CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

Entre:

1. UNICAPITAL – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES , LDA., com sede na Rua Carlos Oliveira, nº 8, 10º - B, 1600-029 Lisboa com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 507 892 410, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, neste ato representada por Ana Vieira Martins, na qualidade de Gerente, com poderes para o ato, doravante designada por **Primeira Contraente** ou **Senhoria**,

2.**Elcio Thomaz Pereira Rosa,** portador do Passaporte Nº FO891174 emitido pela República Federativa do Brasil em 04-12-2015 e válido até 03-12-2025, NIF: 319287769, com residência em Francisco Glicerio, 150 AP 23 Centro, Campinas, 13026-500 São Paulo, Brasil e **Karine Paula Muller,** portadora do Passaporte Nº GG864845 emitido pela República Federativa do Brasil em 10-05-2023 e válido até 09-05-2033, NIF: 319287459, com morada Rua Luzitana, 1420 Ap 62 Centro, Campinas, 13015-122 São Paulo, Brasil neste acto ambos representados por sua bastante procuradora a sociedade comercial **PARALELO FUNDAMENTAL, UNIPESSOAL LDA**, pessoa colectiva número 514769742, com sede na Avenida Central, nº 162 - Loja 8, 4710-229 Braga, Portugal, neste acto representada pelo seu Sócio Gerente, com poderes para o acto, o Sr GIOVANI FERNANDES DE OLIVEIRA, portador do cartão cidadão número 18022615, válido até 30/03/2024, contribuinte fiscal número 294258710, residente na Rua Monsenhor Ferreira, nº 406, 5º frt, CP 4710-407, Braga, na qualidade de Arrendatários e adiante designados por, **Segundos Contraentes ou Arrendatários**. ----------

É celebrado livremente e de boa fé o presente contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo, que se rege pelos termos e condições constantes das seguintes cláusulas e, no que for omisso, pelo disposto nos artigos 1094º e seguintes do Código Civil:

Cláusula Primeira

A **Primeira Contraente** é proprietária e legítima possuidora da fracção autónoma identificada com a letra "AB", sita na Rua Adriano Correia de Oliveira, Nº 5, 6º DF, Laranjeiro, 2810-037 Almada, inscrita na matriz predial urbana com o Artigo Nº 660, da União das Freguesias Laranjeiro e Feijó, concelho de Almada, inscrita na Conservatória do Registo Predial de ALMADA sob o Nº 2912 , Licença de utilização Nº127, emitida em 01/08/1974 pela Câmara Municipal de Almada, Certificado Energético Nº SCE292972940, válido até 25-11-2032, adiante designada "Imóvel".

Cláusula Segunda

Pelo presente contrato, a **Primeira Contraente** dá de arrendamento, mediante retribuição e segundo o regime de renda livre, aos **Segundos Contraentes,** que aceitam, o Imóvel.

Cláusula Terceira

O presente Contrato tem início no dia 01 de Agosto de 2023, momento em que serão entregues as chaves do locado, e é feito pelo período de 3 (três) anos, prorrogável por períodos sucessivos de um ano, salvo se for denunciado por qualquer uma das

Partes com a antecedência mínima prevista nos artigos 1097º e 1098º do Código Civil.

Cláusula Quarta

O Imóvel destina-se exclusivamente à habitação dos Segundos Contraentes, não podendo nele residir quaisquer outras pessoas, nem ser exercida qualquer atividade profissional ou comercial, sem o prévio consentimento escrito da **Primeira Contraente**.

Cláusula Quinta

1. O valor da renda é **€850,00 (Oitocentos e cinquenta euros)**, a pagar mensalmente, no primeiro dia útil do mês antecedente ao mês a que a renda corresponde.
   O pagamento da renda será feito mediante depósito ou transferência bancária para a conta da **Primeira Contraente** com o **IBAN: PT50 0018 2390 0285 0054 0207 3,** a efetuar até à data referida no número 1.
   O atraso no pagamento das rendas pelos Segundos Contraentes confere à **Primeira Contraente** os direitos previstos non.º 1 do artigo 1041º do Código Civil.
2. Na presente data, os Segundos Contraentes por sua livre vontade efetuam o pagamento de 6 rendas, concretamente: Agosto, Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2023 e a ultima renda do contrato, no valor total de **€5.100,00 (Cinco mil e cem euros),** por transferência bancária.
3. **O pagamento da próxima renda será no dia 01 de Dezembro de 2023 relativa ao mês de Janeiro de 2024, e assim sucessivamente.**
4. Da mesma forma, entregam os Segundos Contraentes à **Primeira** 2(dois) meses de caução via transferência bancária no valor de **€1.700,00(Mil e setecentos euros)**, a título de caução, para a cobertura de eventuais danos causados no Imóvel, e que a **Primeira** se compromete a devolver no final do contrato, exceto situações de incumprimento contratual dos Segundos Contraentes, ou de danos registados no Imóvel no final do contrato. A **Primeira Contraente** dará quitação de ambas as quantias após o seu bom recebimento.

