

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO
PARA HABITAÇÃO PERMANENTE, COM PRAZO CERTO E COM
OPÇÃO DE COMPRA**

ENTRE:

1.º: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL CIDADES DE PORTUGAL, NIF 720 013 224, neste acto representado pela sua sociedade gestora NORFIN - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, S.A., com sede em Lisboa, na Avenida da República nº 35, 4.º andar, 1050-186 Lisboa, número único de matrícula e pessoa colectiva 500963312, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de € 500.000, representada pelos signatários abaixo identificados,, adiante designado por **Fundo** ou **Senhorio**,

2.º: Câmara Municipal de Almada, pessoa coletiva de direito público número 500051054, com sede no Largo Luís de Camões, neste acto representado por Joaquim Estêvão Miguel Judas, portador do Cartão de Cidadão nº 01292817, válido até 08/10/2018, natural de Évora, com domicílio profissional no Largo Luís de Camões, que outorga na qualidade de Presidente do referido Município com poderes para o acto, adiante designado por **Arrendatário**;

Todos, em conjunto, designados por "**Partes**".

Considerando que:

A) O Fundo é dono e legítimo proprietário da fracção autónoma designada pela letra " E ", correspondente ao Primeiro andar direito, com entrada pelo Nº3, da Rua Fernão Lourenço, 2800-073 Almada, do prédio urbano em regime de Propriedade Horizontal, sito em Almada, União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas e concelho de Almada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Almada, sob o nº 1761, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1159;

B) O Segundo Outorgante pretende celebrar com a Sociedade Gestora do Fundo um contrato de arrendamento para habitação permanente que tem por objecto a fracção autónoma do prédio urbano descrita no Considerando anterior;

C) O Segundo Outorgante não procedeu à alienação ao Fundo do imóvel objecto do presente contrato, pelo que não são aplicáveis ao presente contrato as disposições específicas previstas no art.º 5.º do Regime Especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIAH), constante dos artigos 102.º e seguintes da Lei nº. 64-A/2008, de 31 de Dezembro, bem como da Portaria nº. 1553-A/2008, de 31 de Dezembro;

D) Para efeitos do presente contrato, o/os arrendatário(s)/a(s) e/ou o fiador(es) quando género feminino ou quando em número plural são doravante designados apenas e respectivamente por **Arrendatário** e **Fiador**, considerando-se tais designações como correspondentes à totalidade dos arrendatários e/ou fiadores do Contrato de Arrendamento;

É celebrado de boa-fé o presente contrato de arrendamento para habitação permanente com prazo certo e com opção de

compra, que se rege pelo disposto nos artigos 1095.º e seguintes do Código Civil, com a redacção que lhe foi dada pela Lei nº. 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), pelo previsto nos Considerandos anteriores e nas cláusulas seguintes, que todos aceitam e reciprocamente se obrigam a cumprir:

1. Objecto

Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante a fracção autónoma designada pela letra " E ", correspondente ao Primeiro andar direito, com entrada pelo Nº3, da Rua Fernão Lourenço, 2800-073 Almada, do prédio urbano em regime de Propriedade Horizontal, sito em Almada, União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas e concelho de Almada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Almada, sob o nº 1761, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1159, para o qual foi emitida em 26/01/1977 o Alvará de Licença de Utilização nº 7 pela Câmara Municipal de Almada.

2. Vigência e Renovação

2.1. O arrendamento é celebrado por prazo certo e com opção de compra, ao abrigo do disposto nos artigos 1095.º e seguintes do Código Civil com a redacção que lhe foi dada pela Lei nº. 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU) e terá a duração de 5 (cinco) anos, com início em **01 de Dezembro de 2016** e, termo em **30 de Novembro 2021** e renovar-se-á por iguais e sucessivos prazos de 1 (um) ano, salvo se for denunciado, por qualquer das partes nos termos da cláusula 3.

2.2. O locado destina-se exclusivamente a habitação permanente do Arrendatário, sem prejuízo da al. a) n.º 1 e do n.º 2 do art. 1093.º do Código Civil.

2.3. O Arrendatário não poderá manter quaisquer hóspedes no locado, mesmo que a título não permanente, e não poderá dar ao locado qualquer outra utilização, sendo expressamente proibido o exercício de qualquer indústria doméstica no locado.

