CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

Entre os abaixo assinados:

Rosalina Gonçalves Evangelista, natural da freguesia de Barbeita, concelho de Monção, portadora do Bilhete de Identidade número 719518, vitalício, emitido pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa, contribuinte fiscal número 146 644 646, e **Delfim Albérico Damazio Evangelista**, natural da freguesia de Barbeita, concelho de Monção, portador do Bilhete de Identidade número 1854932, vitalício, emitido pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa, contribuinte fiscal número 165 264 497, casados sob o regime de comunhão geral de bens, e residentes na Rua Gomes Freire, nº 165, 2º D, 1150-000 Lisboa, neste acto representados por **Ana Sofia Gonçalves Evangelista Martins**, casada, natural da freguesia de São Jorge de Arroios, concelho de Lisboa, portadora do Cartão do Cidadão número 10724205 2 ZY8, emitido pela República Portuguesa, válido até 06/03/2028 contribuinte fiscal número 06/03/2028, residente na Rua Professor Mário de Albuquerque, n.º 1, 5º A, 1600-812 Lisboa, na qualidade de procuradora com poderes para o acto, endereço de e-mail anasevangelista@gmail.com, adiante designados abreviadamente por **Senhorios**,

ABSTRACT MAZE, sociedade por quotas, com sede na Rua Peixinho Júnior, nº 1, 4º A, 2770-136 Paço de Arcos, registada na Conservatória do Registo Comercial de Sintra com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 517 806 100, com o capital social de € 500,00 (quinhentos euros), neste ato representada pelo Senhor Thiago Henrique Chaves Neri, natural do Brasil, portador do Título de Residência número 623818RJ9, válido até 22/03/2025, emitido pelo SEF, contribuinte fiscal número 315 469 358, casado, com Milena Macedo Simões, na qualidade de gerente com poderes para o acto, endereço de e-mail thiago@neridеveloper.com adiante designada por **Arrendatária,**

Thiago Henrique Chaves Neri, casado, natural do Brasil, portador do Título de Residência número 623818RJ9, válido até 22/03/2025, emitido pelo SEF, contribuinte fiscal número 315 469 358, residente na Rua Peixinho Júnior, n.º 1, 4º Esquerdo, 2770-136 Paço de Arcos, adiante designado abreviadamente como **Fiador**,

Quando em conjunto, **Senhorios** e **Arrendatária** serão abreviadamente designados por "**Partes**".

É livremente e de boa-fé celebrado o presente contrato de arrendamento, para fins habitacionais com prazo certo, ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano e das seguintes cláusulas:

1.ª CLÁUSULA

(Objeto)

1. Os **Senhorios** são os únicos possuidores e legítimos proprietários da fração autónoma designada pela letra "V" correspondente ao quarto andar B, do prédio urbano sito no Largo Jorge Moutinho de Albuquerque, n.º 6, 4º B, inscrito na matriz sob o n.º 5718 da união das freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, concelho de Oeiras, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o número 1318 da anterior freguesia de Oeiras e São Julião da Barra, doravante designado abreviadamente por **locado** que os **Senhorios** dão em arrendamento à **Arrendatária,** que por seu turno o aceita.
2. O **locado** está licenciado para fins habitacionais, em conformidade com a licença n.º 22/91 emitida pela Câmara Municipal de Oeiras, bem como tem certificação de desempenho energético e da qualidade do ar, conforme certificado com o n.º SCE354209326, válido até 04/11/2034.
3. O **locado** encontra-se equipado com os seguintes *items* discriminados *infra:*
   a) Esquentador;
   b) Frigorifico;
   c) Fogão;
   d) Máquina de lavar a roupa;
   e) Máquina de lavar a loiça (que irá ser ainda colocada);

4. Os Senhorios autorizam a Arrendatária a proceder à aquisição de uma máquina de lavar loiça para o imóvel arrendado, até ao valor máximo de 450,00 € (quatrocentos e cinquenta euros).
5. O montante despendido na aquisição da referida máquina será descontado no valor da renda, mediante a apresentação de comprovativo de compra.
6. A máquina de lavar loiça adquirida nos termos do presente contrato ficará incorporada no imóvel, sem direito de restituição ou compensação adicional à Arrendatária no termo do contrato de arrendamento.

