CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO HABITACIONAL EM REGIME DE RENDA LIVRE COM PRAZO CERTO

(Nos termos e ao abrigo da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro com a redacção dada pelas Leis 31/2012 de 14 de Agosto, 79/2014 de 19 de Dezembro e 43/2017 de 14 de Junho e do Dec. Lei 266-C/2012 de 31 de Dezembro)

Entre:

PRIMEIROS: Agostinho Salvado Morgado, com o NIF 103487085 e **Maria da Glória Pimentel Morgado**, nif138094896, casados entre si, ele natural da freguesia de Marmeleiro, concelho da Guarda e portador do cartão de cidadão com o número 02489404 4ZZ1, emitido pelas entidades competentes da República Portuguesa e válido até 30 de Novembro de 2020 e ela natural da freguesia de Chacim, concelho de Macedo de Cavaleiros e portadora do cartão de cidadão com o número 06891648 5ZZ7, emitido pelas entidades competentes da República Portuguesa e válido até 23 de Março de 2020, residentes na Rua Doutor Joaquim Namorado, nº6, 6º Dtº., 2700-292 Amadora, freguesia de Mina de Água, concelho da Amadora, que neste contrato intervêm como **Senhorios** e adiante também designados por **Primeiros Contratantes**;----------

E,

SEGUNDA: Marlene Forte Monteiro Kovacs, NIF 288076931, solteira, maior, de naturalidade cabo-verdiana, titular do passaporte com o número J463589, emitido pelas entidades competentes da República de Cabo Verde em 23 de Dezembro de 2015 e válido até 22 de Dezembro de 2020, residente Av. Conde de Oeiras, nº1, c/v tardoz, 2720-124 Amadora, que neste contrato intervém como **Arrendatária** e adiante também designada por **Segunda Contratante.**----------

É livremente e de boa-fé celebrado e reduzido a escrito, o presente **Contrato de Arrendamento, para fins habitacionais com prazo certo, da fracção autónoma designada pela letra "C" a que corresponde a cave tardoz, com certificação energética "C"** (Certificado N.º CE55843833, válido até 16/01/2022, cfr. Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto)**, do prédio urbano constituído no regime de propriedade horizontal, sito na Av. Conde de Oeiras, nº 1 – A/B/C, 2720-124 Amadora** inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1977 da freguesia da Venteira, concelho da Amadora e descrito na conservatória do registo predial da Amadora sob o número 315 da freguesia da Reboleira, concelho da Amadora, com licença de utilização nº 469, emitida pela Camara Municipal da Amadora em 10.07.2002, propriedade dos primeiros contratantes que dão de arrendamento à segunda contratante, que o aceita e que se rege pelas cláusulas seguintes:----------

Cláusula Primeira

(Duração do contrato)

1. O presente contrato de arrendamento é celebrado com o **prazo certo** de 1 (um) ano, com eventuais renovações sucessivas por iguais períodos de tempo, desde que não ocorra denúncia por qualquer das partes nos termos das cláusulas seguintes, sendo o mesmo celebrado nos termos e com os efeitos previstos no artigo 1095.º, n.º 1, do Código Civil.----------

2. O arrendamento tem início no dia 01 de Agosto de 2017 e o seu termo inicial em 31 de Julho de 2018.----------

Cláusula Segunda

(Renda)

1. A renda mensal por acordo das partes será de **€ 335,00 (trezentos e trinta e cinco Euros),** paga no primeiro dia útil do mês a que diga respeito, por depósito ou transferência bancária para a conta com o IBAN **PT50 0035 03960017684530077**, da Caixa Geral de Depósitos.----------

2. O atraso no pagamento das rendas implicará um agravamento de 50% (cinquenta por cento), sobre o valor devido, nos termos da legislação em vigor (cfr. artigo 1041.º do Código Civil).----------

Cláusula Terceira

(Actualização da renda)

1. A renda agora estipulada por este Contrato ficará apenas sujeita ao regime de actualizações anuais, em função dos coeficientes de actualização nos termos do artigo 24.º e seguintes do *Novo Regime do Arrendamento Urbano* (NRAU).----------

2. A renda será actualizada anualmente, ocorrendo a primeira actualização 1 (um) ano após o início de vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a actualização anterior.