2.4. O Arrendatário não poderá, sem prévio consentimento escrito do Senhorio, proporcionar a terceiro o gozo, total ou parcial, do locado, por qualquer forma de cessão, gratuita ou onerosa, incluindo por subarrendamento.

3. Oposição à Renovação e Denúncia

3.1. O Senhorio poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao Arrendatário por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 120 dias do termo do prazo de duração inicial do contrato, ou de qualquer uma das suas eventuais renovações.

3.2. O Arrendatário poderá fazer cessar o contrato, por oposição à sua renovação automática ou por denúncia nos seguintes termos:

a) O Arrendatário poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao Senhorio por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 90 dias do termo do prazo de duração inicial do contrato, ou de qualquer uma das suas eventuais renovações;

b) Decorrido um terço do prazo de duração inicial de vigência do contrato, o Arrendatário poderá denunciá-lo, a todo o



tempo, mediante comunicação ao Senhorio com antecedência de 120 (cento e vinte) dias sobre a data em que pretenda a cessação, a qual só produzirá os seus efeitos para o final do mês de calendário gregoriano em que se perfaça aquele período de pré-aviso.

3.3. A não observância dos prazos de vigência do contrato ou de pré-aviso previstos no número 3.2. obriga o Arrendatário ao pagamento das rendas correspondentes ao período de vigência do contrato e de pré-aviso em falta.

3.4. Quando o Senhorio proceda à denúncia do presente contrato nos termos previstos no número 3.1. ou o contrato cesse por qualquer outra causa e o Arrendatário não restitua o locado até ao termo do prazo contratual em vigor ou até à data em que o deveria fazer, o Arrendatário constitui-se na obrigação de indemnizar o Senhorio no valor diário correspondente a 1/10 (um décimo) do valor mensal da renda por cada dia de atraso na restituição do locado e ainda na obrigação de suportar as despesas judiciais e extrajudiciais que o Senhorio venha a ter, incluindo custas judiciais e honorários de Advogado ou de Solicitador de Execução.

4. Renda

4.1. A renda inicial mensal é de € 260 (*Duzentos e Sessenta euros*)

4.2. Neste acto, o Arrendatário liquida ao Senhorio o valor de € 520 (*Quinhentos e Vinte euros*), correspondente às rendas dos primeiros dois meses de vigência do contrato, **Dezembro de 2016 e Janeiro de 2017**, de que o Senhorio dá integral quitação sujeita a boa cobrança, vencendo-se as rendas seguintes no primeiro dia do mês anterior a que respeitam.

Pagamento:

IBAN: PT50 0035 0001 00036285830 95

Valor: € 520

4.2.1. É expressamente proibida a realização de pagamentos de quaisquer quantias vencidas e devidas ao abrigo do presente contrato a pessoa diversa do Senhorio e/ou por forma diferente da prevista no presente contrato, não se considerando quaisquer eventuais pagamentos realizados nessas circunstâncias eficazes para o cumprimento das obrigações do Inquilino.

4.3. A renda poderá ser actualizada pelo Senhorio no final de cada período de doze meses, de acordo com os coeficientes de actualização das rendas habitacionais previstos na lei.

4.4. O Senhorio comunicará ao Arrendatário a actualização da renda com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias sobre a data em que a nova renda será devida.

4.5. A renda será paga pelo Arrendatário mediante depósito ou transferência bancária para a conta bancária do senhorio, a indicar por este, por escrito. O pagamento só se considera efectuado na data em que a respectiva importância puder ser livre e irrevogavelmente mobilizada pelo Senhorio.

4.6. Salvo acordo em contrário, havendo pluralidade de arrendatários, as facturas-recibo das rendas são emitidas em nome do arrendatário que figurar em primeiro lugar neste contrato. As facturas-recibo das rendas enviados pelo Senhorio para o Arrendatário ficam condicionados à boa cobrança do pagamento efectuado ou à sua prova nos termos previstos no número seguinte.

4.7. Sempre que o pagamento da renda não venha a ser efectuado mediante débito directo na sua conta, incumbirá ao Arrendatário a prova do pagamento das rendas no prazo máximo de 2 dias úteis e:

- a) o Senhorio não será responsável por quaisquer prejuízos ou transtornos a que a falta de prova do pagamento no referido prazo dê causa, designadamente em termos de actuação judicial;
- b) o Inquilino será responsável pelos custos desnecessariamente incorridos pelo Senhorio decorrentes do incumprimento pelo Inquilino da forma de pagamento prevista no ponto 4.5. e/ou da ausência de prova atempada do pagamento efectuado, que as partes convencionam no montante de 50€ (cinquenta euros) por cada situação de incumprimento e que será debitada conjuntamente com a renda seguinte.

