CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO
PARA HABITAÇÃO COM PRAZO CERTO

ENTRE OS CONTRATANTES, ----------

MÁRIO POMPEU GUENGUE, de nacionalidade Angolana, portador do Passaporte n.º N2588543, emitido pela República de Angola, em 02/12/2019, válido até 02/12/2029, contribuinte fiscal n.º 290255511, e **LISINGA DIPANDA MANUEL FARIA GUENGUE,** de nacionalidade Angolana, portadora do Passaporte n.º N1745316, emitido pela República de Angola, em 08/12/2014, válido até 08/12/2024, contribuinte fiscal n.º 290255481, casados entre si no regime da comunhão de adquiridos, residentes na Rua Alfredo Keil, n.º 2, 3.º Direito, Urbanização da Quinta Nova, Odivelas, na qualidade de **SENHORIOS**, ----------

E, ----------

LUCAS FERREIRA SANTOS BOTINGNON, solteiro, maior, de nacionalidade brasileira, portador do Passaporte n.º GF069236, emitido pela República Federativa do Brasil, em 29/08/2022, válido até 28/08/2032, contribuinte fiscal n.º 318537168, e **RUHAMA LEMOS DE SOUZA,** solteira, maior, de nacionalidade brasileira, portadora do Passaporte n.º FT626990, emitido pela República Federativa do Brasil, em 11/07/2017, válido até 10/07/2027, contribuinte fiscal n.º 319298620, residentes na Rua Engenheiro Saint Martin - 27-115, Apto 141, CEP 17012-433, Brasil, na qualidade de **ARRENDATÁRIOS**, ----------

---

É livremente e de boa-fé celebrado e reciprocamente aceite, o contrato de arrendamento urbano para habitação com prazo certo, celebrado ao abrigo do disposto nos artigos 1095.º e seguintes do Código Civil, que se rege nos termos e pelas seguintes cláusulas:

1ª

(Objeto)

1. Os SENHORIOS são donos e legítimos possuidores da fração autónoma designada pela letra "C", correspondente ao SEGUNDO ANDAR DIREITO, destinada a habitação, com entrada pela Rua da Baixa n.º 154 e Rua Diogo Dias nº 155, do prédio urbano sito no Montijo, na Rua da Baixa, nºs 148, 150, 154, 158 e 160 e Rua Diogo Dias, nºs 149, 151, 155, 159 e 161, freguesia e concelho do Montijo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Montijo sob o número 3694, da referida freguesia, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias do Montijo e Afonsoeiro sob o artigo 8236, com o alvará de licença de utilização n.º 75/11, emitida pela Câmara Municipal do Montijo em 08/07/2011 e com o certificado de

desempenho energético e da qualidade do ar interior n.º SCE288464133, válido até 28/09/2032. ----------

2. Os SENHORIOS dão de arrendamento aos ARRENDATÁRIOS e estes aceitam a fração autónoma descrita no ponto anterior da presente cláusula. ----------

2ª

(Fim do Contrato)

1. O locado destina-se única e exclusivamente a satisfazer as necessidades de habitação dos ARRENDATÁRIOS e do seu agregado familiar. ----------
2. Os ARRENDATÁRIOS reconhecem que o locado arrendado realiza cabalmente o fim a que se destina, não podendo dar-lhe outro uso, sublocá-lo ou cedê-lo a qualquer título no todo ou em parte, sem prévia autorização, por escrito, dos SENHORIOS. ----------

3ª

(Prazo)

O presente contrato de arrendamento é celebrado no regime de contrato com prazo certo, pelo prazo de 1 (um) ano, não renovável, com início no dia 01/07/2023 e termo a 30/06/2024. ----------

4ª

(Renda)

1. A renda mensal é de € 1.300,00 (mil e trezentos euros), paga aos SENHORIOS no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior ao qual a renda diz respeito, por depósito ou transferência bancária para a conta no NOVO BANCO, com o IBAN PT50000700000064090606423 ----------
2. Na data de assinatura do presente contrato os ARRENDATÁRIOS entregam aos SENHORIOS a quantia de € 5.200,00 (cinco mil e duzentos euros) correspondente aos 2 (dois) primeiros meses de renda acrescidos de mais 2 (dois), a título de caução, para garantia das obrigações decorrentes do presente contrato, a ser devolvida no final do contrato com a boa receção do locado. Esta primeira transferência deverá ser realizada para a conta no BANCO ATLANTICO, COM O IBAN PT50018900000313751000118 ----------

5ª

(Obras)

1. Os ARRENDATÁRIOS devem fazer uso prudente do locado, não podendo realizar quaisquer obras que não sejam previamente autorizadas por escrito pelos SENHORIOS e que, quando sejam de beneficiação ou quando consideradas benfeitorias, ficam a fazer parte integrante do arrendado, sem direito a retenção ou a indemnização, seja a que título for. ----------

2. Os SENHORIOS, ou quem os represente, podem fazer quaisquer obras em benefício do locado, ainda que sejam de mera conservação, sem a necessidade de autorização dos ARRENDATÁRIOS para as executar, sendo a data de execução das obras previamente acordada com estes. ----------

6ª

(Conservação)

