



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

EDITAL

Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, EM., SA., vem por este meio notificar **Ana Maria Grilo Caldeira**, domiciliada na Avenida António Santos Leite, n.º 190 - R/C Esq.º, 4470-142 Maia, com última residência conhecida na morada indicada, para no prazo de 10 dias úteis contados a partir da data da afixação do presente EDITAL, e decorrida que esteja a dilação de 30 dias (artigo 245.º, n.º 3 do CPC), se pronuncie querendo, sobre o Projeto de Decisão que se anexa. A presente notificação é efetuada nos termos do disposto no artigo 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo. Mais se informa que o processo instrutor de decisão pode ser consultado, durante o horário de expediente, na Espaço Municipal EM., SA., com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4470-157 Maia. Finalmente, adverte-se V. Exa. de que o prazo para pronúncia começa a contar no dia em que o Edital foi afixado, data em que é considerada recebida a comunicação.

Maia, 21 de outubro de 2025

O Presidente do Conselho de Administração,

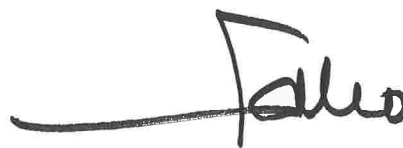


Engº Inácio Fialho de Almeida

maia

RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DE PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181 4470-157, MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030 · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt



PROJECTO DE DECISÃO – NOTIFICAÇÃO

A fração habitacional sita à **Avenida António Santos Leite, n.º 190 - R/C Esq.º, 4470-142 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 1 ano, com início em 1 de fevereiro de 2023, renovável por iguais períodos, a **Ana Maria Grilo Caldeira**, que assumiu a qualidade de arrendatária, para que a ocupasse conjuntamente com a filha menor, Paula Tais Caldeira Cardoso, tudo como melhor consta do contrato de arrendamento e dos demais elementos documentais que integram o presente processo.

Compulsado o processo administrativo, apurou-se na fase de instrução e averiguação, que decorreu no âmbito deste procedimento, que a arrendatária pelo menos desde 12 de junho de 2025, deixou de ter residência permanente no locado, nele não dormindo nem fazendo a sua vida normal, nomeadamente, refeições higiene pessoal diária, tão pouco tem aí organizada a sua economia doméstica, tendo passado a viver em Lisboa, com o propósito de não mais voltar para a residência da Maia, o que, de resto, comunicou e reiterou, telefonicamente, por várias vezes ao Dr. Tiago Valente, Assistente Social da Espaço Municipal, a quem reportou estar a viver em Lisboa, definitivamente, sem o propósito de regressar, tendo até apresentado candidatura para habitação social à Gebalis, tudo como se alcança do relatório social e do e-mail datados, respetivamente, de 11/07/2025 e de 15/09/2025. Aliás, destas informações consta ainda que procedeu a alteração da sua morada para Lisboa.

Contudo, o locado na Maia está ocupado por terceiros, alheios ao agregado familiar.

Acresce que, após a saída da arrendatária e sua filha do arrendado, começaram a ser cada vez mais recorrentes queixas dos demais arrendatários do prédio, referindo que eram frequentes desacatos, barulhos, música alta na fração em causa que perturbavam o seu descanso, o seu sossego e o seu bem-estar e tranquilidade. Mais referiram que, com medo de represálias, não queriam ser identificados em eventual processo, que viesse a ser instaurado, nem em participações policiais.

Aliás, esta situação de constantes desacatos e barulhos que perturbam e impedem o sossego dos demais moradores gerou, por iniciativa destes ou de algum(s) destes, comentários nas redes sociais, que se anexam ao presente processo, e que são ofensivos da honra e consideração, quer da Espaço Municipal, quer dos funcionários aí visados.

Sem embargo, também nos meses de agosto, setembro e outubro, não foram pagas as rendas devidas, no montante cada uma de €70,50, perfazendo o total de €211,50 em dívida.

Ora, todos estes factos, quer a falta de residência e até o abandono da habitação social, bem como os desacatos constantes, ruídos e a falta de pagamento das rendas, são causais da resolução do contrato de arrendamento social, pois violam expressamente a al. b) do n.º 1 do artigo 24 da Lei 81/2014 de 19 de dezembro, a cláusula 10.ª, n.º 4 do contrato de arrendamento, artigo 18, n.º 2 do Regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia e artigo 25, n.º 1, al. a) da Lei 81/2014 de 19 de dezembro em conjugação com o artigo 1083, n.º 1, alíneas a) e d) e n.º 3, do Código Civil.