5. Obras e Conservação Ordinária

5.1. O Arrendatário reconhece que, salvo o disposto no ponto II. do Anexo 2, o locado e suas dependências, se encontram em perfeito estado de conservação e em condições de funcionalidade para o fim a que se destinam, conforme verificado na vistoria presencial por si efectuada, com os equipamentos e electrodomésticos indicados na listagem que constitui o Anexo 2, devendo, com a cessação do presente contrato, entregar o locado e os equipamentos e electrodomésticos arrendados no estado em que os recebeu, limpos e em bom estado de conservação, obrigando-se o Arrendatário a reparar todas as deteriorações, incluindo as deteriorações lícitas realizadas para assegurar o seu conforto ou comodidade e com excepção das que resultem de um uso normal e prudente, indemnizando o Senhorio de todos os danos que porventura haja causado e que não tenham sido reparados.

5.2. Em complemento do disposto no número anterior e uma vez verificada a cessação do presente contrato, por qualquer uma das formas possíveis, deverá ser lavrado Auto no acto da entrega do locado ao Senhorio, que registará todas as deteriorações verificadas no locado e nos equipamentos e electrodomésticos nele incluídos, ficando desde já responsabilizado o Arrendatário por indemnizar o Senhorio pelo custo de reparação das deteriorações verificadas determinado de acordo com regras de mercado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data da entrega do locado.

5.3. Constitui obrigação e encargo do Arrendatário a realização das obras de conservação ordinária do locado e dos equipamentos e electrodomésticos nele incluídos e melhor discriminados no Ponto I. do Anexo 2, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, incluindo, nomeadamente, as

reparações, limpezas, substituições de materiais e manutenção das instalações de água, luz, gás, esgotos e comunicações e a perfeita manutenção das paredes, tectos, pavimentos, portas, fechaduras, vidros e encanamentos, não podendo o Arrendatário realizar quaisquer outras obras no locado sem prévia autorização, por escrito, do Senhorio.

5.4. Sem prejuízo do disposto no número 5.1., com a celebração do presente contrato o Inquilino assume a obrigação de realização das obras melhor identificadas no Ponto II. do Anexo 2, aplicando-se quanto às mesmas o disposto no número seguinte.

5.5. O Arrendatário não terá direito a levantar as obras ou benfeitorias realizadas no locado, ainda que autorizadas pelo Senhorio, renunciando a vir a exigir qualquer indemnização, mesmo que com fundamento nas regras do enriquecimento sem causa, ou a alegar ou exercer o direito de retenção ou de remoção por quaisquer benfeitorias ou obras, incluindo as licitamente feitas, salvo as que puderem ser levantadas sem dano para o locado.

5.6. O Senhorio poderá, durante a vigência do contrato, realizar quaisquer obras em benefício do locado, ainda que se trate de mera conservação ou reparação, sem necessidade de autorização do Arrendatário. Para proceder à vistoria, ao acesso ou ao locado para esse efeito, o Senhorio pode indicar quaisquer pessoas ou entidades.

6. Outras obrigações do Arrendatário

O Arrendatário obriga-se a:

- a) Celebrar em seu nome contratos para o fornecimento de água, electricidade, gás, telefone ou outros meios de comunicação e a liquidar pontualmente os respectivos alugueres e consumos e ainda a proceder ao seu cancelamento aquando do termo do presente contrato por qualquer causa, sendo responsável pelos prejuízos que o eventual incumprimento dessa obrigação venham a causar ao Senhorio;
- b) Pagar às empresas fornecedoras, ou, sendo o caso, ao Senhorio, todas as despesas decorrentes do fornecimento de bens e serviços relativos ao locado, sob pena da sua suspensão ao fim de 30 (trinta) dias de atraso no pagamento;
- c) Pagar as coimas, multas ou outras penalidades eventualmente aplicadas ao Senhorio por virtude de actos ou omissões imputáveis ao Arrendatário;
- d) Facultar ao Senhorio ou a quem este indicar, em qualquer altura e durante as horas de expediente, o acesso ao locado;
- e) Cumprir com as obrigações e deveres constantes do Regulamento de Condomínio, se existente;
- f) Assegurar a boa conservação e manutenção do locado e respectivos equipamentos e instalações nos termos previstos no número 5.3.
- g) Comportar-se na utilização do locado de forma urbana e respeitadora dos direitos de terceiros designadamente no âmbito das relações de vizinhança.

