

**MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL PARA
RESIDÊNCIA PERMANENTE COM FIADOR
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 [...], na qualidade de PRESTADOR², adiante designado por SENHORIO;

E

[...]¹, portador do CC/BI n.º [...], válido até [...], contribuinte fiscal n.º [...], com o registo de candidatura no PAA n.º [...], na qualidade de CANDIDATO³, ao abrigo e para os efeitos do disposto no artigo 13.º do PAA, , adiante designado por ARRENDATÁRIO;

E

[...]¹, portador do CC/BI n.º [...], válido até [...], contribuinte fiscal n.º [...], na qualidade de FIADOR, adiante designado por TERCEIRO OUTORGANTE;

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, com fiador, que se rege pelo disposto no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, nas Portarias n.ºs 175/2019, 176/2019 e 177/2019, todas de 6 de junho, e nos termos e condições constantes das seguintes cláusulas:

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 Ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 13.º do DL n.º 68/2019, de 22/05, um estudante inscrito no ensino secundário ou profissional, ou num ciclo de estudos conferente de grau ou diploma de ensino superior, ou um formando inscrito em oferta formativa de dupla certificação desenvolvida no âmbito do sistema nacional de qualificações, que não preencha os requisitos de candidato e que integre um agregado habitacional distinto do respetivo agregado familiar, pode adquirir a condição de candidato, desde que o pagamento da parte da renda que lhe é imputável seja garantido por fiador que preencha os referidos requisitos.

Todos os candidatos quer se encontrem ou não na situação prevista no referido artigo 13.º 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.

**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.

**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 [...].

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

⁵Identificação 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 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, correspondente ao quarto [...] 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

3. É proibida a utilização do alojamento para outros fins que não o previsto no número anterior, ou sua cedência a qualquer título.

Cláusula Terceira (Prazo)

1. O prazo do arrendamento é de [...] ¹⁰anos, 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.

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 mensal ¹²da 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 mensalmente ¹², pelo Arrendatário ao Senhorio, [...] ¹³, vencendo-se a primeira [...] ¹⁴ e cada uma das restantes [...] ¹⁵.

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 n.º 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.

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.

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 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.*

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.

¹⁷Esta cláusula será apenas de inserir no caso de ainda não existirem condições gerais de seguro obrigatório na modalidade de “danos no locado”, e de 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.

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).

**Cláusula Sexta¹⁹
(Fiança)**

1. O Terceiro Outorgante, que preenche os requisitos previstos na alínea d) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, na qualidade de fiador, [...] ²⁰, assume solidariamente com o Arrendatário o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias constantes do presente contrato, seus eventuais aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens.
2. O fiador declara que a fiança que acabou de prestar subsistirá ainda que se verifiquem alterações da renda agora fixada.

**Cláusula Sétima²¹
(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 [...];

¹⁹Ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 13.º do DL n.º 68/2019, de 22/05, um estudante inscrito num ciclo de estudos conferente de grau ou diploma de ensino superior, que não preencha os requisitos de candidato e que integre um agregado habitacional distinto do respetivo agregado familiar, pode adquirir a condição de candidato, desde que o pagamento da parte da renda que lhe é imputável seja garantido por fiador que preencha os referidos requisitos.

²⁰ Indicação de existência ou da inexistência da renúncia ao benefício da excussão prévia.

²¹ 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 n.º 160/2006, de 08/08, na sua atual redação.

e) (Caso exista) Anexo V: [...] (Regulamento da propriedade horizontal).

Cláusula Oitava
(Enquadramento do contrato de arrendamento no PAA)

Os outorgantes declaram conhecer e aceitar que o enquadramento no PAA está 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) [...] ²²

²³ Comprovativo do cumprimento do dever de contratação do seguro obrigatório de arrendamento acessível de danos no locado, previsto no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio.

Ou,

²⁴ A declaração justificativa da dispensa de contratação do seguro obrigatório na modalidade de danos no locado, acompanhada de comprovativo do depósito da caução.