2.ª CLÁUSULA

(prazo/termo)

1 O presente contrato é celebrado pelo prazo de 3 (três) anos, com início em 15/12/2024 e término em 14/12/2027.

2 O presente contrato renova-se automaticamente por períodos iguais e sucessivos de 1 (um) ano, caso não nenhuma das **Partes** a tal se oponha, nos termos dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.

3.ª CLÁUSULA

(renda)

1. A renda mensal é de 1.200,00€ (mil e duzentos euros), a qual será paga até ao 1º dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, para a conta com o **IBAN N.º PT50 0035 0396 0022 2951 3000**

3 (SWIFT: CGDIPTPL), junto do Banco Caixa Geral Depósitos, ou por qualquer outra forma que os **Senhorios**, entretanto, indiquem por escrito, sem prejuízo do número seguinte.

2. Com a assinatura do presente contrato, a **Arrendatária** entrega aos **Senhorios**, para além do valor referido na cláusula seguinte, o montante 3.000,00€ (três mil euros), referente a 15 dias de renda de Dezembro de 2024, Janeiro e Fevereiro de 2025.
3. Na falta, total ou parcial, do pagamento pontual da renda prevista no n.º 1 da presente cláusula, os **Senhorios** poderão exigir à **Arrendatária**, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% das rendas em dívida, nos termos do n.º 1 do artigo 1041º do Código Civil.

4.ª CLÁUSULA

(caução)

1. A **Arrendatária** entrega, com a assinatura do presente contrato, o valor de 1.200,00€, (mil e duzentos euros) aos **Senhorios** a título de caução, para garantia do pontual cumprimento das obrigações previstas no presente contrato.
2. No término do presente contrato os **Senhorios** devolverão o valor supramencionado, assim que confirme o bom estado de conservação do **locado**, no prazo de quinze dias após a data de entrega daquele.

5.ª CLÁUSULA

(atualização da renda)

1. A renda será atualizada de acordo com os coeficientes legais anuais, nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro que aprovou o NRAU, ocorrendo a primeira atualização na data de aniversário do presente contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior.
2. As atualizações previstas no número anterior são comunicadas pelos **Senhorios** à **Arrendatária**, por escrito e com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, indicando o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

6.ª CLÁUSULA

(utilização)

O **locado** destina-se à habitação de Thiago Henrique Chaves Neri e de sua mulher, Milena Macedo Simões, reconhecendo estes a sua aptidão para o efeito, comprometendo-se a não lhe dar outro uso, no todo ou em parte, não estando expressamente consentida a sublocação, hospedagem ou acedência a terceiros, ainda que gratuita.

7.ª CLÁUSULA

(conservação)

1. A **Arrendatária** examinou previamente o **locado**, todo o equipamento que nele se encontra incorporado, discriminado no n.º 3 da 1.ª Cláusula, como também, pinturas, banheiras, sanitários, toalheiros, lava-loiças, assim como recebeu 2 (dois) jogos de chaves, e reconhece e aceita que o mesmo se encontra em condições de prosseguir o fim a que se destina.

2. A **Arrendatária** obriga-se a conservar no estado em que atualmente se encontra o **locado**, correndo por sua conta as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como manter em bom estado os respectivo pavimentos, pinturas e vidros, ressalvado o desgaste proveniente da normal e prudente utilização do mesmo.
3. Em todas as ocasiões que os **Senhorios**, pretendam visitar o **locado**, pessoalmente ou por mandatário seu devidamente identificado para o efeito, poderá fazê-lo sem necessitar de autorização da **Arrendatária**, devendo, no entanto, avisá-lo com a antecipação mínima de 48 horas, e a visita deverá realizar-se obrigatoriamente no horário compreendido entre as 10 horas da manhã e as 20 horas da noite.

