

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Entre:

Primeiro Outorgante:

Instituto da Segurança Social dos Açores, IPRA, NIPC 510928897, com sede na Av. Tenente Coronel José Agostinho, 9700-108 Angra do Heroísmo, representado neste ato por Patrícia Borges Soares, na qualidade de Vice-Presidente do Conselho Diretivo e por Tânia Duarte Almeida Moreira Fonseca, na qualidade de Vogal do Conselho Diretivo, com competência no presente ato ao abrigo da alínea d) do número 2 do artigo 21.º do Decreto Legislativo Regional n.º 13/2007/A, de 5 de junho, doravante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE,

E

Segundo Outorgante:

Ricardo , que
 , residente em
 , com o contribuinte n.º portador do Cartão do Cidadão n.º , válido
 até , adiante designado SEGUNDO OUTORGANTE.

Considerando que:

- a) O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário da fração autónoma, designada pela letra D, sita na Travessa do Carmo, n.º 11 – Bloco 6, 1.º andar Direito, freguesia da Matriz, concelho da Horta, ilha do Faial, destinada a habitação, do prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, com arrecadação e garagem individual, descrita na Conservatória do Registo Predial da Horta com o número 959-D e inscrito na matriz predial urbana da respetiva freguesia sob o artigo 1646-D, bem como do mobiliário e objetos constantes do Anexo I;
- b) Nos termos do Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, aplicável aos Institutos Públicos Regionais por via do n.º 1 do artigo 1.º do Decreto Legislativo Regional n.º 11/2008/A, de 19 de maio, foi realizado o procedimento por negociação com publicação prévia de anúncio, com vista ao arrendamento da fração D, melhor identificada na alínea a), tendo o arrendamento sido

adjudicado ao Segundo Outorgante, por deliberação do Conselho Diretivo de 17 de março de 2025;

c) Na celebração do presente contrato dá-se cumprimento ao estipulado no Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e demais legislação aplicável.

É celebrado, de boa-fé e de livre vontade, o presente contrato de arrendamento, que se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto e fim)

1. O Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante e este toma de arrendamento, a fração D, situada na Travessa do Carmo, n.º 11 – Bloco 6, melhor identificada na alínea a) dos considerandos, bem como o mobiliário e objetos constantes do Anexo I.
2. O Prédio arrendado destina-se exclusivamente à habitação do Segundo Outorgante.
3. O Segundo Outorgante aceita a fração no estado em que se encontra e reconhece expressamente que a mesma não enferma de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Duração)

1. O arrendamento produz efeitos a partir do dia 1 de maio de 2025 e é celebrado pelo prazo de 1 ano, renovando-se automaticamente no seu termo e por iguais e sucessivos períodos de tempo, salvo se qualquer um dos Outorgantes se opuser à respetiva renovação, de acordo com o estabelecido no presente Contrato e nos termos previstos na lei.
2. Findo o prazo estabelecido no n.º 1 da presente cláusula, o Segundo Outorgante obriga-se a entregar ao Primeiro Outorgante a fração em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim para que foi arrendado.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Renda)

1. A renda anual é de 7.920,00 € (sete mil novecentos e vinte euros), paga em duodécimos de 660,00 € (seiscentos e sessenta euros), devendo a primeira ser paga no momento da assinatura do contrato e as seguintes até ao primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.
2. O pagamento da renda é efetuado por transferência bancária para a conta do Instituto da Segurança Social dos Açores, IPRA, com o IBAN
3. O valor da renda é atualizado anualmente através da aplicação das regras previstas no artigo 1077.º do Código Civil, em função do coeficiente de atualização das rendas, sendo a atualização notificada ao Segundo Outorgante, por escrito, sob registo, com aviso de receção, com a antecedência de, pelo menos, 30 dias, na qual indica obrigatoriamente, o valor da nova renda obtido pela aplicação do coeficiente legal.

CLÁUSULA QUARTA

(Obras de conservação e manutenção)

Não é permitida ao Segundo Outorgante qualquer intervenção no locado que altere a sua disposição e constituição.

