

[Handwritten signature]

ACORDO

DE GESTÃO RELATIVO AOS
EMPREENDIMENTOS CONSTRUÍDOS
OU ADQUIRIDOS AO ABRIGO DO
P. E. R.

Entre

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

E

PROMOCASA – COOPERATIVA DE HABITAÇÃO, CRL

7 de Janeiro de 2008



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Entre

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA, Pessoa Colectiva nº 506 614 913, com sede na Praça Afonso Albuquerque, nº 2, em Vila Franca de Xira, neste acto representado pela Presidente da respectiva Câmara Municipal, Maria da Luz Rosinha, adiante designado **MVFX**,

e a

PROMOCASA – COOPERATIVA DE HABITAÇÃO, CRL, Pessoa Colectiva nº 502 490 675, com sede em Rua do Comércio, nº 5, em Alverca do Ribatejo, neste acto representada por António Espada Pereira, na qualidade de Presidente da Cooperativa, adiante designada simplesmente por **cooperativa**,

É celebrado o presente Acordo, tendo por base os seguintes pressupostos:

- I) Em 2003/12/15 o Município assinou com a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica, FCRL, o Protocolo Geral de Cooperação que estabelece os princípios gerais de participação das cooperativas de Habitação e Construção nas acções que o Município delibere executar no cumprimento da sua política de Habitação Social;
- II) Na mesma data as duas entidades também assinaram o Acordo de Gestão relativo à construção de fogos no âmbito do regime Jurídico do P.E.R.—Programa Especial de Realojamento e dos Acordos de colaboração, que define as regras gerais a obedecer na concretização por Cooperativas de Habitação e Construção de empreendimentos de Habitação Social comparticipados a fundo perdido pelo Estado;
- III) O Município tem vindo a desencadear acções de promoção de empreendimentos com a finalidade de realojar famílias recenseadas no âmbito do P.E.R.;

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

.../...

- IV) Para a concretização desses empreendimentos e na senda de anteriores colaborações, o Município tem cooperado estreitamente com a Promocasa, CRL com vista à promoção da construção e subsequente gestão do património daí resultante;
- V) A alínea b) do nº 2 do artº 8º do Decreto-Lei nº 163/93, de 7 de Maio, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 271/03, de 28 de Outubro, estabelece que as Cooperativas de Habitação e Construção podem ter acesso ao financiamento ao abrigo do P.E.R., com base em Acordo celebrado com o Município, conforme determina o nº 3 do mesmo artº 8º.
- VI) O artº 18º do mesmo Decreto-Lei determina que os Municípios podem acordar a concessão de comparticipações a fundo perdido destinadas a suportar o diferencial entre os valores da renda apoiada e do preço técnico de cada fogo;
- VII) Presentemente, existe uma estreita colaboração entre o MVFX e a Promocasa, CRL no âmbito do P.E.R., relativo aos bairros da Pedra Furada, dos Avieiros da Póvoa de Santa Iria e dos Avieiros de Vila Franca de Xira, cuja gestão carece de ser regulada.

Neste termos e tendo por base os pressupostos enunciados, o presente Acordo rege-se pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1ª

Objecto

O presente Acordo regula a relação entre o MVFX e a cooperativa no que concerne à gestão de empreendimentos construídos ou adquiridos ao abrigo do P.E.R. - Programa Especial de Realojamento, bem como quaisquer outras relações entre as duas Partes derivadas do realojamento de pessoas ao abrigo desse mesmo programa.

Cláusula 2ª

Dos agregados realojados

1 – Os agregados familiares a realojar ao abrigo do P.E.R. são indicados pelo MVFX.

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

.../...

2 – Os moradores designados nos termos do nº 1 serão arrendatários em regime de renda apoiada, conforme contrato a celebrar, tendo a cooperativa a qualidade de locador, com os direitos e obrigações inerentes à mesma.

3 – Compete à cooperativa receber a documentação relativa ao morador e respectivo agregado familiar, ou referente a outros aspectos inerentes ao arrendamento, dando conhecimento dos mesmos ao MFXV quando tal se demonstre necessário face aos deveres que sobre ele impendem na execução do presente Acordo.

4 – Na qualidade de arrendatários, os moradores estão obrigados ao pagamento à cooperativa do valor correspondente à renda apoiada, nos termos da legislação vigente, valor esse que deverá ser comunicado pelo MVFX à cooperativa.

5 – Compete à cooperativa, como locadora, informar os arrendatários do valor da renda e das respectivas alterações, bem como prestar qualquer esclarecimento relativo a este aspecto, sem prejuízo dos restantes deveres que para ela resultem daquela qualidade.

Cláusula 3ª

Contrato de arrendamento e entrega da habitação

1 – A habitação será cedida aos moradores realojados mediante a assinatura de um contrato de arrendamento em regime de renda apoiada com a cooperativa.