Justifica-se, pois, por esse facto, a resolução do contrato de arrendamento, uma vez que estes incumprimentos tornam inexigível à Senhoria a manutenção do arrendamento.

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, 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, ao abrigo de competências que nos são conferidas, fica V.ª Exa. 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 pela arrendatária, consideram-se abandonados a favor da senhoria 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,



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

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, nº 181, 4470 – 157 Maia.

Anexo: Listagem de dívida

Contrato de Arrendamento Apoiado da Habitação.

Maia, 16 de outubro de 2025.

O Presidente do Conselho de Administração,

Inácio Fialho de Almeida, Eng.º



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

Data	ESPAÇO MUNICIPAL RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO, E.M., S.A.
16/10/2025	Lista de Débitos

Ana Maria Grilo Caldeira

Avenida António Santos Leite, n.º 190 - R/C Esq.º, 4470-142 Maia

contrato: 5229

data	tipo doc	nº doc	ano	mês	ctr	valor débito	estado doc
26/09/2025	Fatura Renda	19626	2025	10	5229	70,50 €	Não Pago
27/08/2025	Fatura Renda	17279	2025	9	5229	70,50 €	Não Pago
26/07/2025	Fatura Renda	14934	2025	8	5229	70,50 €	Não Pago
					TOTAL	211,50 €	



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181 4470-157, MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* - geral@espacomunicipal.pt - www.espacomunicipal.pt
*chamada para a rede fixa nacional

Ana Grilo

Paula Taís

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 Inácio Felício Fialho de Almeida e Arq.º Nuno Lopes, respetivamente, Presidente do Conselho de Administração e Administrador Executivo, doravante aqui designada por Espaço Municipal ou Primeira Outorgante, na qualidade de proprietária do imóvel objeto do presente contrato de arrendamento,

e

II) Ana Maria Grilo Caldeira, solteira, portador(a) do Cartão do cidadão n.º 12495262 3 ZR5, contribuinte n.º 219855013, **em condição de sem-abrigo**, no concelho da Maia, doravante designado(a) por Arrendatário(a) ou Segundo(a) Outorgante.

É ajustado e reciprocamente aceite o CONTRATO DE ARRENDAMENTO APOIADO PARA HABITAÇÃO, nos termos das condições e cláusulas seguintes:

1.ª

A Primeira Outorgante dá de arrendamento ao(à) Segundo(a) Outorgante, para habitação deste(a) e do seu agregado familiar, que é constituído, nesta data, pelos seguintes elementos: a) (Paula Taís Caldeira Cardoso, filha), a fração autónoma integrada no Empreendimento de Maia I, identificada pela letra **A**, no prédio urbano sito na Avenida António Santos Leite N.º 190 R/C Esq., 4470-142 – Cidade da Maia, concelho da Maia, tipologia **T2**, com inscrição na matriz predial urbana n.º 5035, cujo valor real da renda, sem o apoio dado pelo Município, é de **€221,71** (duzentos e vinte e um euros e setenta e um 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 **1 (um) ano**, com início em **1 de fevereiro de 2023** e termo em **31 de janeiro 2024**, ao abrigo do disposto no artigo 13.º do regulamento de Atribuição e Gestão de Habitação Pública do Município da Maia.

4.ª

A renda mensal inicial é de **€70,50** (setenta e um euros e cinquenta cêntimos) com vencimento no primeiro dia útil do mês a que respeitar, perfazendo o apoio à renda o valor de **€151,21** (cento e cinquenta e um euros e vinte e um 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.

Am. João

F. Silva
Ag.

5.ª

O(a) Arrendatário(a) obriga-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, o(a) Arrendatário(a) está obrigado(a) 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

O(a) Arrendatário(a) 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

O(a) Arrendatário(a) obriga-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 benfeitorias realizadas pelo(a) Arrendatário(a), 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 do(a) Arrendatário(a) 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 pelo(a) Arrendatário(a), 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, o(a) Arrendatário(a) obriga-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 e fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação.

10.ª

São, também, obrigações do(a) Arrendatário(a):

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 do(a) Arrendatário(a) das suas obrigações legais e convencionais, ora ajustadas, para além de o(a) sujeitar às penalidades enunciadas, poderá ainda ser causal de resolução contratual e consequente despejo.

12.^a

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

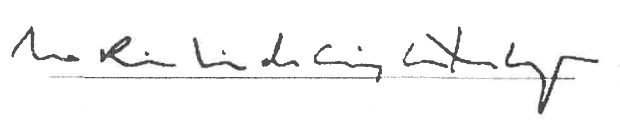
13.^a

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 **23 de dezembro de 2022**, 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(a) Segundo(a) Outorgante,