CLÁUSULA QUINTA

(Obrigações do Segundo Outorgante)

O Segundo Outorgante fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no presente contrato, nomeadamente a:

- a) Não dar à fração arrendada outra utilização que não a do fim do presente contrato de arrendamento;
- b) Não fazer da fração arrendada uma utilização imprudente;
- c) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da fração por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Primeiro Outorgante a autorizar;
- d) Comunicar ao Primeiro Outorgante, no prazo máximo de quinze dias, a cedência do gozo da fração arrendada por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- e) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;

- f) O Segundo Outorgante será responsável pelas despesas correntes da fração, nomeadamente as resultantes do consumo de água, eletricidade, telefone e outras que venham a existir, bem como pelas despesas ordinárias correspondentes ao condomínio;
- g) As despesas mencionadas serão pagas pelo segundo outorgante nos prazos legais, ainda que se vençam depois do termo do presente contrato.
- h) O Segundo Outorgante será responsável pelos danos causados no mobiliário e objetos constantes do Anexo I, ficando obrigado à sua substituição ou reparação.

CLÁUSULA SEXTA

(Cessação do contrato)

- 1. O contrato cessa, nos seguintes casos:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por denúncia;
 - c) Por resolução;
 - d) Por oposição à renovação.
- 2. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste contrato, o Segundo Outorgante não tem direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Revogação por acordo)

As partes podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, definindo as suas condições e efeitos.

CLÁUSULA OITAVA

(Resolução)

- 1. Qualquer uma das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
- 2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

CLÁUSULA NONA

(Denúncia pelo Segundo Outorgante)

Após decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o Segundo Outorgante pode denunciar o presente contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação escrita ao Primeiro Outorgante com a antecedência mínima de 120 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Resolução e denúncia pelo Primeiro Outorgante)

1. Sem prejuízo de direito de resolução previsto nas demais cláusulas deste contrato, o Primeiro Outorgante pode resolver o contrato, designadamente nos seguintes casos:
 - a) Declaração de insolvência do Segundo Outorgante;
 - b) Condenação do Segundo Outorgante, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete de forma grave a sua honorabilidade;
 - c) Prestação pelo Segundo Outorgante de informações falsas ao Primeiro Outorgante;
 - d) Falta de pagamento das rendas, nos termos da cláusula terceira;
2. O Primeiro Outorgante pode denunciar o contrato antes do termo do respetivo prazo de duração ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, nos casos e nos termos previstos no artigo 64.º do Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.
3. A denúncia por motivos de interesse público constitui o Segundo Outorgante no direito a ser indemnizado nos termos do artigo 65.º do Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Oposição à renovação)

1. O Primeiro Outorgante pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação escrita ao Segundo Outorgante, com uma antecedência mínima de 120 dias em relação ao termo do contrato ou da sua renovação.
2. O Segundo Outorgante pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao Primeiro Outorgante com uma antecedência mínima de 90 dias do termo do contrato ou da sua renovação.

3. A inobservância da antecedência prevista no número anterior e na cláusula nona não obsta à cessação do contrato, ficando o Segundo Outorgante obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
(Reversão de benfeitorias)

Cessado o contrato, revertem gratuitamente para o Primeiro Outorgante, sem direito a retenção ou indemnização, quaisquer benfeitorias realizadas no locado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
(Comunicações)

1. Quaisquer notificações e/ou comunicações a realizar entre as partes ao abrigo do presente contrato terão de ser efetuadas por carta registada, com aviso de receção, para as moradas acima indicadas ou por email para os endereços seguintes:

a) PRIMEIRO OUTORGANTE: issa-ngp-patrimonio@seg-social.pt

b) SEGUNDO OUTORGANTE:

2. As notificações e/ou comunicações produzirão efeitos na data de assinatura do aviso de receção pelas partes ou no dia seguinte ao do envio do email, valendo a recusa de recebimento como notificação e/ou comunicação validamente efetuada.

