**CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO** **COM OPÇÃO DE COMPRA**

Entre:

MARIA DA PIEDADE LIMA LALANDA GONÇALVES MANO, casada, natural da freguesia de S. José, concelho de Ponta Delgada, titular do Cartão de Cidadão n.º 5478791 2ZZ6 válido até quinze de novembro de dois mil e quinze, com domicílio necessário no Solar dos Remédios, freguesia de Conceição, concelho de Angra do Heroísmo, exercendo o cargo de Secretária Regional da Solidariedade Social, que outorga em nome e representação da **REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**, pessoa coletiva número 512 047 855, conforme poderes que lhe são conferidos ao abrigo do n.º 5 do artigo 5º do Decreto Regulamentar Regional n.º 24/2012/A, de 27 de novembro, diploma que aprova a Orgânica do XI Governo Regional dos Açores e nos termos constantes do Despacho n.º 1520/2013 de 26 de Agosto de 2013 da Presidência do Governo, publicado na II Série – número 163 do JORAA, na qualidade de arrendatária, adiante designada por **PRIMEIRA CONTRATANTE;**

**e**

…, natural de …, nascido a …, casado com …, titular do cartão de cidadão n.º …, contribuinte ……, na qualidade de subarrendatária, adiante designado por **SEGUNDO CONTRATANTE;**

**É celebrado o presente CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO COM OPÇÃO DE COMPRA PARA HABITAÇÃO, por prazo certo,** nos termosdo Decreto-Lei nº 160/2006, de 8 de agosto e para efeitos dos artigos 14º e segs. do Decreto Legislativo Regional nº 23/2009/A, de 16 de dezembro, regulamentado pela Portaria nº 15/2010, de 11 de fevereiro, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

**Cláusula Primeira**

Pelo presente contrato a Primeira Contratante, arrendatária do prédio urbano sito na rua …, n.º …, fração .., correspondente ao .. andar …, freguesia de Livramento, concelho de Ponta Delgada, descrito na competente Conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada sob o n.º … e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo …, dá de subarrendamento ao Segundo Contratante o referido imóvel, que reciprocamente o toma de subarrendamento para si e para o seu agregado familiar.

**Cláusula Segunda**

Ao presente contrato de subarrendamento são aplicáveis as disposições do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e Código Civil, por remissão expressa e sem prejuízo do Decreto Legislativo Regional nº 23/2009/A, de 16 de dezembro.

**Cláusula Terceira**

1 - O presente contrato de subarrendamento terá a duração de três anos, com início no dia 1 de julho de 2014, renovável automaticamente por iguais e sucessivos períodos, caso não haja oposição à renovação por nenhuma das partes.

2 – A denúncia efectuada por qualquer das partes deve ser feita com a antecedência mínima de 120 dias sobre o fim do prazo inicial ou de cada uma das renovações, por carta registada com aviso de recepção.

**Cláusula Quarta**

1 - Em caso de caducidade do presente contrato antes do decurso do prazo a que se refere o número um da cláusula anterior, motivada por extinção do contrato de arrendamento celebrado entre a Primeira Contratante e os proprietários do imóvel objecto do presente contrato, e desde que o motivo da extinção não se deva ao subarrendatário, fica a Primeira Contratante obrigada a garantir ao Segundo Contratante nova habitação.

2- O referido no número anterior é concretizado mediante a celebração de um novo contrato de arrendamento ou de subarrendamento.

**Cláusula Quinta**

1 - Pelo subarrendamento ora celebrado o Segundo Contratante pagará à Primeira Contratante a renda mensal de …,00€ (extenso),

2 - A renda deve ser paga nos oito dias subsequentes ao seu vencimento na Tesouraria da Vice-Presidência do Governo Regional dos Açores ou por transferência bancária para a conta da Região Autónoma dos Açores no Banco BANIF, com o IBAN: PT50 0038 0000 92401628301 52, NIB: 0038 0000 92401628301 52

**Cláusula Sexta**

1 – O imóvel subarrendado destina-se, exclusivamente, à habitação do Segundo Contratante e seu agregado familiar não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

2 – O Segundo Contratante não poderá subarrendar ou ceder a qualquer título o imóvel objecto do presente contrato, sendo tal facto quando verificado, causa de resolução imediata do mesmo.

3 - Sem prejuízo de outras causas previstas na lei e no contrato, sempre que se verifique que o agregado familiar do Segundo Contratante procedeu à falsificação de documentos ou prestou falsas declarações, quer na fase de candidatura, quer na fase de execução do contrato, tal facto constituirá, justa causa de resolução imediata do contrato em apreço.

**Cláusula Sétima**

1 - Todas e quaisquer obras/benfeitorias efectuadas pelo Segundo Contratante no local ora dado de arrendamento só poderão ser feitas mediante prévia autorização da Primeira Contratante.

2 – No caso de violação do disposto no número anterior, o Segundo Contratante será notificado para repor, em prazo certo, o imóvel no seu estado anterior; caso não o faça, poderá a Primeira Contratante resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do Segundo Contratante pelas despesas que, para aquele fim tiverem de ser feitas.

**Cláusula Oitava**

1 - São da responsabilidade do Segundo Contratante os contratos e consumos de água, electricidade e gás do local subarrendado, bem como em geral quaisquer outros serviços directamente relacionados com eventuais consumos referentes ao imóvel subarrendado, respeitantes ao período de vigência do presente contrato.