²⁵ Comprovativo do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios de arrendamento acessível de falta de pagamento de renda, de quebra

²² Esta alínea poderá ter diferentes redações enquanto não existirem as condições gerais de seguro obrigatório de falta de pagamento de renda, de quebra involuntária de rendimentos e de danos no locado (cfr. artigo 9.º do DL n.º 69/2019, de 22/05) e consoante todos os arrendatários se encontrarem ou não na situação prevista no artigo 13.º do DL n.º 68/2019, de 22/05 (cfr. n.º 6 do artigo 8.º do DL n.º 69/2019, de 22/05). Com efeito, se todos os arrendatários se encontrarem na situação prevista no artigo 13.º do DL 68/2019, de 22/05, não existe nem o dever de contratação do seguro obrigatório na modalidade de “falta de pagamento da renda” nem de “quebra involuntária de rendimentos”, nem o dever de prestação das informações e dos documentos comprovativos (cfr. n.º 6 do artigo 8.º do DL n.º 69/2019, de 22/05).

²³ No caso de todos os arrendatários se se encontrarem na situação prevista no artigo 13.º do DL n.º 68/2019, de 22/05, e já existam as condições gerais de seguro obrigatório na modalidade de “danos no locado”.

²⁴ No caso de todos os arrendatários se encontrarem na situação prevista no artigo 13.º do DL n.º 68/2019, de 22/05 e, independentemente da existência das condições gerais de seguro obrigatório na modalidade de “danos no locado”, as partes, atento o disposto no n.º 3 do artigo 9.º do DL n.º 69/2019, de 22/05, optem por substituir a celebração de contrato nesta modalidade 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 n.º 69/2019, de 22/05). Sugerindo-se a inclusão de uma cláusula relativa à caução, como a constante na presente minuta.

²⁵ Desde que existam as condições gerais e nem todos os arrendatários se encontrem na situação prevista no artigo 13.º do DL n.º 68/2019, de 22/05, têm de ser apresentados os comprovativos do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios de arrendamento acessível.

involuntária de rendimentos relativamente aos Arrendatários [...] e de danos no locado, previstos no Decreto-Lei n.º 69/2019, de 22 de maio.

Ou,

²⁶Comprovativo do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios de arrendamento acessível de falta de pagamento de renda, de quebra involuntária de rendimentos relativamente aos Arrendatários [...] e a declaração justificativa da dispensa de contratação do seguro obrigatório na modalidade de danos no locado, acompanhada de comprovativo do depósito da caução.

Ou,

²⁷A declaração justificativa da dispensa de contratação dos seguros obrigatórios nas modalidades de falta de pagamento de renda, de quebra involuntária de rendimentos e de danos no locado, acompanhada de comprovativo da fiança e do depósito da caução.

Cláusula Nona

(Proteção de Dados Pessoais)

1. Os outorgantes consentem e aceitam a recolha e tratamento dos seus dados pessoais pelo IHRU, I.P., de acordo com a legislação de proteção de dados pessoais.
2. Os dados pessoais dos outorgantes serão objeto de operações de tratamento de dados, designadamente de armazenamento, indo ser utilizados pelo IHRU, I.P., no âmbito da presente relação contratual.
3. Aos outorgantes é garantido, nos exatos termos da legislação de proteção de dados pessoais, o direito de acesso, retificação, atualização ou eliminação dos seus dados pessoais, bem como o direito de se opor à utilização dos mesmos para as finalidades descritas no número anterior, devendo para o efeito contactar o IHRU, I.P..

²⁶ Desde que nem todos os arrendatários se encontrem na situação prevista no artigo 13.º do DL 68/2019, de 22/05, e existam as condições gerais têm de ser apresentados os comprovativos do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios de arrendamento acessível, todavia, atento o disposto no n.º 3 do artigo 9.º do DL nº 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 nº 69/2019, de 22/05). Sugerindo-se a inclusão de uma cláusula relativa à caução, como a constante na presente minuta.

²⁷ Enquanto não existirem as condições gerais de seguro obrigatório não é exigível às partes a sua celebração, e nem todos os arrendatários se encontrarem na situação prevista no artigo 13.º do DL nº 68/2019, de 22/05, as partes podem substituir o contrato de seguro obrigatório na modalidade de “falta de pagamento de rendas” e de “danos do locado”, respetivamente, pela apresentação de fiador e pela prestação de caução, tendo, neste caso, para efeitos de enquadramento do contrato, de ser entregue a declaração justificativa da dispensa de contratação dos seguros, acompanhada de comprovativo da fiança e ou do depósito da caução, consoante o caso.

Cláusula Décima
(Aceitação do contrato)

Os Outorgantes declaram aceitar o presente contrato de arrendamento nas condições nele estatuídas, obrigando-se a cumpri-lo pontual e integralmente.

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

O SENHORIO

O ARRENDATÁRIO

O TERCEIRO OUTORGANTE