7. Resolução

7.1. Qualquer das partes pode resolver o presente contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte que, pela sua gravidade ou consequências, tornem inexigível a manutenção do arrendamento.

7.2. As partes consideram que o incumprimento do Arrendatário nos termos a seguir discriminados, atenta a gravidade e consequências que terão, o que ambas as partes desde já reconhecem, tornam inexigível ao Senhorio a manutenção do arrendamento e consubstanciam fundamento directo para a resolução do contrato:

- a) Não pagamento, pontual e integral, do valor da renda, qualquer que seja o montante e o número de meses de renda, total ou parcial, em dívida;
- b) Dar hospedagem, qualquer que seja o número de pessoas ou o período em que se mantenham no locado;
- c) A prática de actos no locado que aí causem deteriorações;
- d) A instalação no locado de equipamentos que não sejam usuais para o fim a que o locado se destina e que possam prejudicar ou pôr em risco a segurança, salubridade e bem-estar do locado, das partes comuns, do prédio e/ou dos demais habitantes ou utilizadores do prédio;
- e) Colocar nas janelas ou varandas objectos que não estejam devidamente resguardados de queda;
- f) A manutenção de animais no locado, nas partes comuns do prédio ou em zonas exteriores;
- g) A armazenagem ou utilização no locado de explosivos ou produtos facilmente inflamáveis;
- h) A propagação pelo prédio de ruído, cheiros desagradáveis ou fumos;
- i) O atraso na realização de obras de reparação pelas quais seja responsável ou a realização não previamente autorizada de quaisquer obras de carácter extraordinário, incluindo as que alterem as divisões internas do locado;
- j) Se autorizada a sublocação, cobrar do sublocatário valor de renda superior à prevista no presente contrato;
- k) Não facultar ao Senhorio ou a quem por este tiver sido indicado, o exame do locado, quando lhe tenha sido solicitado;
- l) Impedir o Senhorio de realizar as reparações urgentes, ou, por qualquer forma, atrasar a realização das mesmas;
- m) O desrespeito pelas posturas e regulamentos municipais ou outras normas aplicáveis referentes a ruídos ou barulhos incomodativos;
- n) A alteração reiterada da tranquilidade do prédio com vozes, sons, ruídos, vibrações, calor, fumos ou outros factores que perturbem os demais habitantes ou utilizadores do prédio, ou a prática no locado de atividade ilegal ou contrária aos bons costumes;
- o) Despejar, a partir do locado, incluindo das portas, janelas ou varandas, qualquer tipo de objectos ou de resíduos para a via pública, para as partes comuns do prédio, para outro prédio ou para qualquer outra parte privativa do prédio e manter resíduos ou recipientes com resíduos fora dos locais destinados para o efeito;

- p) A colocação de qualquer tipo de antenas exteriores ou a colocação de anúncios ou reclamos, luminosos ou não, que sejam visíveis do exterior do locado;
- q) A modificação, por qualquer forma, da estrutura ou aparência do locado ou da fachada do prédio, incluindo das janelas e varandas, e a colocação ou alteração de caixilharias ou marquises;
- r) A pintura de qualquer zona exterior do prédio, ou, por qualquer forma, a modificação ou alteração do seu aspecto exterior, incluindo na zona das varandas e terraços;
- s) Obstruir ou dificultar, por qualquer forma, a circulação nas partes comuns do prédio, em especial o acesso e circulação nas escadas, na garagem, ascensores, escadas de emergência e qualquer outra parte comum do prédio ou de qualquer outra zona, apartamento ou fracção autónoma, incluindo a colocação de qualquer objecto, veículos, atrelados, móveis, vasos ou floreiras que se encontre fora do locado, se aplicável;
- t) Praticar qualquer acto que impossibilite, dificulte ou onere a utilização, pelos outros condóminos, de partes privativas do prédio, de outras fracções autónomas ou das partes comuns;
- u) Não cumprir, integral e pontualmente, com as normas constantes do Regulamento de Condomínio ou com qualquer das demais obrigações aplicáveis ao Arrendatário, nomeadamente as previstas neste contrato, no art. 1038º e nas alíneas a) a e) do nº 2 do art. 1083º do Código Civil e na demais legislação ou posturas municipais aplicáveis.

