

**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 [...], 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, ao abrigo e para os efeitos do disposto no artigo 13.º do PAA, na qualidade de 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 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:

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 4 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 [...] ⁴d[...] 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 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

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. ¹³As rendas são pagas mensalmente ¹², pelo Arrendatário ao Senhorio, [...] ¹⁴, vencendo-se a primeira [...] ¹⁵ e cada uma das restantes [...] ¹⁶.

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.

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

¹³ A presente cláusula, no caso de o contrato ser celebrado por vários arrendatários que se encontrem na situação prevista no artigo 13.º do DL 68/2019, de 22/05, terá de ser adaptada em conformidade, prevendo, nomeadamente, o valor ou a proporção da renda a pagar por cada um.

¹⁴ 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 [...].

¹⁵ 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.

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 fevereiro¹⁷, comunicando o Senhorio, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

Cláusula Quinta¹⁸
(Caução)

1. O Arrendatário entrega, na presente data, ao Senhorio o valor de [...]€¹⁹ [...] (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 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.

¹⁷ 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.

¹⁸Esta cláusula é facultativa sendo apenas de inserir no caso em que, independentemente da 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.

¹⁹ 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 Sexta²⁰
(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, [...] ²¹, 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 Sétima²²
(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

²⁰Ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 4 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. A presente cláusula, no caso de o contrato ser celebrado por vários arrendatários que se encontrem na situação prevista no artigo 13.º do DL 68/2019, de 22/05, terá de ser adaptada em conformidade, prevendo, nomeadamente, o valor da fiança assegurado por cada fiador.

²¹ Indicação de existência ou da inexistência da renúncia ao benefício da excussão prévia.

²² 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.

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 Oitava

(Enquadramento do contrato de arrendamento no PAA)

Os outorgantes 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 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) [...] 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,

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

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

O SENHORIO

O ARRENDATÁRIO

²³ Caso todos os arrendatários se encontrem 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).

Quanto ao seguro obrigatório na modalidade de “danos no locado”, as partes, atento o disposto no n.º 3 do artigo 9.º do DL 69/2019, de 22/05, podem subscrevê-lo ou por substituí-lo 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 a inclusão de uma cláusula relativa à caução, como a constante na presente minuta.

O TERCEIRO OUTORGANTE