

**MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL PARA
RESIDÊNCIA TEMPORÁRIA DE ESTUDANTES DE ENSINO SUPERIOR
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, o presente contrato de arrendamento habitacional, de prazo certo, com a finalidade de residência temporária de estudantes do ensino superior, 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

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 Nos termos do n.º 2 do artigo 6.º do DL n.º 68/2019, de 22/05, os contratos de arrendamento com finalidade de residência temporária apenas podem ser celebrados com arrendatários cujo domicílio fiscal seja distinto do concelho do locado que se encontrem inscritos num ciclo de estudos conferente de grau ou diploma de ensino superior. Assim, todos os candidatos - “... qualquer um dos elementos do agregado habitacional maior ou emancipado que aufira 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 [...].

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 tem por finalidade a residência temporária de estudantes do ensino superior, destinando-se exclusivamente a habitação do Arrendatário, cujo domicílio fiscal é distinto do concelho do alojamento e que se encontra inscrito num ciclo de estados conferente de grau ou diploma de ensino superior.

Ou

O alojamento tem por finalidade a residência temporária de estudantes do ensino superior, destinando-se exclusivamente a habitação do Arrendatário, cujo domicílio fiscal é distinto do concelho do alojamento e que se encontra inscrito num ciclo de estados conferente de grau ou diploma de ensino superior, 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 sua a cedência a qualquer título.

**Cláusula Terceira
(Prazo)**

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

1. O prazo do arrendamento é de [...] ¹⁰, com início no dia [...] de [...] de 20[...].
2. [...] ¹¹
Findo o prazo previsto no número anterior, o presente contrato não se renovará.
Ou
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.

Cláusula Quarta (Renda)

1. O valor mensal ¹² 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 mensalmente ¹³, 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 fevereiro ¹⁶, comunicando o Senhorio, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

¹⁰ Definição do prazo de duração do contrato de arrendamento que, sendo a finalidade de residência temporária de estudantes do ensino superior, tem um mínimo de duração de 9 meses, conforme n.º 4 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), sendo que, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 1096.º do CC, salvo estipulação em contrário não há renovação automática nos contratos de arrendamento para habitação não permanente ou de fins especiais transitórios. 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.

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;

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.*

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

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 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.

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.

- 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)

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) 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[...].

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.

Minuta 3 - Contrato De Arrendamento Habitacional Para Residência
Temporária De Estudantes De Ensino Superior

O SENHORIO

O ARRENDATÁRIO

(O TERCEIRO OUTORGANTE)