Cláusula Sexta

A renda estipulada nos termos da cláusula anterior será atualizada decorrido 01 (um) ano do início do contrato ou da sua renovação, de harmonia com os coeficientes legais de atualização aplicáveis aos arrendamentos habitacionais, bem como, será objeto das atualizações extraordinárias que porventura venham a ser introduzidas em legislação futura.

Cláusula Sétima

Os Segundos Contraentes não poderão efectuar no Imóvel quaisquer alterações, obras, remodelações e reparações sem o prévio e expresso consentimento escrito da **Primeira Contraente**. Excetuam-se as reparações urgentes, sempre que exista a impossibilidade de contactar previamente a **Primeira Contraente,** mas apenas na estrita medida dos atos necessários à reparação.

Cláusula Oitava

1. As despesas de fruição do Imóvel ficarão a cargo dos Segundos Contraentes, que directamente celebrarão os contratos para fornecimento de eletricidade, água, telefone e Internet, responsabilizando-se pelo respetivo pagamento.
2. Ficam igualmente a cargo dos Segundos Contraentes, sob pena de indemnização à **Primeira Contraente,** a manutenção e a limpeza de todo o imóvel e dos aparelhos, a saber, Placa de Fogão, Forno, Frigorífico, Exaustor, Máquina de Lavar Roupa, Termo acumulador e móveis cozinha ,que nele se encontram inseridos.
3. Os referidos aparelhos não poderão ser dele removidos, nem sofrer quaisquer alterações sem prévio e expresso consentimento da **Primeira Contraente.** Da mesma forma, não poderão ser feitas quaisquer perfurações do pavimento ou revestimento das paredes, nem perfurações no soalho do apartamento. Não poderão igualmente ser realizadas quaisquer pinturas nas paredes e tectos do Imóvel sem que, no final do Contrato, a cor original seja devida e integralmente reposta, a expensas dos Segundos Contraentes**.**
4. Da mesma forma, os Segundos Contraentes, sob pena de indemnização, obrigam-se:

a) A conservar em bom estado, como atualmente se encontram, as canalizações de água, esgotos, todas as instalações sanitárias e de luz e respetivos acessórios.

b) A manter em bom estado as paredes, soalhos e vidros, bem como equipamento incluídos no Imóvel, obrigando-se designadamente a proceder à sua reparação em caso de avaria, e à substituição dos mesmos por outros de valor e qualidade equivalente, caso a reparação não seja possível.

5. A manutenção do Imóvel deverá ser feita pelos Segundos Contraentes**,** nos termos de uns utilizadores criteriosos, zelosos e diligentes, e como tal avaliada pela **Primeira Contraente.**
6. Os Segundos Contraentes assumem desde já integral responsabilidade pelos atos e omissões de todos os utilizadores do Imóvel durante a vigência deste Contrato.
7. É expressamente proibida a manutenção ou permanência de quaisquer animais de estimação no Imóvel, sem o consentimento prévio da **Primeira Contraente**, a produção de ruído fora dos períodos previstos na lei e acima dos níveis de ruído permitidos por lei.

Cláusula Nona

É expressamente proibido o subarrendamento, no todo ou em parte, por períodos curtos ou longos, sendo expressamente proibida a utilização em regime de alojamento local, ou a cedência por qualquer outra forma dos direitos deste arrendamento, sem consentimento escrito prévio da **Primeira Contraente**.