2 - O Segundo Contratante obriga-se, sob pena de indemnização, a conservar em bom estado, como actualmente se encontram, os soalhos, vidros e paredes, as canalizações de água, electricidade, esgotos e mais equipamentos do local dado de subarrendamento, pagando a expensas suas a reparação das deteriorações que por sua culpa, o imóvel subarrendado venha a sofrer.

**Cláusula Nona**

1 - O imóvel subarrendado ao Segundo Contratante em cumprimento do presente contrato poderá ser adquirido por este, desde que já tenha decorrido o prazo de 1 (um) ano a contar da data de assinatura do presente contrato.

2 - Para efeito do disposto no número anterior, o Segundo Contratante deve, mediante notificação à Primeira Contratante, com a antecedência mínima de 3 (três) meses relativamente à data pretendida para a compra, comunicar a sua intenção de exercer o direito de compra.

3 - No caso de exercício do direito de opção, a marcação da escritura/contrato de compra e venda e respetiva data e hora ficam a cargo da Primeira Contratante.

4 - O direito de opção de compra é transmissível nos mesmos termos que a transmissão do contrato de arrendamento, conforme disposto nos artigos 1105º e 1106º do Código Civil, e cessa se este incumprir a obrigação de pagamento da renda mensal por um período superior a 2 meses.

5 - O valor de aquisição do imóvel será o que resultar do seguinte cálculo:

VOC = VVi – (RB-J)

Em que:

VOC – corresponde ao valor de opção de compra;

VVi – corresponde ao valor atribuído ao imóvel, que é de € 91.405,75 (noventa e um mil, quatrocentos e cinco euros e setenta e cinco cêntimos);

RB – corresponde ao total das rendas bonificadas pagas até à opção de compra;

J – corresponde ao valor correspondente ao produto de VVi pela taxa anual correspondente à Euribor a 6 meses, em vigor no início de cada semestre, acrescida de 2,50% (\*) desde a data do contrato de subarrendamento até à data da aquisição do imóvel pelo Segundo Outorgante.

(\*) O indexante corresponde à média aritmética simples das cotações diárias da Euribor a 6 meses do mês anterior ao período de contagem de juros, sendo a taxa final apurada arredondada à milésima de ponto percentual superior.

**Cláusula Décima**

1 - Constituem, ainda, deveres do Segundo Contratante, sem prejuízo de outros que resultem da lei:

1. Fornecer à Primeira Contratante, a todo o tempo, quaisquer documentos e esclarecimentos necessários à instrução e/ou actualização do respectivo processo.
2. Promover a instalação e a ligação dos contadores de água e de energia eléctrica, cujas despesas são da responsabilidade do Segundo Contratante.
3. Proceder ao pagamento da renda, no quantitativo e prazo devidos.
4. Não conservar na habitação animais que possam incomodar os vizinhos ou possam causar quaisquer danos.
5. Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos.

2 – A violação de qualquer um dos deveres referidos no número anterior, por parte do Segundo Contratante, confere ao Primeiro Contratante a faculdade de resolver o presente contrato.

**Cláusula Décima Primeira**

Constitui obrigação do Segundo Contratante facultar à Primeira Contratante, em qualquer altura, entre as 10:00 e as 20:00, o acesso ao imóvel ora dado de subarrendamento, quer para exame, quer para realização de obras, desde que avisado pela Primeira Contratante com a antecedência nunca inferior a 48 horas.

**Cláusula Décima Segunda**

1 - No termo do subarrendamento, a Segunda Contratante obriga-se a entregar aos Primeiros Contratantes o imóvel objecto do subarrendamento, em bom estado de conservação, devolvendo todas as chaves do imóvel em seu poder.

2 - Ressalva-se, para efeitos do número anterior, o desgaste e deterioração causadas pelo uso normal e prudente do imóvel, de acordo com os fins do presente contrato.

3 – A violação da obrigação prevista no número 1 constitui o Segundo Contratante na obrigação de indemnizar a Primeira Contratante por todos os danos daí emergentes.

**Cláusula Décima Terceira**

1 - Sem prejuízo das regras gerais de interpretação e contratos, o presente contrato representa o universo do acordo a que chegaram as partes, absorvendo quaisquer acordos preparatórios, trocas de cartas, minutas ou outras formas de expressão que permitissem concluir a vinculação das partes Contratantes sobre as matérias aqui reguladas

2 - Qualquer eventual alteração ao disposto neste contrato que as partes possam vir a acordar, só será válida e vinculativa desde que consagrada por escrito em documento assinado por ambos os Contratantes do qual conste a indicação expressa das cláusulas que forem suprimidas bem como a nova redacção das modificadas ou aditadas.

**Cláusula Décima Quarta**

Os casos omissos no presente contrato serão regulados pelo NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e demais normas aplicáveis.

**Cláusula Décima Quinta**

Para apreciação e decisão de qualquer litígio decorrente do presente contrato, da sua interpretação, integração, cumprimento, incumprimentos, validade ou invalidade – será territorialmente competente o Tribunal Administrativo da Comarca de Ponta Delgada, foro que os Contratantes convencionam a expressa exclusão de qualquer outro.

**Cláusula Décima Sexta**

A Primeira Contratante está isenta do pagamento do Imposto de Selo nos termos do artigo 6.º, alínea a) do Código de Imposto de Selo.

O presente contrato é celebrado em três exemplares originais, ficando duas cópias na posse dos outorgantes e a terceira a remeter à Direção Regional do Orçamento e Tesouro - Direção dos Serviços do Património.

Ponta Delgada, 1 de julho de 2014

**Primeira Contratante Segundo Contratante**