2 – A minuta dos contratos de arrendamento a celebrar tem que ser previamente aprovada pelo MVFX, mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal, remetendo à Câmara Municipal cópia do mesmo uma vez assinado.

3 – A chave da habitação deve ser entregue imediatamente após a assinatura do respectivo contrato.

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

.../...

Cláusula 4ª

Valor devido pelo MVFX

1 – O MVFX é responsável pelo pagamento mensal à cooperativa do diferencial, caso exista, entre o valor fixado para a renda apoiada a pagar mensalmente por cada arrendatário e o valor correspondente ao duodécimo de 3,4% do valor actualizado do fogo desse mesmo arrendatário, salvo se o valor resultante para o MVFX, na globalidade dos fogos considerados, for superior à quantia mensal a pagar pela cooperativa no âmbito do empréstimo ou empréstimos contraídos para a construção dos fogos em causa, caso em que o MVFX apenas pagará este último valor.

2 – A obrigação derivada do número anterior cessa:

- a) Quando a Promocasa alienar o fogo a qualquer título;
- b) Com o pagamento integral pela Promocasa dos valores devidos em função do empréstimo ou empréstimos contraídos para a construção dos fogos em causa.

3 – Para permitir o cumprimento do nº 1 da presente cláusula, a Promocasa deverá remeter ao MVFX, até ao 5º dia do mês anterior àquele a que disser respeito, informação, devidamente comprovada por documentos, sobre os valores devidos em função do empréstimo ou empréstimos.

4 – O valor actualizado do fogo, referido no nº 1, corresponderá ao fixado pela Portaria emanada do Governo relativa a essa matéria.

Cláusula 5ª

Despesas adicionais do MVFX

1 – O MVFX também deverá pagar à cooperativa:

- a) 1% do valor que tiver que pagar ao abrigo do nº 1 da cláusula anterior, para cobrir despesas correntes de administração;
- b) 1,2% do valor que tiver que pagar ao abrigo do nº 1 da cláusula anterior, para cobrir despesas de conservação.

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

.../...

2 – O valor resultante do número anterior será dividido em duodécimos e o valor daí resultante será a quantia a pagar por mês à cooperativa nos termos desse mesmo número.

3 – Nos casos em que as habitações são novas, estando em vigor as garantias dadas pela empresa construtora:

- a) Se a construção tiver sido concluída há 1 ano ou há menos de 1 ano, a parcela relativa às despesas de conservação é reduzida a 20% do valor calculado nos termos dos números anteriores;
- b) Se a construção tiver sido concluída há mais de 1 ano, mas há menos de 2 anos, esse valor será de 40%;
- c) Se a construção tiver sido concluída há mais de 2 anos, mas há menos de 3 anos, o valor será de 60%;
- d) Se a construção tiver sido concluída há mais de 3 anos, mas há menos de 4 anos, o valor será de 80%.

4 – Caso a construção tenha sido concluída há quatro ou mais anos as despesas de conservação serão pagas na totalidade do valor resultante da aplicação do nº 1 deste artigo, sendo que, os valores pagos a esse título em período ou períodos ainda abrangidos pela garantia do construtor, mas não constantes do número anterior, devem integrar a provisão para despesas de conservação futuras.

Cláusula 6ª

Do despejo

1 – O processo de despejo é organizado pela cooperativa, no final do desenvolvimento de todas as acções possíveis tendo em vista a recuperação de eventuais atrasos no pagamento das rendas devidas.

2 – Uma vez organizado o processo o mesmo deve ser apresentado ao MVFX com uma proposta fundamentada de decisão, competindo àquele, na pessoa do Presidente da Câmara Municipal, a decisão final sobre o prosseguimento do mesmo.

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

.../...

3 – Tomada a decisão, o MVFX devolverá o processo à cooperativa, devendo esta tomar as providências necessárias para formalizar e concretizar a decisão tomada.

Cláusula 7ª

Comissão de acompanhamento

1 – Para garantir a eficaz e competente execução do presente Acordo, as partes podem criar uma comissão acompanhamento constituída por um representante do MVFX, um representante da cooperativa e um representante dos moradores.

2 – Se apenas uma das Partes pretender ver constituída essa comissão, a outra parte deverá aceitar a sua existência e colaborar na sua criação e funcionamento.

3 – Se constituída, a comissão terá como funções, entre outras que lhe sejam atribuídas:

- a) Verificar e visar os documentos comprovativos de despesas a apresentar pela cooperativa;
- b) Reunir ordinariamente uma vez de três em três meses, com a finalidade de acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos previstos no Acordo;
- c) Reunir extraordinariamente, a solicitação de qualquer das Partes ou de algum dos membros da comissão;
- d) Elaborar relatórios de avaliação, com periodicidade semestral sobre a execução do Acordo, nos quais proporá a ambas as Partes, sempre que o entenda necessário, qualquer medida tendente a melhorar os resultados atingidos, devendo incluir uma componente financeira, com os respectivos resultados positivos e negativos.