8. Fiança

8.1. O Fiador obriga-se, na qualidade de obrigado principal e solidariamente com o Arrendatário, renunciando ao benefício de excussão prévia, a proceder ao pagamento ao Senhorio de quaisquer importâncias que sejam devidas pelo Arrendatário a título da celebração, execução ou cessação do presente contrato, suas renovações e aditamentos, incluindo indemnizações por não cumprimento e, bem assim, declara que a fiança que acaba de prestar subsistirá ainda que haja alteração de renda fixada no arrendamento.

8.2. A fiança vigorará pelo período inicial de duração do contrato e subsequentes renovações.

9. Opção de Compra

O Senhorio confere ao Arrendatário o direito de adquirir a fracção autónoma objecto do presente contrato, nos termos e condições constantes dos Anexos 3 e 4, que dele fazem parte integrante.

10. Comunicações e Foro

10.1. Para os efeitos previstos na al. c) do n.º 7 do art. 9.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, as partes convencionam como domicílio do Arrendatário, o imóvel objecto do presente contrato de arrendamento, e como domicílio do Fiador, a morada constante do proémio do presente contrato.

10.2. Havendo pluralidade de arrendatários, as comunicações do Senhorio são dirigidas apenas ao que figurar em primeiro lugar neste contrato, salvo disposição legal imperativa em contrário.

10.3. As comunicações a que haja lugar ao abrigo do presente contrato dirigidas ao Senhorio deverão realizar-se para a seguinte morada: Apartado 014110 EC Cinco de Outubro, 1064 Lisboa;

10.4. O Senhorio poderá alterar o seu endereço, mediante notificação prévia ao Arrendatário, correndo por cada um dos contratantes as obrigações de manutenção de moradas actualizadas, bem como de recepção da correspondência que lhes seja remetida.

10.5. Para resolver qualquer litígio emergente da interpretação, celebração, execução ou cessação do presente contrato de arrendamento é competente o foro da comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

11. Recolha e Tratamento de Dados Pessoais

11.1. Consentimento

11.1.1. Nos termos e para efeitos do disposto na Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, relativa à Protecção de Dados Pessoais, designadamente do artigo 10.º, o Arrendatário e o Fiador (aqui também conjuntamente designados como "os signatários") declaram tomar conhecimento de que os dados de carácter pessoal recolhidos no âmbito da presente relação contratual se destinam a ser utilizados e tratados pelo Senhorio, sem prejuízo do recurso a entidades terceiras em regime de subcontratação ao abrigo do artigo 14.º do diploma supra mencionado.

11.1.2. Pela assinatura do presente contrato o Arrendatário e o Fiador declaram tomar conhecimento e prestar o seu consentimento expresso para que os dados pessoais já recolhidos e os que venham a ser fornecidos no âmbito do presente contrato sejam introduzidos e tratados, de forma automática ou não, nas bases de dados de inquilinos para gestão da relação contratual ora celebrada, declarando consentir o tratamento de dados de carácter pessoal ao Senhorio, a quem expressamente autorizam que ceda os respectivos dados em regime de subcontratação a entidades terceiras para por si contratadas para a gestão dos contratos de arrendamento e do seu incumprimento, limitando o dito consentimento ao cumprimento dos fins ora indicados.

11.2. Exatidão e Fiabilidade das Informações Prestadas

11.2.1 Os signatários garantem que os dados pessoais fornecidos ao Senhorio são verdadeiros e precisos, ficando responsáveis por comunicar ao Senhorio qualquer alteração nos mesmos, constituindo incumprimento contratual insanável o fornecimento de dados falsos quanto à sua identidade, domicílio ou demais informações fornecidas com vista à celebração do presente contrato e que foram determinantes na formação da vontade para a sua celebração.

11.2.2. As medidas de segurança relativas aos dados ora fornecidos são as definidas no artigo 14.º e 15.º da Lei n.º 67/98, pelo que os titulares podem exercer os direitos de acesso e rectificação, cancelamento e oposição dos dados agora fornecidos.