3. Os **Senhorios** comunicarão por escrito à **Arrendatária**, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o coeficiente de actualização (publicado anualmente em Outubro pelo Instituto Nacional de Estatística (INE)) e a nova renda dele resultante.----------

Cláusula Quarta

(Fim do Imóvel)

1. O imóvel arrendado, objecto deste contrato, destina-se exclusivamente a casa morada de família da **Arrendatária**, não podendo ser-lhe dado outro fim ou uso, nem fazer dele uma utilização imprudente. A Arrendatária declara desde já o imóvel arrendado objecto do presente contrato se encontra em perfeito estado de conservação, servindo para o fim destinado.----------

2. É vedado à Arrendatária a sublocação, o subarrendamento, ou a cedência por qualquer outra forma, onerosa ou gratuita, total ou parcial, dos direitos do arrendamento sem consentimento expresso dos **Senhorios** dado por escrito.

3. Fica expressamente proibida:

a) A hospedagem e a indústria doméstica, salvo prévia autorização por escrito, dada pelos **Senhorios.**

b) A hospedagem e criação de animais;

c) A hospedagem e criação de animais de estimação domésticos que, pelo seu género, raça ou porte, perturbem o sossego dos restantes vizinhos;

d) Depositar no locado mercadorias ou objectos perigosos, tóxicos ou inflamáveis ou que sejam susceptíveis de provocar odores desagradáveis;

e) Praticar actos que prejudiquem os restantes moradores do prédio.

Cláusula Quinta

(Conservação do imóvel)

1. A **Arrendatária** reconhece expressamente que o local arrendado tem todas as condições de habitabilidade e obriga-se a conservá-lo em bom estado, nomeadamente, a cozinha, as instalações sanitárias, canalizações de água, os esgotos, a instalação de gás, instalação eléctrica, as pinturas, paredes, o chão e os vidros, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização.

2. O imóvel é entregue à **Arrendatária** com todas as suas partes integrantes em bom estado de funcionamento e conservação, devidamente remodelado e equipado com placa de forno e exaustor que são propriedade dos primeiros contratantes que, cedem o uso e fruição do mesmo à segunda contratante, obrigando-se esta a comunicar àqueles qualquer dano provocado nos equipamentos propriedade dos primeiros contratantes.

Cláusula Sexta

(Obras)

1. A **Arrendatária** não pode fazer obras ou benfeitorias sem autorização prévia escrita dos **Senhorios** (artigo 1074.º, n.º 2 do Código Civil).

2. Todas as obras ficarão pertença do imóvel sem que a **Arrendatária** possa alegar, a qualquer título direito de retenção ou pedir por elas qualquer indemnização.

3. Os **Senhorios**, ou quem os represente, poderão fazer quaisquer obras em benefício do local arrendado, ainda que se trate de mera conservação, sem a necessidade de autorização da **Arrendatária** para as executar, embora sejam obrigados a informar a mesma da respectiva realização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, relativamente à data em que se iniciem as obras.

Cláusula Sétima

(Exame da coisa locada)

A **Arrendatária** reconhece aos **Senhorios** o direito por si ou por pessoa da sua confiança, devidamente mandatada, com aviso prévio, examinar o local arrendado sem que o mesmo se possa opor, nos 30 (trinta) dias ao termo do contrato, desde que avisado com a antecedência mínima de dez dias.———

Cláusula Oitava

(Vistoria do Imóvel)

A **Arrendatária** não pode opor-se a que os **Senhorios** ou quem os represente, vistoriem o imóvel, desde que a **Arrendatária** (ou alguém por si devidamente mandatado) esteja no locado, e que a vistoria se realize no horário entre as 9:00 e as 20:00 horas, em dia e hora previamente a acordar, nomeadamente quando seja indispensável o exame do imóvel arrendado para averiguação, feita por peritos, de factos que sejam susceptíveis de inspecção ou exame ocular, designadamente para efeitos de seguro e/ou realização de obras de conservação.———————————————

