...], freguesia de [...], concelho de [...], descrito na [...] Conservatória do Registo Predial de [...], sob o n.º [...], da referida freguesia, inscrito na matriz sob o artigo n.º [...], da freguesia de [...], destinado/a a habitação, conforme [...]⁶.

¹ Nome

² Todos os prestadores - “...titulares dos poderes necessários para dar de arrendamento determinado alojamento” - têm de ser outorgantes do contrato na qualidade de senhorio, pelo que se existir mais de um prestador a presente minuta terá de ser adequada em conformidade.

³ Todos os candidatos - “... qualquer um dos elementos do agregado habitacional maior ou emancipado que afigure rendimento igual ou superior ao valor da pensão social do regime não contributivo” - têm de ser outorgantes do contrato na qualidade de arrendatários, pelo que se existir mais de um arrendatário a presente minuta terá de ser adequada em conformidade.

⁴ Identificação do direito que possui sobre o alojamento, a título exemplificativo: proprietário ou usufrutuário ou superficiário.

⁵ Identificação do alojamento, a título exemplificativo: do prédio urbano ou, do prédio misto, ou da fração autónoma designada pela/s letra/s [...], do prédio urbano, constituído em propriedade horizontal ou, da parte do prédio urbano, não constituído em propriedade horizontal, designada por [...].

⁶ Identificação da licença de utilização, através do seu número, data e da Câmara que a emitiu (licença de utilização n.º [...], emitida em [...], pela Câmara Municipal de [...]). Caso o alojamento não possua licença de utilização, a indicação do motivo por exemplo por ser anterior a 7 de agosto de 1951. Com efeito, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 1070.º do Código Civil, “o arrendamento urbano só pode recair sobre locais

**Cláusula Segunda
(Modalidade e finalidade do alojamento)**

1. O Senhorio dá de arrendamento ao Arrendatário, e este aceita a [...] ⁷, cujo número de inscrição no PAA é o [...] adiante designada por alojamento.
2. [...] ⁸

O alojamento destina-se exclusivamente a habitação, para residência permanente dos Arrendatários, acima melhor identificados, únicos membros do agregado habitacional, tal como consta no registo da candidatura ao PAA.

Ou

O alojamento destina-se exclusivamente a habitação, para residência permanente do Arrendatário e do seu agregado habitacional, tal como consta no registo da candidatura ao PAA, constituído por [...] ⁹, portador do CC/BI n.º [...], válido até [...], contribuinte fiscal n.º [...].
3. É proibida a utilização do alojamento para outros fins que não o previsto no número anterior ou a sua cedência a qualquer título.

**Cláusula Terceira
(Prazo)**

1. O prazo do arrendamento é de [...] ¹⁰ anos, com início no dia [...] de [...] de 20[...].
2. [...] ¹¹

Findo o prazo previsto no número anterior, o presente contrato renova-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de [...], caso nenhuma das partes se oponha à renovação, nos termos previstos na lei.

cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível.”

⁷ Determinação da modalidade do alojamento de “habitação” ou “parte da habitação”, sugerindo-se o seguinte texto: “a habitação melhor descrita na cláusula anterior” ou, “a parte, com a área de [...] m² e com/sem casa de banho privativa da habitação melhor descrita na cláusula anterior”.

⁸ A identificação dos membros do agregado habitacional é um dos elementos obrigatórios do contrato (cfr. alínea b) do n.º 1 do artigo 18 do DL n.º 68/2019, de 22/05). No entanto, o agregado habitacional tanto pode ser constituído só por candidatos ao PAA, como pode ter outros membros que não sejam candidatos. Assim, no texto do contrato, sugere-se uma redação para cada uma destas situações.

⁹ Nome

¹⁰ Definição do prazo de duração do contrato de arrendamento que, sendo a finalidade de residência permanente, não pode ser inferior a 5 anos, conforme n.º 3 do artigo 6.º do DL 68/2019, de 22/05.

¹¹ As partes têm de prever no contrato as condições da renovação (cfr. alínea e) do n.º 1 do artigo 18 do DL n.º 68/2019, de 22/05), pelo que têm de atender ao disposto no n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil que prevê que: “Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.”. Assim, sugere-se no texto do contrato uma redação para a possibilidade de renovação e outra para o caso contrário.

Ou

Findo o prazo previsto no número anterior, o presente contrato não se renovará, sem prejuízo do acordo das partes.

Cláusula Quarta (Renda)

1. O valor mensal¹² da renda é de [...]€ [...] (*por extenso*), não incluindo as despesas ou encargos que sejam devidos nos termos do artigo 1078.º do Código Civil.
2. As rendas são pagas mensalmente¹³, pelo Arrendatário ao Senhorio, [...] ¹³, vencendo-se a primeira [...] ¹⁴ e cada uma das restantes [...] ¹⁵.
3. A renda será atualizada anualmente pela aplicação do coeficiente fixado, para cada ano, para efeito de atualização das rendas ao abrigo do artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro¹⁶, comunicando o Senhorio, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

Cláusula Quinta¹⁷ (Caução)

1. O Arrendatário entrega, na presente data, ao Senhorio o valor de [...]€¹⁸ [...] (*por extenso*), a título de caução, que tem por objeto todos os danos ou deteriorações no

¹² As partes podem prever outra periodicidade do pagamento da renda, não tendo de ser obrigatoriamente mensal.

¹³ Indicação da forma de pagamento, como por exemplo: em numerário na residência do senhorio ou, através de débito ou transferência bancária para a conta existente em nome do Senhorio no [...] (identificação da entidade bancária), com o NIB/IBAN [...].

