CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM HABITACIONAL COM PRAZO CERTO

ENTRE:

PRIMEIRA:

PAULA DE VILA SAAVEDRA, NIF: 185663311, natural de Paranhos – Porto, portadora do cartão de cidadão nº 08216140 2 ZX9, válido até 23/07/2029, e com residência na Rua Professor Bento Jesus caraça, 300 6º Dtº, 4200- 128 Porto, de ora em diante designada por **Primeira Outorgante ou Senhoria**

SEGUNDOS:

THIAGO JOAQUIM LIMA FERREIRA, NIF: 315779616, portador do Passaporte nº GF083919, de nacionalidade Brasileira e válido até 30/08/2032, **HÉLISSON OLIVEIRA MAGALÃES CERQUEIRA,** NIF:315771046, portador do Passaporte nº GC859274, de nacionalidade Brasileira e válido até 19/08/2031, **JOSÉ VITOR SANTOS SILVA,** NIF: 318429403, portador do Passaporte nº GE896483, de nacionalidade Brasileira e váildo até 03/08/2032, **ADRIANN LIMA DE BARROS,** NIF:318565005, portadora do Passaporte nº GE896484, de nacionalidade Brasileira e válido até 03/08/2032, de ora em diante designados por **Segundos Outorgantes ou Arrendatários;**

É livremente e de boa-fé celebrado e reduzido a escrito o presente Contrato de Arrendamento, para fim habitacional com prazo certo, da fração autónoma T2 designada pelas letras **"BU"** a que corresponde o 3º andar, habitação nº 13 e com garagem individual **"BU1"** no piso -1(menos um), do prédio urbano destinado a habitação e constituído no regime de propriedade horizontal, sito na Alameda da Granja, 121, freguesia de àguas Santas- Maia, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 7775, para o qual foi emitida a licença de utilização nº 1502/05 pela Câmara Municipal da Maia, o quial se rege pelas clausulas seguintes:

Cláusula Primeira

O presente contrato de arrendamento é celebrado com o prazo certo de 2 anos. Nos termos do n.º 1 do artigo 1095 do Código Civil, os outorgantes estipulam que o contrato não é renovado automaticamente.

O arrendamento tem início no dia 1 de Janeiro de 2025 e o seu termo em 31 de Dezembro de 2026.

Cláusula Segunda

A renda mensal por acordo das partes será de 915.00 € (Novecentos e quinze euros), paga no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito, por depósito ou transferência bancária para o IBAN: PT50003508880008738900039 CGD

O atraso no pagamento das rendas (pagamento após o dia 8 de cada mês) implicará um agravamento de 20% (vinte por cento), sobre o valor devido, nos termos da legislação em vigor (cfr. artigo 1041.° do Código Civil).

Os **Segundos Outorgantes** entregam à **Primeira,** que declara ter recebido, a quantia de 800,00€ (oitocentos euros), a titulo de caução. Quantia esta que lhes será restituída no final do contrato, deduzida das despezas que se vierem a verificar com a reposição do arrendado no estado em que lhes foi entregue

Cláusula Terceira

A renda estipulada por este contrato ficará apenas sujeita ao regime de atualizações anuais, em função dos coeficientes de atualização nos termos do artigo 24.° e seguintes do NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU).
A renda será atualizada anualmente, ocorrendo a primeira atualização 1 (um) ano após o início de vigência do contrato.
A **Senhoria** comunicará por escrito aos **arrendatários**, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o coeficiente de atualização (apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) e publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano) e a nova renda dele resultante.

Cláusula Quarta

O imóvel arrendado, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente a habitação própria e permanente dos **Arrendatários** e dos que com eles vivam em economia comum, não podendo ser-lhe dado outro fim ou uso, nem fazer dele uma utilização imprudente. É vedado aos Arrendatários a sublocação, o subarrendamento, ou a cedência por qualquer outra forma, onerosa ou gratuita, total ou parcial, dos direitos do arrendamento sem consentimento expresso da **Senhoria** dado por escrito. Ficam expressamente proibidas a hospedagem e a indústria doméstica, salvo prévia autorização por escrito, dada pela **Senhoria**.

Cláusula Quinta

Os Arrendatários reconhecem expressamente que o local arrendado tem todas as condições de habitabilidade e obrigam-se a conservá-lo em bom estado, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, foi atestada as condições de habitabilidade e o bom estado de conservação do imóvel, nomeadamente, a cozinha, as instalações sanitárias, canalizações de água, os esgotos, instalação elétrica, as pinturas, paredes, o chão e os vidros.

Cláusula Sexta

Os **Arrendatários** não podem fazer obras ou benfeitorias sem autorização prévia escrita da **Senhoria** (artigo 1074.°, n.° 2 do Código Civil).
Todas as obras ficarão pertença do imóvel sem que os **Arrendatários** possam alegar, a qualquer título, direito de retenção ou pedir por elas qualquer indemnização.
A **Senhoria,** ou quem a represente, poderá fazer quaisquer obras em benefício do local arrendado, ainda que se trate de mera conservação, sem a necessidade de autorização dos **Arrendatários** para as executar, embora seja obrigada a informar os mesmos da respetiva realização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, relativamente à data em que se iniciem as obras.