11.3. Finalidade

11.3.1. A recolha e o tratamento automatizado de dados pessoais tem como finalidade proceder às diligências prévias à celebração de contrato de arrendamento entre o Senhorio e os signatários, bem como viabilizar o acompanhamento do cumprimento e incumprimento do presente contrato.

11.4. Cedência

11.4.1. Os signatários autorizam o Senhorio a ceder, transferir ou gravar os dados pessoais aos seus prestadores de serviços no âmbito dos processos de contratação, acompanhamento da vigência contratual e recuperação de crédito e contencioso com as quais o Senhorio, direta ou indiretamente assinou acordos contratuais para a prestação desses serviços.

11.5. Exercício dos Direitos de Acesso, Rectificação, Cancelamento e Oposição

11.5.1 Os signatários poderão exercer os seus direitos de acesso, rectificação, cancelamento e/ou oposição através de comunicação escrita, acompanhada de documentos que comprovem a sua identidade e/ou os dados a rectificar, se aplicável, e enviar para:

Endereço de correio electrónico: inquilinos@arrendamentoca.pt;
Correio postal: Cidades de Portugal, FIIAH, Apartado 014110 EC
Cinco de Outubro, 1064 Lisboa;

10.6. Medidas de segurança

11.6.1 O Senhorio e o Gestor de Dados Pessoais adoptaram normas e medidas de segurança para a proteção de dados pessoais, instalando nos seus sistemas e ficheiros todas as medidas técnicas necessárias para garantir a confidencialidade dos dados, evitar a sua perda, alteração e acesso não autorizados. No entanto, os signatários devem estar cientes de que medidas de segurança informática não são infalíveis.

12. Anexos

Fazem parte integrante deste Contrato os seguintes documentos em anexo:

Anexo 1 – Listagem de equipamentos e electrodomésticos instalados no locado à data de celebração do presente contrato e de equipamentos a instalar e obras a realizar a cargo do Arrendatário;

Anexo 2 – Opção de compra;

Anexo 3 – Minuta de carta de exercício do direito de opção de compra;

Anexo 4 – Cópia de certificado energético.

Celebrado em 01 de Dezembro de 2016

Miguel de Carvalho Gomes

O Senhorio



O(s) Arrendatário(s)

ANEXO 1

ao

Contrato de arrendamento para habitação permanente, com prazo certo e com opção de compra.**Locado: Rua Fernão Lourenço, Primeiro andar direito, Nº3, 2800-073 Almada, concelho de Almada****I. LISTAGEM DE EQUIPAMENTOS E ELECTRODOMÉSTICOS****instalados no locado à data de celebração do presente contrato**

	SIM/NÃO
Esquentador	SIM
Fogão	NÃO
Exaustor	NÃO
Outros	NÃO

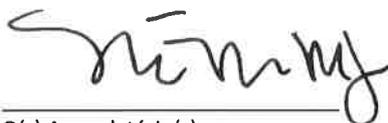
O Senhorio apenas garante o bom funcionamento do Esquentador, fogão/placa e exaustor.

Todos os demais equipamentos e electrodomésticos instalados no locado na presente data conforme listagem acima (v.g. ar condicionado, frigorífico, máquinas de lavar louça e roupa, etc.) e sem prejuízo das obrigações de boa conservação e manutenção dos mesmos pelo Inquilino, não são considerados essenciais ao presente contrato pelo que o Senhorio não fica obrigado a garantir o seu bom funcionamento ou substituição em caso de avaria, nem a mesma poderá dar lugar a qualquer revisão das condições acordadas para o presente contrato de arrendamento.

II. OBRAS E EQUIPAMENTOS A CARGO DO ARRENDATÁRIO

O Arrendatário assume, a suas custas, a obrigação de realização das obras e/ou da instalação dos equipamentos a seguir discriminados:

- Nada a assinalar.



O(s) Arrendatário(s)

ANEXO 2

ao

Contrato de arrendamento para habitação permanente, com prazo certo e com opção de compra.

Locado: Rua Fernão Lourenço, Primeiro andar direito, Nº3, 2800-073 Almada, concelho de Almada

CONDIÇÕES DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE COMPRA (Cl. 9.)

