CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA HABITAÇÃO (COM PRAZO CERTO)

Entre:

1º Sociedade Agrícola Quinta do Cabeço, Lda., pessoa colectiva e matrícula n.º 508383633, com sede Av. Praia da Vitória Nº 5, 3º Esquerdo, 1000-245 Lisboa, a seguir designada por **PRIMEIRA OUTORGANTE**;

2º Senhora Maria Derleide Francisco Alves, solteira, contribuinte fiscal n.º 308391047, portadora do passaporte brasileiro n.º GC916910, válido até 02/09/2031, a seguir designada por **SEGUNDO OUTORGANTE**; e,

3º Senhora Virgínia Maria Pereira Martins Conde da Costa, viúva, contribuinte fiscal n.º 149031955, portadora do cartão de cidadão n.º 04885536, válido até 01/06/2030, residente na Rua Gil Vicente Nº 28 – Sassoeiros, 2775-757 Carcavelos, na qualidade de fiadora, adiante designada por **TERCEIRO OUTORGANTE**;

A) CONDICIONALISMO BASE DO CONTRATO

1º

1. A primeira outorgante, é arrendatária da fracção, correspondente ao **3º Esquerdo Frente** do prédio urbano sito na Rua Ferreira de Castro n.º **54**, em Sassoeiros, Freguesia Carcavelos, Concelho de Cascais, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo nº **3464**, licença de utilização emitida pela Câmara Municipal de Cascais em 30/07/1971 - adiante apenas designada por locado

2. A mesma primeira outorgante encontra-se expressamente autorizada a subarrendar o locado, nos termos e pelas condições que entender por convenientes.

2º

O segundo outorgante pretende tomar de arrendamento o locado nos termos e ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redacção conferida pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho (adiante apenas NRAU), e demais legislação aplicável.

B) OBJECTO E CLÁUSULAS DO CONTRATO

3º

Pelo presente contrato, a primeira outorgante dá de arrendamento ao segundo outorgante, e este toma de arrendamento, o locado, no estado de conservação em que se encontra.

4º

1. O local arrendado destina-se a habitação do segundo outorgante, não lhe podendo ser dado outro destino, sob pena de resolução do contrato de arrendamento.

2. Fica expressamente proibida a hospedagem, salvo autorização, por escrito, do senhorio.

5º

O arrendamento é celebrado pelo prazo de 2 (dois) anos, com inicio dia 1 do mês de Julho do ano em curso, e o seu término em 30 de Junho de 2024, renovando-se automaticamente no fim do prazo, por iguais períodos de 1 (um) ano, enquanto não for efectuada a oposição à sua renovação ou denunciado por qualquer dos outorgantes, nos termos do presente contrato e da legislação em vigor.

6º

1. A primeira outorgante pode opor-se à renovação automática do contrato de arrendamento mediante comunicação efectuada por escrito e enviada ao segundo outorgante com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte dias) do termo do presente contrato.

2. O segundo outorgante pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação efectuada por escrito e enviada à primeira outorgante com uma antecedência não inferior a 90 (noventa) dias do termo do mesmo contrato.

3. Após 4 (quatro) meses de duração efectiva do contrato o segundo outorgante pode denunciar o mesmo a todo o tempo, mediante comunicação efectuada por escrito e enviada à primeira outorgante com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

4. A inobservância do prazo de antecedência previsto nos números 2 e 3 deste artigo não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

5. O segundo outorgante obriga-se a desocupar o locado imediatamente após o termo do contrato.

7º

1. A renda é fixada no montante mensal de 650,00 € (seiscentos e cinquenta Euros), que o segundo outorgante se obriga a pagar à primeira outorgante, até ao dia 8 (oito) do mês anterior aquele a que disser respeito, na morada da primeira outorgante ou em outro local que esta indicar.

2. A renda agora estipulada está sujeita a actualizações anuais, segundo os coeficientes de actualização fixados na lei – verificando-se a primeira actualização

decorrido um ano após a celebração do presente contrato, e as seguintes assim sucessivamente.

3. Quando a primeira outorgante pretender usar da faculdade mencionada no número anterior deverá comunicar esse facto ao segundo outorgante, com a antecedência mínima de trinta dias, indicando o montante da nova renda e o coeficiente utilizado no seu cálculo.

