



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

Exma. Senhora
Maria de Fátima Ferreira da Silva
Praceta das Figueiras, n.º 76, Bl. 41, 3.º Esq.º
4470 – 295 Maia

Registada c/ AR

DATA 2024/12/04 N.º CONTRATO 4949

ASSUNTO **Notificação de resolução de contrato de arrendamento apoiado de Habitação.
Proposta de Decisão.**

Os nossos respeitosos cumprimentos.

Junto enviamos a V. Exa., notificação com vista à resolução do contrato de arrendamento apoiado da habitação, referente à habitação sita à Praceta das Figueiras, n.º 76, Bl. 41, 3.º Esq.º, 4470-295 Maia.

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

Sem outro assunto, subscrevemo-nos atentamente.

O Presidente do Conselho de Administração,

Fialho de Almeida, Eng.º

MAIA

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 458 0307 | geral@espacomunicipal.pt | www.espacomunicipal.pt
1.ª Câmara Municipal de Maia



PROJETO DE DECISÃO – NOTIFICAÇÃO

A fração habitacional sita à Praceta das Figueiras, n.º 76, Bl. 41 – 3.º Esq.º, 4470-295 Maia, propriedade da **Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M, S.A.**, foi atribuída mediante contrato de arrendamento apoiado para habitação, pelo prazo de 10 anos, com início em 1 de fevereiro de 2021, renovável por períodos de 2 anos, a **Maria de Fátima Ferreira da Silva**, que assumiu a qualidade de arrendatária, para que a ocupasse conjuntamente com o respetivo agregado familiar, identificado no processo administrativo.

Compulsado o processo administrativo, apurou-se na fase de instrução e averiguação, que decorreu no âmbito deste procedimento, que a arrendatária não pagou as rendas e encargos referentes aos meses que constam da listagem de pendentes anexa, cujo teor se reproduz, perfazendo, nesta data, o montante em dívida de €1.204,05.

Estes factos são causais da resolução do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 25.º, n.º 2, da Lei 81/2014 de 19 de dezembro, conjugado com os artigos 1083.º e 1084.º, n.º 2 do C. Civil.

É bom de ver que o art.º 1083.º do C. Civil dispõe que são fundamentos de resolução quaisquer factos que tornem inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

Ora, a falta de pagamento destas rendas nos termos apurados intraproceto é, pois, fundamento de resolução contratual, como se alcança do n.º 3 do citado art.º 1083.º do C. Civil, em conjugação com o art.º 1084.º, n.º 2, do mesmo diploma.

Dest'arte, nos termos dos artigos 25.º, al. b) e 28.º da Lei 81/2014 e do art.º 180.º do C.P.A., está a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., legitimada, enquanto proprietária, para determinar a resolução do contrato de arrendamento apoiado da habitação em causa e promover a sua desocupação.

Assim, com os fundamentos enunciados e em conformidade com este despacho, fica V.ª Ex.ª notificada do projeto de decisão da resolução do arrendamento apoiado da habitação acima identificada, com os fundamentos supra descritos.



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 serão removidos 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.

A interessada poderá, 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 nos artigos 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, n.º 181, 4470 – 157 Maia.

Anexo: Listagem de dívida

Contrato de Arrendamento Apoiado da Habitação

Maia, 3 de dezembro de 2024.

O Presidente do Conselho de Administração,

Fialho de Almeida, Eng.º

O Administrador Executivo,

Nuno Antunes Lopes, Arq.º

DOC. 2

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO PARA HABITAÇÃO

(ao abrigo da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e demais legislação aplicável)

ENTRE:

I) ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., pessoa coletiva n.º 505462583, sita na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 181, 4470-157, Maia, representada pelos Ex.mos Senhores Engenheiro António Domingos da Silva Tiago e Engenheiro Inácio Felício Fialho de Almeida, respetivamente, Presidente do Conselho de Administração e Administrador, doravante aqui designada por Espaço Municipal ou Primeira Outorgante, na qualidade de proprietária do imóvel objeto do presente contrato de arrendamento,

e

II) Maria de Fátima Ferreira da Silva, (solteira), portador(a) do Cartão do cidadão n.º 11760906 4 ZY9, contribuinte n.º 211245267, residente na Rua Manuel Francisco de Araújo, n.º 925, casa 12 – Bairro de Stª Cruz, 4425-120, freguesia Águas Santas, doravante designados por Arrendatários ou Segundos Outorgantes.