Cláusula Sétima

Os **Arrendatários** reconhecem à **Senhoria** o direito, por si ou por pessoa da sua confiança, devidamente mandatada, com aviso prévio, examinar o local arrendado sem que os mesmos se

possam opor, nos 30 (trinta) dias antes do termo do contrato, desde que avisados com a antecedência mínima de dez dias.

Cláusula Oitava

Os **Arrendatários** não podem opor-se a que a **Senhoria,** ou quem a represente, vistoriem o imóvel, desde que os **Arrendatários** (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 a **Senhoria** entenda vistoriá-lo, ou seja indispensável o exame do imóvel arrendado para averiguação feita por peritos, de factos que sejam suscetíveis de inspeção ou exame ocular, designadamente para efeitos de seguro e/ou realização de obras de conservação.

Cláusula Nona

1. Os **Arrendatários** poderão denunciar o contrato a todo o tempo, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato, mediante comunicação escrita a enviar ao **Senhorio** por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do termo do contrato.
2. 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

1. Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento por qualquer das partes, a falta de pagamento, pelos Arrendatários do valor correspondente a 1 (uma) renda, por um prazo superior a 3 (três) meses, implica o direito da **Senhoria** resolver, imediatamente, o presente contrato mediante comunicação á Arrendatária, nos termos dos artigos 1083.°, n.° 3 e 1084.°, n.° 1, ambos do Código Civil e artigos 9.° e seguintes do NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU);

2. É igualmente fundamento de resolução do contrato de arrendamento, por parte da **Senhoria,** se os **Arrendatários** se constituírem 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

No caso de a **Senhoria** pretender vender a fração objeto do presente contrato, deverá dar preferência aos **Arrendatários,** apenas se se verificar alguma situação prevista nos termos do artigo 1091.°, do Código Civil.

Cláusula Décima Segunda

É da exclusiva responsabilidade dos **Arrendatários** a celebração dos contratos de fornecimento de serviços públicos essenciais, designadamente, água, eletricidade, gás, 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 respetivos fornecedores, resultantes da utilização daqueles serviços no imóvel arrendado, relativas ao período de vigência deste contrato.

Cláusula Décima Terceira

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 do **Senhorio** na quota-parte que corresponde ao imóvel arrendado.

Cláusula Décima Quarta

Findo o contrato, o local arrendado deverá ser entregue pelos **Arrendatários** à **Senhoria** em bom estado de conservação, como atualmente se encontra, sendo a fração restituída limpa e para que possa ser imediatamente arrendável, ficando à sua conta a manutenção ou as reparações necessárias.

A falta de cumprimento por parte dos **Arrendatários** da obrigação de entrega do imóvel, nos termos expostos no número anterior, concede à **Senhoria,** 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.°-**A,** 15° e seguintes, todos do NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU) e das disposições legais do Código de Processo Civil (CPC), respetivamente, apresentando como título executivo, o presente contrato de arrendamento, acrescido do comprovativo da comunicação aos **Arrendatários,** na forma legalmente prevista.

Cláusula Décima Quinta

Findo o presente contrato, se os **Arrendatários** não cumprirem a obrigação de restituir o locado no prazo legal, constituem-se os mesmos, na obrigação de indemnizar a **Senhoria,** a título de cláusula penal, com o dobro das rendas que entretanto forem sendo vencidas até à efetiva desocupação do locado, bem como a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

Cláusula Décima Sexta

Ficam acordados pelas partes os seguintes domicílios convencionados para efeitos de comunicações e/ou notificações a serem efetuadas no âmbito do presente contrato de arrendamento, as quais serão suficientes, válidas e eficazes, a partir da data da sua receção, quando não seja outra a forma especialmente prevista, desde que feitas por escrito e enviadas por carta registadas com aviso de receção, para as seguintes moradas:

Da **Senhoria** — Rua Professor Bento Jesus caraça, 300 6º Dtº, 4200- 128 Porto

Dos **Arrendatários** — Alameda da Granja, nº 121, 3º piso, hab, 13, 4425-093 Águas

Santas - Maia

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.

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 respetivo aviso de receção seja assinado por pessoa diferente do destinatário, exceto nos casos cuja comunicação constitua título executivo para despejo

Cláusula Décima Sétima

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 efetuada por carta registada com aviso de receção;
O simples envio de carta registada com aviso de receção para as moradas dos Contraentes, constituirá prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação, nomeadamente para efeitos de resolução do presente contrato.

Cláusula Décima Oitava

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 Gondomar, com expressa Renúncia de qualquer outro.

As situações não previstas no presente Contrato serão reguladas pelas disposições legais em vigor.

Todos os Outorgantes 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.

Celebrado em triplicado, destinando-se um exemplar para a **Senhoria**, dois para os **Arrendatários.**

Porto, 31 de Dezembro 2024

A SENHORIA

OS ARRENDATÁRIOS

José Vitor Santos Silva

Adriana Lino de Barros

Thiago Joaquim Lima Ferreira

Hélena Oliveira Magalhães Barqueira