3. As partes obrigam-se a comunicar por escrito, reciprocamente, eventuais alterações dos respetivos contactos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
(Legislação aplicável)

O presente contrato de arrendamento rege-se pelo disposto no Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e pelo disposto no Código Civil.

Isento de Imposto do Selo ao abrigo do artigo 6.º do respetivo Código.

Feito em triplicado, aos 7 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, destinando-se dois exemplares para cada um dos outorgantes e um exemplar para o Serviço de Finanças da Horta.

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante

ANEXO I

INVENTÁRIO DE MOBILIÁRIO E ACESSÓRIOS

- 1 estante arrumação, cor preta, 1,40 m x 1,40 m.
- 1 mesa centro sala quadrada cor castanho
- 1 móvel televisão cor *wengue* com 2 prateleiras, 4 gavetas e 2 portas
- 1 tapete vermelho retangular.
- 1 sofá cor preta 3 lugares em tecido, 2,00 m
- 1 sofá cor preta 2 lugares tecido, 1,50 m
- 1 tapete cinzento prata retangular.
- 1 mesa quarto jantar cor *wengue*, 1,60 m x 0,90 m.
- 6 cadeiras cor *wengue* com estofos cinzentos
- 1 aparador quarto-de-jantar, cor *wengue* com 2 portas e 4 gavetas, 1,80 m.
- 1 vitrine em vidro cor *wengue*, 0,80 m x 1,80 m
- 5 jarras decorativas cinzentas
- 2 quadros decorativos quadrados
- 1 conjunto de toalhas de banho cor branco e azul
- 1 cama de casal em madeira, cor cerejeira, 1,50 m x 2,00 m
- 2 mesas de cabeceira com 3 gavetas, cor cerejeira
- 1 cómoda com 4 gavetas, cor cerejeira
- 1 cortina, cor castanha
- 2 candeeiros haste dourada e abajur preto
- 1 televisão marca Samsung, modelo LCD, cor preta, 80 cm
- 1 édredon cama de casal, cor castanho
- 2 tapetes retangulares, cor castanho
- 4 almofadas de quarto, cor branca
- 10 cabides de madeira e plástico
- 2 conjuntos de casa de banho composto por toalheiro e suporte de papel tipo inox
- 1 cortina de chuveiro, em plástico, cor branca e azul

- 2 baldes de casa de banho
- 1 cama solteiro, em ferro, cor preta
- 1 mesa cabeceira, em ferro, cor preta e castanha, sem gavetas ou portas
- 1 candeeiro, cor preta e verde
- 1 édredon de cama solteiro, cor verde
- 1 aparador hall entrada, cor *wengue*, com 4 gavetas e 2 portas
- 1 máquina de lavar roupa, marca Samsung, cor branca, 6 kg capacidade
- 1 cesto de roupa, cor branca
- 1 tábua passar a ferro, cor cinza e vermelho
- 1 mesa de cozinha, tampo cor pinho e restante cor cinza
- 4 cadeiras, cor pinho e cinzenta
- 1 frigorífico marca Whirlpool, combinado, cor cinzenta com porta inferior (congelador) e porta superior (frigorífico)
- 1 balde do lixo, cor verde
- 1 conjunto de louça, constituído por 6 pratos sopa e 6 pratos de refeição brancos, 6 copos translúcidos, 4 copos verdes, 1 travessa e 1 tigela brancas
- 1 conjunto de chá e de café, cor branca e verde
- 1 pyrex retangular
- 1 esquentador, marca Vulcano
- 1 suporte para rolos e guardanapos
- 1 forno marca *Whirpool*, em inox
- 1 micro-ondas marca *Whirpool*, em inox
- 1 placa de fogão a gás com 4 bicos, marca *Whirpool*
- 1 conjunto de toalhas de cozinha cor verde e laranja
- 1 faqueiro de cozinha metálico
- 1 conjunto de colheres de cozinha em plástico, cor verde
- 4 tachos de cozinha, cor verde
- 1 escorredor verde, em plástico
- 1 tábua de cozinha branca, em plástico
- 1 raspador metálico