1. Os ARRENDATÁRIOS obrigam-se a conservar no estado em que atualmente se encontram as canalizações de água, esgotos, todas as instalações sanitárias e de luz e respectivos acessórios, correndo por sua conta todas as despesas verificadas com as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, e a manter em bom estado as paredes, o soalho e os vidros. ----------
2. Findo o arrendamento, o locado será entregue no mesmo estado de conservação e limpeza, sem outras danificações que não as advindas do desgaste normal causado por um uso prudente. ----------

7ª

(Despesas)

São por conta dos ARRENDATÁRIOS todas as despesas resultantes da utilização do locado, designadamente as de água, eletricidade, gás e telefone, até ao final deste contrato, assim como de eventuais taxas e alugueres das respectivas companhias, mas não incluindo quaisquer impostos ou taxas relativas ao imóvel. ----------

8ª

(Administração e Condomínio)

As despesas de Condomínio e todas as necessárias à utilização das coisas comuns do edifício, designadamente com limpeza de escadas e energia para iluminação, são por conta dos SENHORIOS na parte que corresponda ao local arrendado. ----------

9ª

(Vistoria)

Os ARRENDATÁRIOS não poderão opor-se a que os SENHORIOS, ou quem legalmente os represente, vistoriem o imóvel, desde que os ARRENDATÁRIOS, ou alguém por estes autorizado, estejam no locado, e desde que a vistoria se realize no horário entre as 09.00 horas e as 21.00 horas, em hora e dia previamente a acordar, até ao máximo de duas vistorias por ano civil. ----------

10ª

(Efeitos da Cessação)

1. Com antecedência não superior a 3 (três) meses sobre a obrigação de desocupação do local, os SENHORIOS podem exigir aos ARRENDATÁRIOS a colocação de escritos nas janelas do locado. ----------

2. Os ARRENDATÁRIOS devem, em qualquer caso, mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento durante os 3 (três) meses anteriores à desocupação, em horário a acordar com os SENHORIOS. ----------
3. Na falta de acordo, o horário é, nos dias úteis, das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos e, aos sábados e domingos, das 15 às 19 horas. ----------

11ª

(Denúncia)

1. Após 4 (quatro) meses de duração efetiva do contrato, os ARRENDATÁRIOS poderão denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação aos SENHORIOS feita com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias do termo pretendido do contrato. ----------
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. ----------

12ª

(Entrega do Locado)

1. Findo o contrato, obrigam-se os ARRENDATÁRIOS a proceder à entrega imediata do imóvel e de todos e quaisquer bens móveis considerados acessórios. ----------
2. A falta de cumprimento por parte dos ARRENDATÁRIOS da obrigação de entrega do imóvel, nos termos expostos no número anterior, concede aos SENHORIOS o direito de recorrerem imediatamente ao procedimento especial de despejo, acrescido de uma indemnização correspondente ao dobro da renda por cada mês de atraso na entrega. ----------

13ª

(Convenção de Domicílio)

Para efeitos de comunicação aos ARRENDATÁRIOS, nomeadamente, para cessação do contrato por resolução nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, do artigo 9.º n.º 7 alínea c) e dos artigos 14.º-A e 15.º do NRAU, convenciona-se que o domicílio dos ARRENDATÁRIOS é sito no locado. ----------

14ª

(Obrigações)

Os ARRENDATÁRIOS obrigam-se a cumprir o regulamento de condomínio, nos seus precisos termos, o qual se anexa ao presente contrato fazendo parte integrante do mesmo. ----------

15ª

(Foro)

Em tudo o que o presente contrato for omisso, regerá a legislação aplicável, sendo para qualquer litígio ou questão de interpretação exclusivamente competente o foro da comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro. ----------

16ª

(Empresa Mediadora)

Nos termos e para os efeitos do artigo 40.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, as partes contratantes expressamente declaram que, no presente contrato intervém, na qualidade de mediadora imobiliária, a ZOME PRIME, CASAS DA ABÓBODA – Sociedade de Mediação Imobiliária S.A., com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 505152797, portadora da Licença AMI nº 4662. ----------

Depois de lido pelos contratantes e por estarem de acordo com o seu teor, vai por eles ser assinado. ----------

Este contrato é feito em duplicado, convencionando as partes em atribuir a cada exemplar o valor de original para todos os legais efeitos probatórios e ao de exibição em juízo, ficando um exemplar para cada uma das partes. ----------

Lisboa, 20 de junho de 2023

SENHORIOS:

ARRENDATÁRIOS:

ANEXO

Lista de equipamento e mobiliário

Suite:

- Cama de casal com colchão;
- 1 lençol preto;
- 1 mesas de cabeceira;
- 1 camiseiro;
- Ar condicionado Mitsubishi;

Quarto:

- Ar condicionado Mitsubishi;

Sala de estar e jantar:

- Sofá em pele preto, com 2 bancos;
- Móvel TV em madeira;
- Tapete branco;
- Mesa de casa de jantar em vidro (extensível);
- 4 cadeiras forradas a pele preta;
- Ar condicionado Mitsubishi;

Cozinha:

- Frigorifico Fagor;
- Arca congeladora vertical Fagor;
- Máquina de lavar roupa Indesit;
- Máquina de lavar louça Fagor;
- Placa de fogão Fagor;
- Forno Fagor;
- Micro ondas Fagor;
- Exaustor Fagor;
- Caldeira;
- Ar condicionado Mitsubishi;
- Mesa e 4 cadeiras em madeira;