É de livre e plena vontade celebrado o presente contrato de arrendamento habitacional, nos termos das condições e cláusulas seguintes:

1.ª

A Primeira Outorgante dá de arrendamento aos Segundos Outorgantes, para habitação destes e do seu agregado familiar, que é constituído, nesta data, pelos seguintes elementos: a) (Jorge Manuel Ferreira Silva Almeida, filho), b) (Tatiana Alexandra Silva Ramos, filha), c) (Rúben Filipe da Silva Ramos, filho) a fração autónoma integrada no Empreendimento do Sobreiro, identificada pela letra **G**, no prédio urbano sito na Praceta das Figueiras, n.º 76 - Bloco 41, - 3.º Esq. freguesia de CIDADE DA MAIA, concelho da Maia, tipologia **T3**, com inscrição na matriz predial urbana n.º 6494, cujo valor real da renda, sem o apoio dado pelo Município, é de **€243,59** (duzentos e quarenta e três euros e cinquenta e nove cêntimos).

2.ª

Este contrato de arrendamento rege-se pelo disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, e, subsidiariamente, pelo Código Civil e pelo NRAU.

3.ª

O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de **10 (dez) anos**, com início em **1 de fevereiro de 2021** e termo em **31 janeiro de 2031**, prazo esse renovável por períodos de 2 (dois) anos, podendo os Arrendatários, nos termos da lei, opor-se à renovação com a antecedência de 120 (cento e vinte) dias relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

4.ª

A renda mensal inicial é de **€63,00** (sessenta e três euros), com vencimento no primeiro dia útil do mês a que respeitar, perfazendo o apoio à renda o valor de **€180,59** (cento e oitenta euros e cinquenta e nove cêntimos), a pagar até ao dia 12 de cada mês, através de um dos seguintes meios:

- a) Por depósito bancário, através do sistema de débitos diretos;
- b) Na sede da Espaço Municipal, em numerário ou através da Rede Multibanco.

5.ª

Os Arrendatários obrigam-se a informar a Espaço Municipal sobre qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, apresentando os respetivos documentos comprovativos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da ocorrência. As atualizações ou alterações da renda ocorrerão nos termos do artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, conjugado com o artigo 1077.º do Código Civil. Sem embargo, os Arrendatários estão obrigados a entregar até ao final do mês de abril de cada ano civil a declaração de rendimentos do agregado familiar. O não cumprimento do estipulado neste artigo implica a aplicação das cominações legais, constituindo, designadamente, motivo de resolução do contrato.

6.ª

Os Arrendatários obriga-se a destinar a fração exclusivamente à sua habitação e do respetivo agregado familiar, não a podendo sublocar, total ou parcialmente, ou ceder seja a que título for, sendo também e expressamente proibida a hospedagem, sob pena de resolução do contrato.

7.ª

Os Arrendatários obrigam-se ainda a manter o locado em bom estado de conservação e limpeza, não podendo proceder à realização de quaisquer obras sem o consentimento expresso e escrito da Espaço Municipal, e findo o contrato obriga-se a entregá-lo em bom estado de conservação e limpeza e com todos os seus pertences. Quaisquer melhorias realizadas pelos Arrendatários, findo o contrato, passam a integrar o locado sem que tal lhe confira direito a indemnização.