1. O Senhorio apresenta ao Arrendatário, uma proposta de venda da fracção autónoma identificada na cláusula primeira do contrato (doravante a "Fracção") de que o presente anexo faz parte integrante, pelo preço e demais condições constantes dos números seguintes.
2. Constitui condição resolutiva da proposta referida no ponto 1 supra, o exercício, por parte dos respectivos titulares, nomeadamente da respectiva Câmara Municipal e o IGESPAR, IP, dos eventuais direitos de preferência, legais ou convencionais, que lhe assistam em caso de alienação da Fracção.
3. A proposta apresentada ao abrigo do n.º 1 supra, poderá ser aceite, pelo Arrendatário, a todo o tempo, mediante o envio, por correio registado com aviso de recepção, à sociedade gestora NORFIN, de uma comunicação de aceitação, em conformidade com o Anexo 4. A proposta considerar-se-á aceite no momento da recepção, pelo Senhorio, da referida comunicação de aceitação enviada no prazo e condições atrás mencionadas.
4. O direito de opção de compra por parte do Arrendatário caduca automaticamente nos seguintes casos, que podem ocorrer antes ou depois de expedida a proposta referida no número anterior:
 - 4.1 Se o Arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda por um período superior a dois meses, seguidos ou interpolados.
 - 4.2 Em caso de resolução ou extinção por outra causa da vigência do presente contrato de arrendamento.
5. *O valor da alienação da fracção ao Arrendatário, para efeitos do exercício do direito de opção de compra é o que, em cada momento resultar da actualização do valor de € 55 000 (Cinquenta e cinco mil euros), por aplicação do Índice de preços ao consumidor (IPC), ao longo de todo o período de vigência do contrato, até ao mês anterior à data de expedição da carta referida no número 3, devendo a carta a expedir pelo Senhorio mencionar o valor final de venda.*
6. O acto de compra e venda terá lugar em data, hora e local a indicar pelo Senhorio ao Arrendatário, por escrito que incluirá o valor de venda decorrente dos regimes previstos nos números anteriores, cumprindo ao Senhorio providenciar a respectiva marcação.
7. O Arrendatário entregará ao Senhorio toda a documentação que da sua parte seja necessária à outorga da referida escritura, com a antecedência mínima de 20 dias sobre a data da realização da mesma.
8. A fracção será vendida livre de quaisquer ónus ou encargos.
9. São de conta do Arrendatário, todas as despesas e encargos com a formalização da aquisição pelo exercício deste direito relativo à fracção objecto do presente contrato, nomeadamente, registos, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, acto de compra e venda e toda a documentação necessária à formalização da mesma que seja da sua responsabilidade.
10. Em caso de não outorga do acto de compra e venda na data designada pelo Senhorio por motivo não imputável a este, as partes acordam expressamente que tal importará a incumprimento definitivo, culposo, automático e sem necessidade de formalidades adicionais, da promessa de compra e venda, sem que tal confira o direito ou importe o pagamento de qualquer indemnização ou compensação por qualquer das partes à outra.
11. A posse da fracção e avos prometidos vender será transmitida ao INQUILINO no acto da escritura pública de compra e venda o qual declara e garante que é, em qualquer caso, detentor precário em nome e por tolerância do SENHORIO, até essa data, caso a ocupação da fracção venha a ter lugar em data anterior.

ANEXO 3

ao

Contrato de arrendamento para habitação permanente, com prazo certo e com opção de compra.

Locado: Rua Fernão Lourenço, Primeiro andar direito, Nº3, 2800-073 Almada, concelho de Almada

MINUTA DE CARTA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE OPÇÃO DE COMPRA

À

NORFIN - Soco. Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

[morada em vigor]

Local e data

Assunto: Exercício do direito de opção de compra

Contrato:

Fracção autónoma designada pela letra "E", correspondente ao Primeiro andar direito, Nº3 do prédio urbano em regime de Propriedade Horizontal sito na Rua Fernão Lourenço, União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, 2800-073 Almada, concelho de Almada

Exmos. Senhores,

Com referência ao contrato de arrendamento para habitação com prazo certo e com opção de compra, celebrado com V.Exas. em 01 de Dezembro de 2016 e ao abrigo do disposto na cláusula nona e do Anexo 3 do mesmo, serve a presente para comunicar a V. Exas. que pretendo exercer o direito de opção de compra relativo à fracção autónoma do prédio urbano supra referida(o) nos precisos termos e condições estipulados naquele contrato.