¹⁴ Determinação da data em que se vence a primeira renda, que, na falta de convenção em contrário, será ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 1075.º do Código Civil, na data de assinatura do contrato de arrendamento.

¹⁵ Determinação da data de vencimento das rendas posteriores à primeira, que, na falta de convenção em contrário, será, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 1075.º do Código Civil, o no 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

¹⁶ As partes podem estipular um regime de atualização de rendas diferente do constante no n.º 3, que é o regime supletivo previsto no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil, que determina:

- a) A renda pode ser atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes;
- b) A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior;
- c) O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante;
- d) A não atualização prejudica a recuperação dos aumentos não feitos, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

¹⁷ Esta cláusula é facultativa sendo apenas de inserir no caso em que pese embora a existência das condições gerais de seguro obrigatório na modalidade de “danos no locado”, as partes pretenderem a sua substituição por prestação de caução, conforme n.º 3 do artigo 9.º do DL n.º 69/2019, de 22/05. Sugerindo-se o texto constante do contrato.

alojamento da responsabilidade do Arrendatário que ocorram em qualquer momento da execução do presente contrato de arrendamento e até à entrega do alojamento ao Senhorio.

2. *O Senhorio devolve a caução ao Arrendatário, se, no final do presente contrato, depois da entrega e desocupação do alojamento, este estiver num bom estado de conservação, conforme ficha do alojamento, que constitui o Anexo I do presente contrato, caso contrário a caução reverte a favor do Senhorio.*

Cláusula Sexta¹⁹ (Anexos)

Constituem anexos ao presente contrato, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo I: Ficha do Alojamento, contendo:
 - i. Declaração assinada pelo prestador que ateste a veracidade das informações prestadas e o cumprimento das condições mínimas aplicáveis aos alojamentos em matéria de segurança, salubridade e conforto, autorizando a verificação das informações prestadas; e
 - ii. Declaração assinada pelos candidatos que confirme o teor da ficha, no que respeita à identificação e caracterização do alojamento e ao cumprimento das condições mínimas aplicáveis ao alojamento em matéria de segurança, salubridade e conforto;
- b) Anexo II: certificado de inscrição do alojamento em vigor;
- c) Anexo III: certificado de registo da candidatura em vigor, contendo declaração assinada por cada um dos candidatos que ateste a veracidade e atualidade das respetivas informações e documentos constantes no registo de candidatura e que autorize a sua verificação;
- d) Anexo IV: certificado de desempenho energético com o n.º [...];
- e) *(Caso exista) Anexo V: [...] (Regulamento da propriedade horizontal).*

Cláusula Sétima (Enquadramento do contrato de arrendamento no PAA)

O Senhorio e Arrendatário, respetivamente enquanto Prestador e Candidato, declaram assumir os deveres constantes do disposto nos Decretos-Lei n.ºs 68/2019 e 69/2019, ambos de 22 de maio e conhecer e aceitar que o enquadramento no PAA está

¹⁸ O valor da caução será até ao valor global correspondente ao limite aplicável ao referido contrato de seguro, ou seja, o valor correspondente a 2 meses de renda, conforme alínea a) do artigo 4.º da Portaria n.º 179/2019, de 7 de junho (cfr. n.º 3 do artigo 9.º do DL n.º 69/2019, de 22/05).

¹⁹ Os anexos constantes das alíneas a), b) e c) são obrigatórios ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 18.º do DL n.º 68/2019, de 22/05. O certificado energético é obrigatório, atento a alínea a) do n.º 2 do artigo 5.º e a subalínea ii) da alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º, ambos do DL n.º 118/2013, de 20/08, na sua atual redação. O regulamento da propriedade horizontal quando exista será de constar como anexo, ao abrigo do disposto na alínea f) do n.º 1 e do n.º 2, do artigo 3.º do DL 160/2006, de 08/08, na sua atual redação.

dependente da verificação pelo IHRU, I.P. dos respetivos requisitos, devendo para o efeito ser entregues os seguintes documentos:

- a) O presente contrato de arrendamento;
- b) Comprovativo do registo do contrato de arrendamento no portal das finanças;
- c) ²⁰Comprovativo do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios de arrendamento acessível, previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio, de falta de pagamento de renda, de quebra involuntária de rendimentos e _____²¹.

Feito em [...] (*número de vias*), em [...] (*local*), aos [...] dias do mês de [...] de 20[...].

O SENHORIO

O ARRENDATÁRIO

²⁰ Desde que existam as condições gerais têm de ser apresentados os comprovativos do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios de arrendamento acessível, de falta de pagamento de renda e de quebra involuntária de rendimentos

²¹ Será de inserir *de danos no locado* OU da *declaração justificativa da dispensa de contratação do seguro obrigatório na modalidade de danos no locado, acompanhada de comprovativo do depósito da caução*. Com efeito, atento o disposto no n.º 3 do artigo 9.º do DL 69/2019, de 22/05, a celebração de contrato de seguro na modalidade “danos no locado” pode ser substituída pela prestação de caução a favor do senhorio, tendo, neste caso, para efeitos de enquadramento do contrato, de ser entregue a declaração justificativa da sua dispensa acompanhada de comprovativo do depósito de caução (cfr. n.º 4 do artigo 9.º do DL 69/2019, de 22/05). Sugerindo-se, neste caso, a inclusão de uma cláusula relativa à caução, como a constante na presente minuta.