8.ª CLÁUSULA

(obras)

1. A **Arrendatária** não poderá fazer quaisquer obras no **locado** sem autorização prévia e escrita dos **Senhorios**.
2. As obras que forem realizadas no **locado**, ficarão pertença do mesmo, sem que haja lugar a direito de retenção ou a qualquer indemnização, qualquer que seja o título ou fundamento invocado

9.ª CLÁUSULA

(consumos)

No presente contrato, não estão incluídos o fornecimento de quaisquer serviços, designadamente água, eletricidade, gás, telefone, televisão, internet e respectivas taxas ou licenças diretamente ligadas com estes, pelo que, a **Arrendatária** compromete-se a liquidar diretamente os respectivo consumos e bem assim, no término do presente contrato a entregar o **locado** com estes serviços totalmente liquidados, com as respectivas faturas quitadas.

10.ª CLÁUSULA

(denúncia)

1. A **Arrendatária** poderá denunciar o presente contrato, por carta registada dirigida aos **Senhorios** com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias, decorrido que esteja um terço da duração inicial do contrato, ou da sua renovação.
2. A inobservância da antecedência prevista no número anterior da presente Cláusula, não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, salvos nas situações expressamente previstas na Lei.

11.ª CLÁUSULA

(alterações)

Quaisquer alterações a este contrato só serão válidas e eficazes desde que convencionadas por escrito, com expressa menção de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma cláusulas das alteradas, aditadas.

12.ª CLÁUSULA

(fiador)

O **Fiador**, constitui-se fiador e principal pagador, assumindo solidariamente com a **Arrendatária**, renunciando expressamente ao benefício da excussão prévia, a obrigação pontual do cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus aditamentos legais e suas renovações, até à efetiva restituição do **locado** livre, devoluto e nas condições estipuladas e bem assim, declara que a fiança que acaba de prestar subsistirá ainda que haja alteração da renda agora fixada e mesmo depois de decorrido o prazo de duração do presente contrato.

13.ª CLÁUSULA

(devolução do imóvel)

1. Na data do termo do presente contrato, a **Arrendatária** obriga-se a devolver o **locado** aos **Senhorios**, nas condições em que o mesmo lhe foi entregue.
2. Se o **locado** não for restituído pela **Arrendatária**, logo que o contrato de arrendamento deixe de validamente produzir efeitos, independentemente da causa, fica este obrigado a título indemnizatório, a pagar até à data da restituição do **locado**, livre e devoluto de pessoas e bens, o dobro da renda mensal em vigor nessa data, por cada mês de mora, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

14.ª CLÁUSULA

(domicílio do arrendatário)

Para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 7 do art. 9.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro, na redacção que lhe foi dada pela Lei 31/2012 de 14 de Agosto, ambas as partes contraentes convencionam como domicílio da **Arrendatária e do Fiador**, o imóvel do objeto do presente contrato de arrendamento sito no Largo Jorge Moutinho de Albuquerque, nº 6, 4º B, 2780-255 Oeiras.

15.ª CLÁUSULA

(pacto de aforamento)

1. O contrato rege-se em todos os aspetos pela Lei Portuguesa, com expressa renúncia a qualquer outro regime ou condição excecional decorrente do estatuto específico do **Arrendatário**.
2. Para dirimir qualquer questão ou litígio emergente do cumprimento, interpretação ou integração do presente contrato, cuja solução não possa ser acordada pelas **Partes**, será territorialmente competente o Tribunal da Comarca de Oeiras, foro que as **Partes** convencionam com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente contrato é feito em dois exemplares, todos valendo como originais, ficando uma cópia para cada uma das Partes.

Carcavelos, 12 de Dezembro de 2024.

Os Senhorios,

A Arrendatária,

O Fiador,

(Imposto de Selo liquidado mediante comunicação à Autoridade Tributária – Verba 2 TGIS.)