Cláusula Nona

(Oposição à Renovação e Denúncia do Contrato)

1. A oposição à renovação do presente contrato por parte dos **Senhorios** deve ser feita, mediante notificação por carta registada com aviso de recepção, dirigida à **Arrendatária** com a antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias relativamente ao fim do prazo do contrato ou de qualquer uma das renovações.———————————————

2. A oposição à renovação do contrato por parte da **Arrendatária** deverá ser feita, mediante carta registada com aviso de recepção dirigida aos **Senhorios** com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias relativamente ao fim do prazo inicial do contrato ou de qualquer uma das renovações.

3. A oposição à renovação do contrato por qualquer dos contratantes nos termos dos números antecedentes, não confere à outra parte o direito a qualquer indemnização.———————————

4. A **Arrendatária** poderá denunciar o contrato a todo o tempo, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, mediante comunicação escrita a enviar aos **Senhorios** por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do termo do contrato.———————————————

5. No caso dos **Senhorios** impedirem a renovação automática do presente contrato nos termos do nº1 da presente cláusula tem a **Arrendatária** o direito de denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao **Senhorio** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do termo pretendido do contrato.———————————————

6. A inobservância do pré-aviso anteriormente referido não obsta à cessação do contrato mas obriga ao pagamento de rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.———————

Cláusula Décima

(Resolução do contrato com fundamento em falta ou atraso de pagamento de renda)

1. Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento por qualquer das partes, a falta de pagamento, pela **Arrendatária** do valor correspondente a 1 (uma) renda, por um prazo superior a 3 (três) meses, implica o direito dos **Senhorios** de resolver, imediatamente, o presente contrato mediante comunicação à **Arrendatária,** nos termos dos artigos 1083.º, nº3 e 1084.º, nº1, ambos do Código Civil e artigos 9.º e seguintes do *Novo Regime do Arrendamento Urbano* (NRAU).----------

2. É igualmente fundamento de resolução do contrato de arrendamento, por parte dos **Senhorios**, se a **Arrendatária** se constituir em mora superior a 8 (oito) dias, no pagamento da renda, por mais de 4 (quatro) vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 (doze) meses.----

Cláusula Décima Primeira

(Despesas)

É da exclusiva responsabilidade da **Arrendatária** a celebração dos contratos de fornecimento de serviços públicos essenciais, designadamente, água, electricidade, gás, e ainda de telefone, internet e televisão por cabo, bem como todas as despesas relacionadas com o fornecimento daqueles serviços bem como eventuais taxas, contribuições e alugueres cobrados pelos respectivos fornecedores, resultantes da utilização daqueles serviços no imóvel arrendado, relativas ao período de vigência deste contrato.----------

Cláusula Décima Segunda

(Administração e Condomínio)

As despesas de Administração e Condomínio e todas as necessárias à utilização das coisas comuns do prédio, designadamente com limpeza de escadas comuns e energia para iluminação de partes comuns, são da conta dos **Senhorios** na quota-parte que corresponde ao imóvel arrendado.----------

Cláusula Décima Terceira

(Entrega do imóvel e Mandato de Despejo)

1. Findo o contrato, o local arrendado deverá ser entregue pela **Arrendatária** aos **Senhorios** em bom estado de conservação, como actualmente se encontra, sendo a casa restituída limpa e para que possa ser imediatamente arrendável, fazendo a Arrendatária, à sua conta a manutenção ou reparações necessárias;----------