Com os melhores cumprimentos,

ANEXO 4

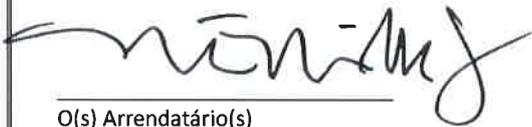
ao

Contrato de arrendamento para habitação permanente, com prazo certo e com opção de compra.

Locado: Rua Fernão Lourenço, Primeiro andar direito, Nº3, 2800-073 Almada, concelho de Almada

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Segue anexo ao presente contrato cópia do Certificado Energético com o n.º **CE 110104209**, válido até **05/02/2026** emitido em **05/02/2016** para o prédio/locado acima identificado, que o Arrendatário declara ter recebido pela assinatura do presente anexo.



O(s) Arrendatário(s)



20

**AUTO DE VISTORIA
RECEÇÃO DE APARTAMENTO PARA ARRENDAMENTO**

No dia seis de julho de dois mil e dezasseis compareceram no local do imóvel, com a referência 8600252, sito na Rua Fernão Lourenço, N.º 3, 1 andar direito, o Senhor Engenheiro Hugo Rodrigues, em representação do Fundo de Investimento Imobiliário Arrendamento Habitacional (FIIAH), e o Senhor Agente Técnico de Arquitetura e Engenharia Luis Filipe Borrego Avó, em representação do Município de Almada, a fim de se proceder à Vistoria do mesmo-----

Da Vistoria efetuada ao apartamento acima identificado, e do que foi possível observar, constatou-se que a fração se encontra conservada e que estão reunidas condições para o arrendamento do imóvel -----

Não havendo mais nenhum assunto a tratar, lavrou-se o presente auto, que vai assinado pelos representantes do FIIAH e do Município de Almada-----

Pelo FIIAH

Hugo Miguel Rodrigues

Pelo Município de Almada

Luís Filipe Borrego Avó

**CIDADES DE PORTUGAL
FIIAH**

[Handwritten initials]

ANEXO FOTOGRÁFICO



CIDADES DE PORTUGAL
FIIAH

A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in blue ink.

2 | 2

A handwritten signature in blue ink.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 03 - ALMADA **FREGUESIA:** 12 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALMADA, COVA DA PIEDADE, PRAGAL E CACILHAS

ARTIGO MATRICIAL: 1159 NIP:

Descrito na C.R.P. de : ALMADA **sob o registo nº:** 6301

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA FERNÃO LOURENÇO Nº: 3 **Lugar:** ALMADA **Código Postal:** 2800-071 ALMADA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: Prédio de alvenaria coberto de telha composto de cave, r/chão e 1º a 4º andares com um escritório e um fogo na cave, dois fogos em cada um dos restantes pisos do r/chão ao 3º andar e um fogo no 4º andar (recuado).

Nº de pisos do artigo: 6

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 146,5000 m² **Área de implantação do edifício:** 119,0000 m² **Área bruta privativa total:** 63,7500 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 27,5000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: E

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA FERNÃO LOURENÇO Nº: 3 **Lugar:** ALMADA **Código Postal:** 2800-071 ALMADA

Andar/Divisão: 1ºdto

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T2 **Permilagem:** 101,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 56,0000 m² **Área bruta dependente:** 5,7000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1977 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €38.460,00 **Determinado no ano:** 2015

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 110.498,00 **Coordenada Y:** 190.856,00 **Mod 1 do IMI nº:** 3225013 **Entregue em :** 2012/04/29 **Ficha de avaliação nº:** 4685723 **Avaliada em :** 2012/05/18

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
38.460,00	=	603,00	x	57,7100	x	1,00	x	1,70	x	1,000	x	0,65

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velocidade, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 03 - ALMADA **FREGUESIA:** 01 - ALMADA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 1435 **Fracção:** E

TITULARES

Identificação fiscal: 720013224 **Nome:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL CIDADES DE PORTUGAL

Morada: AV DA REPUBLICA N 4, LISBOA, 1050-186 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 500960046

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 720013224

Motivo: FIIAH/SIIAH -FUNDOS E SOC. INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO P/ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Início: 2016 **Valor isento:** €38.460,00 **Processo:** regist3252363

Obtido via internet em 2016-12-19

O Chefe de Finanças



(Rui Manuel Isidro Miguel)