Cláusula 8ª

Deveres gerais das Partes

1 - São deveres recíprocos, designadamente:

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

[Handwritten signature]

.../...

- a) Prestar informação sobre todas as vicissitudes que ocorrerem em relação ao contrato de arrendamento com os moradores e sua execução;
- b) Colaborar na definição e regulamentação dos termos da utilização dos fogos e espaços, comuns ou públicos, envolventes.
- c) Prestar as informações necessárias à boa execução do Acordo e de todos os contratos que venham a ser celebrados no âmbito do mesmo.

2 - São deveres da cooperativa, designadamente:

- a) Acatar as orientações, directrizes e instruções que, devidamente fundamentadas, lhe sejam transmitidas pelo MVFX, designadamente quanto a denúncia, revogação, resolução, caducidade ou alteração do contrato de arrendamento;
- b) Explicar aos presentes e futuros moradores o conteúdo dos seus direitos e obrigações, resultantes do contrato de arrendamento;
- c) Sensibilizar os moradores para a necessidade de cuidarem dos fogos que lhes estão atribuídos e de colaborarem na conservação dos espaços comuns e das zonas envolventes dos edifícios;
- d) Exigir do arrendatário o pagamento de quaisquer quantias devidas, tanto à própria cooperativa como ao MVFX no âmbito do respectivo contrato;
- e) Submeter a prévia aprovação do MVFX as alterações ou obras de beneficiação a introduzir no prédio que possam implicar alteração do preço técnico do fogo.
- f) Exercer todos os deveres de proprietário/superficiário, decorrentes da lei e do presente contrato, designadamente quanto ao acompanhamento da utilização, reparação, limpeza e conservação dos fogos;
- g) Apresentar semestralmente ao MVFX, até ao dia 15 do mês seguinte ao final do semestre em referência, os comprovativos das despesas efectuadas no âmbito deste Acordo, acompanhados do relatório referido na alínea d) do nº 3 da cláusula 7ª caso não exista comissão de acompanhamento, sob pena de ficarem suspensas as prestações posteriores até que esse dever seja cumprido.

3 - São deveres do MVFX, designadamente:

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

.../...

- a) Pagar pontualmente as quantias devidas nos termos das cláusulas 4ª e 5ª;
- b) Manter actualizado o cadastro do agregado familiar do arrendatário e dos respectivos rendimentos, comunicando à cooperativa as alterações do montante da renda apoiada que daí decorram.
- c) Emitir fundamentadamente as instruções, directrizes e autorizações que sejam necessárias à adequada execução e gestão do presente Acordo e do empreendimento de que o fogo faz parte.

Cláusula 9ª

Vigência e vicissitudes

1 – O presente Acordo entra em vigor no dia seguinte ao da sua assinatura, aplicando-se retroactivamente a quaisquer situações já vigentes que por ele sejam abrangidas se as Partes assim o entenderem.

2 - O presente Acordo tem a duração de 1 ano, automaticamente renovável por iguais períodos de tempo, salvo denúncia por qualquer uma das partes, mediante carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de três meses.

3 – Qualquer uma das partes poderá resolver, nos termos gerais do direito, o presente Acordo por incumprimento da outra parte.

4 – Para efeitos do número anterior, presume-se incumprimento da cooperativa no caso de esta:

- a) apresentar uma avaliação negativa em dois semestres consecutivos, ou em três interpolados, nos termos da alínea d) do nº 3 da cláusula 7ª ou da alínea g) do nº 2 da cláusula 8ª; ou
- b) ocultar despesas, ou outros factos relevantes, que influenciem de forma determinante a avaliação feita pelo MVFX da sua gestão.

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

.../...

5 – Em caso de cessação de vigência nos termos dos números 2 e 3 da presente cláusula, deverão as partes acordar, por escrito, os termos em que se processará a transferência da gestão das habitações regulada neste Acordo.

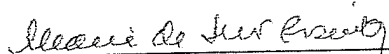
Cláusula 10^a Dúvidas e omissões

Quaisquer dúvidas ou lacunas resultantes da aplicação do presente Acordo deverão ser ultrapassadas mediante decisão conjuntas das partes.

O presente Acordo foi feito em dois exemplares, que vão ser assinados pelos representantes das partes, destinando-se um exemplar a cada uma delas.

Paços do Município de Vila Franca de Xira, 7 de Janeiro de 2008.

O MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE
XIRA



A PROMOCASA – COOPERATIVA DE
HABITAÇÃO, CRL