



ESPAÇO
MUNICIPAL

Exma. Senhora
Eurídice de Jesus e Sousa Alves
Rua Nossa Senhora da Saúde, 279, R/C A3
4470 – 368 Maia

Registada c/AR

Maia, 4 de março de 2024

Assunto: Notificação de resolução de contrato de arrendamento – Proposta de Decisão.

Os nossos respeitosos cumprimentos.

Junto enviamos a Vs. Exas., notificação com vista à resolução do contrato de arrendamento, referente à habitação sita à Rua Nossa Senhora da Saúde, 279, R/C A3, 4470-368 Maia.

Mais informamos de que dispõem do prazo de 10 dias, querendo, para se pronunciar por escrito, sobre o projeto de decisão que anexamos.

Sem outro assunto, subscrevemo-nos atentamente.

O Presidente do Conselho de Administração,

(Eng.º Fialho de Almeida)

MAIA

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FERREIRAS, N.º 181-157D-157, MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 - geral@espacomunicipal.pt - www.espacomunicipal.pt





PROJECTO DE DECISÃO - NOTIFICAÇÃO

A fracção habitacional sita à Rua Nossa Senhora da Saúde, 279, R/C, A3, 4470-368 Maia, propriedade da Câmara Municipal da Maia e cuja gestão está a cargo da Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M, S.A., mediante poderes delegados da Câmara Municipal, foi atribuída mediante contrato de arrendamento, pelo prazo de 25 anos, com início em 1 de agosto de 2002, a **Eurídice de Jesus e Sousa Alves**, que assumiu a qualidade de arrendatária, para que a ocupasse como sua residência permanente.

Por falta de residência permanente no locado, o Município da Maia instaurou ação declarativa com processo comum, com vista à resolução do contrato de arrendamento e promessa de compra e venda, celebrado com Eurídice de Jesus e Sousa Alves em 1 de agosto de 2002.

A ação foi julgada improcedente com os fundamentos das decisões quer do TAFP, quer do TCAN, sendo certo que o STA, não admitiu recurso extraordinário de revista, tudo conforme se alcança do seu douto aresto de 27.09.2019.

Enfim, estes tribunais perfilharam um entendimento de que a ausência fora consentida pela autora, estando assim justificada. Isto posto, e não obstante, e para efeito do presente processo administrativo, afigura-se à autora que a instauração daquela ação no TAFP, por si só, é revogatória daquele suposto consentimento pelo menos no que respeita aos factos posteriores ao trânsito em julgado da última decisão judicial, e assim, persistem insanáveis violações do contrato de arrendamento, necessariamente, conducentes à sua resolução. Na verdade e apesar dos factos supra referidos, a arrendatária não mais voltou a fixar residência no locado sito à Rua Nossa Senhora da Saúde, 279, R/C, A3, 4470-368 Maia, nem mesmo após o trânsito em julgado do douto aresto do STA, apesar de bem saber que estamos perante habitação de natureza e fim social, que se destina exclusivamente aqueles que dela carecem, quer na génese da sua atribuição, quer na pendência do contrato. E assim, pelo menos desde 1 de janeiro de 2020 que mantém a sua residência e o seu centro de vida fora de Portugal, e sempre fora da casa que foi objeto do contrato de arrendamento e promessa de compra e venda antes identificado. A locatária, desde sempre, desde que lhe foi atribuída a casa a que se reporta o contrato referido nunca fixou a residência naquela fracção sita à Rua Nossa Senhora da Saúde, 279, R/C A3, 4470-368 Maia o que continua a ocorrer, nomeadamente desde 1 de janeiro de 2020, não tendo aí a sua residência permanente, não dormindo no locado, nem aí faz a sua vida normal e correntia, nomeadamente refeições e higiene pessoal. Tão pouco existem consumos de água sendo certo que a locatária não tem nem nunca teve aí organizada a sua economia doméstica.

Estes factos são causais da resolução do contrato de arrendamento e promessa de compra e venda nos termos do artigo 25.º, n.º 1, alínea a) da lei 81/2014 de 19 de dezembro, em conjugação com o artigo 24.º, alínea b) do mesmo diploma.

Mais se notifica, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 25.º, n.º 3 conjugado com o artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, que, tornando-se a decisão definitiva, disporá de um prazo de 60 dias para desocupar e entregar a habitação livre de pessoas e bens, devendo



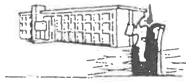
aquela determinação ser voluntariamente cumprida por todos aqueles que ocupam a casa, o que caso não ocorra nos termos e prazo determinados, conduzirá à ordem e execução do respetivo despejo administrativo, com recurso às autoridades policiais se necessário, caso em que se removerão todos os bens que se encontrem no fogo habitacional os quais, se no prazo de 30 dias de calendário não forem reclamados pelo arrendatário, consideram-se abandonados a favor do senhorio que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte da arrendatária, nos termos do disposto no artigo 28.º, n.º 5 da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro.