5. Caso o inquilino se constitua em mora o senhorio tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base nessa falta de pagamento.

8º

1. O locado encontra-se em bom estado de conservação - obrigando-se o segundo outorgante a dar ao mesmo um uso prudente e cuidado, não podendo efectivar quaisquer obras nem introduzir benfeitorias ou melhoramentos (salvo autorização da primeira outorgante, prestada por escrito) e mais se obrigando a restituir o locado em igual estado de conservação.

2. O segundo outorgante assume a obrigação de executar a expensas suas todas as obras de conservação ordinária de que a fracção autónoma arrendada careça, actuais e futuras – sem direito a exigir do senhorio quaisquer contrapartidas ou compensações.

3. As obras, benfeitorias e melhoramentos que venham a ser realizados ficarão, desde logo, a fazer parte integrante do local arrendado e a pertencer ao primeiro outorgante, não podendo com base neles, o segundo outorgante invocar qualquer direito de indemnização ou de retenção.

4. São ainda de conta do segundo outorgante os encargos e despesas respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local arrendado.

9º

É expressamente proibida a sublocação total ou parcial do local arrendado, bem como a cedência do mesmo no todo ou em parte, gratuita ou onerosamente, sem autorização do senhorio, declarando o segundo outorgante que o mesmo local realiza cabalmente o fim a que é destinado.

10º

Serão da conta e responsabilidade do segundo outorgante todas as despesas do locado relativas a quaisquer fornecimentos ou consumos de energia, água, telecomunicações ou outros, quando os haja, e respectivos contratos com fornecedores, durante todo o período de vigência do presente arrendamento, ainda que debitadas posteriormente ao seu termo.

11º

1. O segundo outorgante declara ter recebido o locado, bem como as respectivas chaves, com todas as suas partes integrantes e em estado que é do seu perfeito conhecimento - o qual preenche todos os requisitos e condições necessárias ao fim a que se destina.

2. O segundo outorgante obriga-se a cumprir pontual e rigorosamente, durante a execução do presente contrato, as condições nele estabelecidas e as demais disposições legais aplicáveis aos contratos de arrendamento para habitação.

12º

O senhorio, por si ou por pessoa por ele designada, poderá, com aviso prévio, visitar o locado.

13º

O terceiro outorgante declara constituir-se fiador e principal pagador, responsabilizando-se solidariamente com o segundo outorgante quanto a todas as obrigações por esta assumidas neste contrato, pelo respectivo prazo e suas possíveis renovações - declarando ainda que a fiança se manterá mesmo que haja alteração da renda ora fixada; e renunciando desde já ao benefício da excussão prévia, ainda quer haja alteração da renda.

14º

Quaisquer alterações ao presente contrato só serão válidas e eficazes se feitas por escrito e assinadas pelas partes.

15º

1. Quaisquer comunicações e notificações a dirigir à primeira outorgante, previstas no presente contrato, deverão ser efectuadas por meio de carta registada, com aviso de recepção, e para a seguinte morada: Av. Praia da Vitória Nº5, 3º Esq., 1000-245 Lisboa.

2. Quaisquer comunicações e notificações a dirigir à segunda outorgante, previstas no presente contrato, deverão ser efectuadas por meio de carta registada, com aviso de recepção, para o locado.

3. Quaisquer comunicações e notificações a dirigir pela primeira outorgante ao terceiro outorgante deverão ser efectuadas para a seguinte morada: Rua Gil Vicente Nº 28 – Sassoeiros, 2775-757 Carcavelos.

4. O terceiro outorgante compromete-se a notificar a primeira outorgante, por meio de correio registado com aviso de recepção, caso venha a ocorrer qualquer alteração à morada indicada no número anterior da presente cláusula.

16º

Para a resolução de quaisquer questões emergentes da interpretação e execução do presente contrato, as partes elegem, com expressa renúncia a qualquer outro, o foro da Comarca de Lisboa.

Feito em triplicado no dia 1 de Julho de 2022, ficando um exemplar em poder de cada outorgante.

A primeira outorgante,

O segundo outorgante,

O terceiro outorgante,