8.ª

A Espaço Municipal pode determinar a transferência dos Arrendatários e respetivo agregado familiar para outra habitação de tipologia adequada dentro do concelho, sempre que se verifique caso de subocupação do arrendado ou quando a gestão do parque habitacional assim o justifique, nomeadamente para efeitos de reabilitação do edificado.

Único: O incumprimento pelos Arrendatários, no prazo de 90 dias, dessa determinação, importa automaticamente o pagamento por inteiro do respetivo valor máximo da renda, sem qualquer prejuízo de competente procedimento judicial para a efetivação dessa transferência.

9.ª

Reconhecendo a natureza de arrendamento apoiado para habitação, objeto deste contrato, os Arrendatários obrigam-se a dar conhecimento à Espaço Municipal e a denunciar o presente contrato, sempre que se verifique impedimento constante do elenco do artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, nomeadamente passar a ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou a fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação.

10.ª

São, também, obrigações dos Arrendatários:

1. Promover a instalação, ligação e/ou transferência de contadores de água, eletricidade e gás e efetuar o pagamento das taxas devidas, bem como dos respetivos consumos;
2. Manter em bom estado de conservação a instalação elétrica, as canalizações e seus acessórios, suportando todos os encargos com as respetivas reparações que resultarem de uso indevido e impróprio;
3. Não possuir na habitação animais domésticos sem consentimento escrito da Espaço Municipal;
4. Assumir um comportamento de boa vizinhança não provocando ruídos e desacatos que possam perturbar o bom ambiente e tranquilidade dos restantes habitantes do local;
5. Depositar lixo apenas nos locais destinados para o efeito;
6. Participar nas despesas de condomínio que venham a ser determinadas.

11.ª

O incumprimento por parte dos Arrendatários das suas obrigações legais e convencionais, ora ajustadas, para além de os sujeitar às penalidades enunciadas, poderá ainda ser causal de resolução contratual e consequente despejo.

12.^a

A Primeira e os Segundos Outorgantes aceitam o presente contrato de arrendamento nos precisos termos e condições aqui consignados, obrigando-se a cumpri-lo pontual e integralmente.

13.^a

Para todas as questões emergentes do presente contrato convencionou-se como foro competente o Tribunal Judicial da Comarca do Porto, instância local da Maia.

Feito aos **21 de novembro de 2020**, em triplicado, destinando-se um dos exemplares à Repartição de Finanças.

Isento de imposto, nos termos do artigo 44.º, número 2, do Código do Imposto do Selo.

A Primeira Outorgante,



O Segundo Outorgante,

Maria Luísa Vasconcelos

Data	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO, E.M.,S.A.
29/11/2024	conta corrente

Empreendimento do Sobreiro
Contrato: 4949 - MARIA DE FÁTIMA FERREIRA SILVA

data emissão	tipo documento	nº documento	ano	mês	contrato	valor	estado documento	data pagamento
29/10/2024	Fatura Renda	22658	2024	11	4949	247,25 €	Emitido	
26/09/2024	Fatura Renda	20200	2024	10	4949	247,25 €	Emitido	
26/08/2024	Fatura Renda	17734	2024	9	4949	247,25 €	Emitido	
26/07/2024	Fatura Renda	15278	2024	8	4949	63,00 €	Emitido	
27/06/2024	Fatura Renda	12825	2024	7	4949	63,00 €	Emitido	
27/05/2024	Fatura Renda	10368	2024	6	4949	63,00 €	Emitido	
24/04/2024	Fatura Renda	7903	2024	5	4949	63,00 €	Emitido	
25/03/2024	Fatura Renda	5423	2024	4	4949	63,00 €	Emitido	
24/02/2024	Fatura Renda	2948	2024	3	4949	63,00 €	Não Pago	
24/01/2024	Fatura Renda	481	2024	2	4949	63,00 €	Não Pago	
27/09/2022	Fatura Renda	20988	2022	10	4949	21,30 €	Pag. Parcial	02/05/2024
TOTAL						1 204,05 €		