Os interessados poderão, **querendo, no prazo de dez dias** contados da presente data, pronunciar-se, por escrito, sobre o projeto de decisão que se notifica, nos termos do disposto no artigo 121.º e 122.º, do Código do Procedimento Administrativo. Informa-se, ainda, que o processo instrutor da decisão pode ser consultado, durante o horário de expediente, na Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M, S.A., com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, nº 181, 4470 – 157 Maia.

Maia, 4 de março de 2024

O Presidente do Conselho de Administração

Eng.º Fialho de Almeida



**CONTRATO DE ARRENDAMENTO E PROMESSA DE COMPRA E
VENDA NO ÂMBITO DO REGULAMENTO MUNICIPAL PARA
ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÕES DE CUSTOS CONTROLADOS EM
EMPREENDIMENTOS A TAL FIM DESTINADOS**

Entre:

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA, pessoa colectiva n.º 680008985, sita na Praça do Município, 4470 - Maia, devidamente representada pelo Senhor Engenheiro António Gonçalves Bragança Fernandes na qualidade de Presidente da Câmara, de ora em diante abreviadamente designada por CMM.

e

EURIDICE DE JESUS E SOUSA ALVES, Divorciada, morador em **Urbanização do Sobreiro, Bloco 6 - R/c Dto.** freguesia de **Vermoim**, Concelho de **Maia**, portador do Bilhete de Identidade n.º **8544577**, emitido pelo Arquivo de Identificação de **Lisboa**, em **14 / Novembro / 00**, Contribuinte Fiscal n.º **176 166 599**, de ora em diante designado por Segundo Outorgante ou Locatário.

É de livre e plena vontade celebrado o presente contrato de arrendamento e promessa de compra e venda, o qual se rege pelo conjunto de disposições seguidamente enunciadas:

1. OBJECTO

1.1- Promoveu a CMM a construção de um conjunto de fogos de habitação social na freguesia de **VERMOIM** tendo por objectivo promover o realojamento de populações carenciadas no Concelho da Maia e a eliminação das barracas, casas abarracadas e situações similares ali existentes.





1.2 - Por se integrar no levantamento de situações de carência oportunamente efectuado, veio a ser atribuída ao Segundo Outorgante a(s) fracção(s) autónoma(s) do prédio urbano sito em **RUA NOSSA SENHORA DA SAÚDE, N.º 279, RC - APTO. 3,** e identificada(s) por **AW**, a(s) qual(s) agora se lhe arrenda e promete vender.

1 - DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

2 - FIM DO CONTRATO

2.1 - O presente contrato de arrendamento tem exclusivamente por fim a satisfação das necessidades habitacionais do Segundo Outorgante e do seu agregado familiar.

2.2 - A afectação do imóvel locado a qualquer outro fim que não o identificado no número anterior ou a realização de qualquer tipo de obras não devidamente autorizadas constituirão causa de resolução do contrato de arrendamento e de rescisão do contrato promessa de compra e venda.

3 - DURAÇÃO

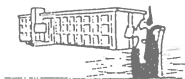
3.1 - O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de **25** anos.

4 - VALOR DA RENDA

4.1 - O valor a pagar mensalmente pelo Segundo Outorgante à CMM a título de renda, é calculado de acordo com a expressão seguinte: $R_t = r_m + 0.15r_m + 0.05r_m$, em que R_t = renda e r_m = amortização de capital e juros e conduz ao valor de € **88,71, (OITENTA E OITO EUROS E SETENTA E UM CÊNTIMOS).**

4.2 - A renda referida no número anterior estará sujeita às actualizações anuais decorrentes da aplicação do coeficiente a publicar anualmente para a actualização de rendas habitacionais.





5 - TEMPO E MODO DE PAGAMENTO DE RENDA

5.1 - A renda deverá ser depositada até ao dia 8 de cada mês na conta bancária da CMM com o NIB 003504290004110483054, balcão da Maia, agência 429, da Caixa Geral de Depósitos.

5.1 - Assim, o segundo outorgante deverá abrir conta em qualquer balcão da Caixa Geral de Depósitos, caso ainda o não tenha feito, e assinar o modelo 878, daquela Instituição, para autorizar a supracitada transferência.

6 - MORA DO LOCATÁRIO

6.1 - Constituindo-se o Locatário em mora tem a CMM direito de exigir, além do integral pagamento das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se optar por resolver o contrato nos termos previstos no número seguinte.

6.2 - O não pagamento de três meses seguidos ou cinco interpolados de rendas devidas, conferirá o direito à CMM de, proceder à denúncia do contrato de arrendamento e rescindir automaticamente, com justa causa, o contrato de promessa de compra e venda.

7 - DENÚNCIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

7.1 - Constitui causa legítima de denúncia do contrato de arrendamento por parte da CMM o incumprimento por parte do Locatário de alguma das obrigações referidas na cláusula 14.1.

II - DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

8 - OBJECTO

8.1 - A CMM promete desde já vender ao Segundo Outorgante, ou a quem no momento ocupe legitimamente essa posição, e este promete comprar, o imóvel objecto deste contrato e identificado no n.º 1.2 da cláusula 1ª, nas precisas condições seguidamente explicitadas.



8.2 - Para efeitos do disposto no número anterior apenas se considera legítima a posição das pessoas que tenham sucedido ao Locatário e promitente comprador nos seguintes termos.

8.2.1 - Durante o período durante o qual vigorar o contrato de arrendamento não será possível ao locatário transmitir a sua posição por meio de qualquer acto inter vivos, quer seja gratuito ou oneroso.

8.2.2 - A transmissibilidade mortis causa só será admitida nos precisos termos definidos no Regime Jurídico do Arrendamento Urbano.

8.3 - Nos termos do estatuído na cláusula 7ª a denúncia com justa causa do contrato de arrendamento por parte da CMM constituirá, por si só, fundamento para a sua desvinculação relativamente à promessa de venda, sem que por isso o Segundo Outorgante tenha direito a qualquer indemnização.

9 - PREÇO

9.1 - O preço de venda do imóvel é igual à soma dos valores de todas as rendas devidas desde a celebração do contrato de arrendamento até ao seu termo, com as respectivas actualizações anuais.

9.2 - Com o pagamento da última renda devida considerar-se-à integralmente realizado o pagamento do preço devido pela compra do imóvel.

10 - CELEBRAÇÃO DO CONTRATO PROMETIDO

10.1 - A escritura de compra e venda realizar-se-à nos 120 dias subsequentes ao pagamento da última renda devida no âmbito do contrato de arrendamento celebrado entre a CMM e o Segundo Outorgante.

10.2 - Para o efeito a CMM deverá notificar o Segundo Outorgante, por meio de carta registada com aviso de recepção, indicando qual o dia, hora e local de celebração de escritura de compra e venda.





10.3 - A notificação referida no número anterior deverá ser remetida para o endereço referido na cláusula 1ª deste contrato.

11 - ENCARGOS DE CELEBRAÇÃO

11.1 - Todos os encargos inerentes à celebração do contrato de compra e venda serão suportados pelo Segundo Outorgante.

12 - DENÚNCIA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

12.1 - A CMM poderá denunciar com justa causa o contrato de promessa de compra e venda sempre que se afigure uma situação de denúncia do contrato de arrendamento, conforme o estatuído na Cláusula n.º 7 deste contrato.

III - DOS DIREITOS E DEVERES DAS PARTES

13 - OBRIGAÇÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

13.1 - SÃO OBRIGAÇÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

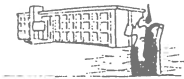
- a) - Entregar ao Locatário o imóvel locado.
- b) - Assegurar ao Locatário o gozo do imóvel para o fim a que se destina, salvo no que diz respeito ao conjunto de obrigações por este expressamente assumidas no âmbito deste contrato e do Regulamento Municipal que dele faz parte integrante.
- c) - Celebrar, na data prevista, o contrato de compra e venda do imóvel locado.

14 - OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

14.1 - São Obrigações de Segundo Outorgante

- a) Pagar a renda técnica estipulada.
- b) Pagar a quota de condomínio e o prémio de seguro das zonas comuns do prédio.
- c) Assegurar, em conjunto com os demais cidadãos residentes no mesmo imóvel, a constituição de uma Assembleia de Locatários, cumprindo com todas as obrigações definidas.





CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

- d) Facultar a Câmara Municipal da Maia, sempre que esta o exija, o exame do fogo locado.
- e) Nunca utilizar, ou permitir que outros utilizem, o fogo para fim diverso do habitual.
- f) Não fazer do fogo uma utilização imprudente.
- g) Permitir a realização de quaisquer obras que as autoridades públicas ordenem.
- h) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do fogo, a título oneroso ou gratuito, excepto quando expressamente autorizado pela CMM.
- i) Quando permitida a cedência, comunicar previamente tal facto à Câmara Municipal da Maia.
- j) Restituir imediatamente o fogo sempre que se verifique uma situação de incumprimento que legitime o funcionamento da cláusula de reversão.
- k) Celebrar no prazo previsto o contrato de compra e venda do fogo.
- l) Promover a instalação e ligação de contadores de água, electricidade e gás e efectuar o pagamento das taxas devidas, bem como dos respectivos consumos.
- m) Não possuir na habitação animais domésticos sem consentimento escrito da Câmara Municipal da Maia.
- n) Assumir um comportamento de boa vizinhança não provocando ruídos e descatos que possam perturbar o bom ambiente e tranquilidade dos restantes habitantes do prédio.

15 - DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato produzirá efeitos imediatamente após a sua celebração.

MAIA E PAÇOS DO CONCELHO, 01 / Agosto / 2002.

O PRIMEIRO OUTORGANTE.....

O SEGUNDO OUTORGANTE.....