2. A falta de cumprimento por parte da **Arrendatária** da obrigação de entrega do imóvel, nos termos expostos no número anterior, concede aos **Senhorios**, o direito de recorrer imediatamente ao **procedimento especial de despejo** e/ou ao **processo de execução para entrega de coisa certa ou**

pagamento de quantia certa, nos termos dos artigos 14.º-A, 15.º e seguintes, todos do *Novo Regime do Arrendamento Urbano* (NRAU) e das disposições legais do Código de Processo Civil (CPC), respectivamente, apresentando como título executivo, o presente contrato de arrendamento, acrescido do comprovativo da comunicação ao Arrendatário, na forma legalmente prevista.————

Cláusula Décima Quarta

(Cláusula Penal)

Findo o presente contrato, se a **Arrendatária** não cumprir a obrigação de restituir o locado no prazo legal, constitui-se a mesma, na obrigação de indemnizar os **Senhorios**, a título de cláusula penal, com o valor das rendas que entretanto forem sendo vencidas até à efectiva desocupação do locado, bem como a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.————

Cláusula Décima Quinta

(Domicílio Convencionado)

1. Fica acordado pelas partes, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 9º, nº7, alínea c) da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro na redacção dada pelas Leis 31/2012 de 14 de Agosto, 79/2014 de 19 de Dezembro e 43/2017 de 14 de Junho, os seguintes domicílios convencionados para efeitos de comunicações e/ou notificações a serem efectuadas no âmbito do presente contrato de arrendamento, sendo as mesmas suficientes, válidas e eficazes, a partir da data da sua recepção, quando não seja outra a forma especialmente prevista, desde que feitas por escrito e enviadas por carta registada com aviso de recepção, para as seguintes moradas:————

- **Dos Senhorios** – Rua Doutor Joaquim Namorado, nº6, 6º Dtº., 2700-292 Amadora;————

- **Da Arrendatária** - Av. Conde de Oeiras, nº1, c/v tardoz, 2720-124 Amadora;————

ou para qualquer outra morada que as partes venham a indicar entre si mediante comunicação prévia, pela mesma forma, com antecedência não inferior a 5 (cinco) dias.————

2. Considera-se realizada e eficaz a comunicação enviada para as moradas referidas - ou alterada nos termos anteriormente referidos - que for devolvida por recusa do destinatário, que não for levantada no prazo previsto no regulamento dos serviços postais ou em que o respectivo aviso de recepção seja assinado por pessoa diferente do destinatário, excepto nos casos cuja comunicação constitua título executivo para despejo.————

Cláusula Décima Sexta

(Notificações)

Todas as notificações necessárias serão feitas para os domicílios convencionados dos Contraentes, tal como indicados na Cláusula anterior do presente contrato;————

A comunicação de nova morada deverá ser sempre efectuada por carta registada com aviso de recepção;----------

O simples envio de carta registada com aviso de recepção para as moradas dos Contraentes, constituirá prova bastante para demonstrar que se efectuou qualquer notificação, nomeadamente para efeitos de resolução do presente contrato.----------

Cláusula Décima Sétima

(Foro)

Para todo e qualquer litígio emergente da interpretação e aplicação do presente Contrato é competente, por acordo entre os Outorgantes, o Foro da Comarca de localização do imóvel, com expressa renúncia de qualquer outro;----------

Disposições Finais

As situações não previstas no presente Contrato serão reguladas pelas disposições legais em vigor.— Primeiros e Segunda Contratantes aceitam o presente contrato nos termos exarados.----------

Em tudo o que estiver omisso aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, do *Novo Regime do Arrendamento Urbano* (NRAU) e a demais legislação vigente sobre esta matéria.----------

O presente contrato é composto por sete folhas, feito em duplicado, um para cada um dos contratantes, sendo comunicado e depositado electronicamente no site da Autoridade Tributária.—

Amadora, 2 de Agosto de 2017

OS SENHORIOS

Agostinho Sabala Lopes

Maria da Glória Pimentel Magalhães

A ARENDATÁRIA

Marlene Fonte Martins

Autoridade tributária e aduaneira
MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA

IMPOSTO DO SELO

COMUNICAÇÃO DE CONTRATOS ARRENDAMENTO (Modelo 2)