Cláusula Décima

1. Os Segundos Contraentes não poderão alterar o Imóvel sem prévio consentimento dado por escrito da **Primeira Contraente**, nem instalar equipamentos que possam alterar de qualquer forma a sua estrutura, soalho ou arquitetura externa ou interna.
2. Todas as obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação realizadas e suportadas pelos Segundos Contraentes e autorizadas pela **Primeira Contraente** ficarão desde logo fazendo parte integrante do Imóvel, não podendo o Segundo Contraentecom base nelas exigir qualquer

indemnização ou alegar o direito de retenção, e nem mesmo quando a realização das mesmas obras seja determinada pelas autoridades competentes em função do fim específico do contrato. Poderá a **Primeira Contraente** exigir dos **Segundos** a reposição do Imóvel no estado em que o mesmo se encontrava à data de início do arrendamento, sem direito a qualquer compensação pelas obras necessárias para o efeito. Caso estes as não façam, poderá a **Primeira Contraente** realizá-las, e exigir dos **Segundos** o seu valor, do qual estes se confessam desde já devedores.

Cláusula Décima Primeira

1. Os Segundos Contraentes conhecem plena e integralmente o local arrendado e, reconhecem e aceitam que o mesmo realiza cabal e totalmente o fim a que se destina e não carece em absoluto de outras qualidades necessárias a esse fim que tenham de ser asseguradas pela **Primeira Contraente**.
2. Os Segundos Contraentes aceitam, assinam e reconhecem como sendo bom e o estado a repor no final do contrato o das características e equipamentos do Imóvel.
3. Os Segundos Contraentes estão sujeitos às limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis, tanto nas relações de vizinhança como nas relações entre Arrendatários de partes de uma mesma coisa e, nomeadamente, devem acatar e cumprir todas as normas regulamentares oficiais ou não, que forem determinadas para assegurar a boa ordem e o bom uso de qualquer parte do prédio posta à disposição de todos, de quaisquer ou de qualquer dos seus utilizadores, não perturbando nem permitindo que se perturbem os direitos e legítimos interesses, seus ou alheios e, bem assim todas as disposições do Regulamento do Condomínio, respeitando as regras relativas a ruído, ordem e saúde pública, tendo consciência que a violação destas confere à **Primeira Contraente** o direito a rescindir unilateralmente o contrato com justa causa.

Cláusula Décima Segunda

Os Segundos Contraentes devem permitir o acesso ao arrendado, com vista ao exame do seu estado de conservação, pela **Primeira Contraente,** desde que avisada com antecedência mínima de quarenta e oito horas.

Cláusula Décima Terceira

1. Cessando o contrato, os Segundos Contraentes deverão restituir à **Primeira Contraente** o Imóvel com todas as suas partes integrantes, equipamento e mobiliário, no mesmo estado de conservação e funcionalidade em que, pelo presente título, o recebem, salvo as deteriorações resultantes de uma utilização cuidada e prudente, indemnizando a **Primeira Contraente** de eventuais danos causados.
2. Sem prejuízo de eventuais indemnizações adicionais a que haja lugar, por ser superior o dano causado ao valor aqui compreendido, poderá a **Primeira Contraente** utilizar o valor entregue a título de caução pelos Segundos Contraentes para a cobertura dos referidos danos.

Cláusula Décima Quarta

Quaisquer alterações a este contrato só são válidas desde que convencionadas por escrito, com a menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redacção que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas.

Cláusula Décima Quinta

1.Todas as notificações contratuais deverão ser remetidas para as moradas supra indicadas, e no caso dos Arrendatários, para a morada do locado acima indicada, por correio registado com aviso de receção, considerando-se efetuadas na data da assinatura do aviso de receção ou, em caso de recusa de receção, na data em que for lavrada nota do incidente.

2. A alteração das moradas indicadas no número anterior deve ser comunicada à contraparte, por correio registado com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Cláusula Décima Sexta

Para resolução de qualquer litígio emergente da interpretação, aplicação e ou execuções do presente contrato, as Partes elegem o foro da Comarca de Almada.

O presente contrato é feito em 02 (dois) exemplares, todos valendo como originais, os quais vão ser assinados pelos contraentes, sendo um exemplar entregue a cada uma das partes.

Almada, 12 de Julho de 2023

A Primeira Contraente

Os Segundos Contraentes

Contrato de Arrendamento - Elcio e Karine
Assinado por: **GIOVANI FERNANDES DE OLIVEIRA**
Num. de Identificação: 18022615
Data: 2023.07.17 12:00:42 +0100
Localização: Braga

CHAVE MÓVEL