01 Serviço de Finanças onde é apresentada a declaração	02 Motivo da Comunicação	03 Natureza da Declaração
Código do Serviço de Finanças: 3131	1 - Início de contrato [X] Até 31.03.2015 [ ] Desde 01.04.2015 [X] 2 - Alteração ao contrato [ ] 3 - Cessação de contrato [ ]	1.ª Declaração [X] Declaração de substituição [ ]

I IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATO

04 Tipo	05 Finalidade	06 Data do facto comunicado	07 Termo do contrato
1 - Arrendamento [X] 2 - Subarrendamento [ ] 3 - Promessa de arrendamento com entrega do bem locado [ ]	1 - Habitacional (Permanente) [X] 2 - Habitacional (Não Permanente) [ ] 3 - Não Habitacional [ ] 4 - Rural [ ]	1 - Início do contrato / Disponibilização do bem locado (arrendamento urbano): 2017-08-01 2 - Celebração do contrato (arrendamento rural): 3 - Início das alterações: 4 - Cessação do contrato:	2018-07-31 08 Contrato Renovável Sim [X] Não [ ]

II IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
(Preencher folha de continuação, caso existam mais imóveis)

09 Tipo	10 Distrito:	11 Concelho:	12 Freguesia:
Rústico [ ] Urbano [X]	11 - LISBOA	15 - AMADORA	17 - VENTEIRA
	13 Artigo: 1977	14 Fração/Secção: C	15 Árvore/Colónia:
	16 Parte Arrendada (Descritivo):		17 Parte Comum: [ ] 18 Prédio Omisso: [ ]

19 Localização/Morada:
Av. Conde de Oeiras, Nºs. 1-1/A/B/C 1 -1 t 2720-126 Reboleira

III IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR, SUBLOCADOR OU PROMITENTE LOCADOR (Senhorio)
(Preencher folha de continuação, caso existam mais intervenientes)

20 NIF	21 Nome	22 Regime de bens de casamento	23 NIF cônjuge
103487085	AGOSTINHO SALVADO MORGADO	Comunhão geral [ ] Comunhão de adquiridos [X]	138094896
24 Quota /Parte (fração)	25 Isenções / Benefícios (Código/Descritivo)		
1/1			

IV IDENTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO, SUBLOCATÁRIO OU PROMITENTE LOCATÁRIO (Inquilino)
(Preencher folha de continuação, caso existam mais intervenientes)

26 NIF	27 País	28 Nome
288076931	PORTUGAL	MARLENE FORTES MONTEIRO KOVACS

V VALOR DA RENDA

29 Valor da Renda	30 Valor das Despesas	31 Valor da Renda Máxima	32 Período da Renda
335,00 €			Mensal [X] Inferior a 1 mês [ ]

VI IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR NA SUBLOCAÇÃO

33 NIF do anterior locador na sublocação

VII TERCEIRO AUTORIZADO A CUMPRIR AS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO

34 Concessão e cancelamento de autorização	35 NIF do terceiro autorizado
Conceder autorização a terceiro [ ] Cancelar autorização concedida a terceiro [ ]	

VIII OBSERVAÇÕES

36

IX DOCUMENTOS ANEXOS À DECLARAÇÃO

37 Folhas de continuação: Quadro II	Quadro III	Quadro IV
0	0	0

38 Contratos	39 Outros documentos
0	0

X A PRESENTE DECLARAÇÃO CORRESPONDE À VERDADE E NÃO OMITE QUALQUER INFORMAÇÃO

40 Data: 2017-08-03

Assinatura do declarante: NIF Declarante: 103487085

Se a declaração for entregue por um representante, terceiro autorizado ou gestor de negócios indique:

41 NIF

XI RESERVADO AOS SERVIÇOS

42 N.º da Declaração:	43 N.º de Contrato:
2787394	1593390 - 1

Data:

O Funcionário:

Cód. Validação:
UCP9FV4CB2WS

ANTES DE PREENCHER LEIA ATENTAMENTE TODO O INTERESSE E CONS