CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FIM HABITACIONAL DE PRAZO CERTO

ENTRE:----------

- **ANA CATARINA BRITO RIBEIRO**, contribuinte fiscal n.º 222136626, solteira, maior, natural da freguesia de Paranhos, concelho do Porto, residente na Rua Francisco Vieira de Almeida, n.º 2, 3.º andar B, em Queluz, titular do Cartão de Cidadão n.º 13512711 4 ZX9, válido até 28/08/2029, emitido pela República Portuguesa, na qualidade de **SENHORIA**, de ora em diante apenas designada por Parte Locadora;----------

E;----------

- **DANIEL JOSÉ ANGOTTI**, contribuinte fiscal n.º 319207269, e mulher, **FRANCILAINE CARNEIRO ANGOTTI**, que ainda não tem NIF mas que irá comunicar posteriormente num prazo máximo de 30 dias, casados sob o regime da comunhão geral, ambos naturais da República Federativa do Brasil, de nacionalidade brasileira, residentes na Av. Paulo Prado, n.º 261, Torre A, apartamento 145, Jundiaí, São Paulo, no Brasil, titulares dos Passaportes respetivamente, n.º FV151767 válido até 06/02/2028 e n.º FY617052 válido até 31/03/2029, ambos emitidos pela República Federativa do Brasil, na qualidade de **ARRENDATÁRIOS,** de ora em diante apenas designados por Parte Locatária; ----------

É celebrado o presente contrato de **arrendamento urbano para fim habitacional** com prazo certo, ao abrigo do disposto nos artigos 1064º e seguintes do Código Civil e do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), com as alterações legais em vigor, e que se rege nos termos do seguinte clausulado, que se obrigam a cumprir: ----------

1ª

(Objeto do Contrato - Identificação do Imóvel)

1 - A Parte Locadora declara para todos os devidos e legais efeitos que é proprietária e legítima possuidora da fração autónoma destinada a habitação, designada pela letra "**U**", a que corresponde o terceiro andar B - com arrecadação designada por 3.º B na esteira, do prédio

urbano em regime de propriedade horizontal, sito em Monte Abraão, na Rua Francisco Vieira de Almeida, n.º 2; e Rua Amílcar Cabral, n.º 1, União Das Freguesias de Massamá e Monte Abraão, concelho de Sintra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Queluz sob o número **SESSENTA E CINCO** da freguesia de Monte Abraão e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 1546, com a Autorização de Utilização n.º 568, emitida em 2001/06/01, pela Câmara Municipal de Sintra.----------

2 – A Parte Locadora declara que foi emitido para o imóvel descrito e identificado na Cláusula Primeira deste contrato o Certificado de Desempenho Energético SCE202967834 válido até 07/06/2029. ----------

3 - A identificada fração autónoma é arrendada com a cozinha totalmente equipada, nomeadamente com exaustor, fogão, forno, esquentador, frigorífico, máquina de lavar roupa e máquina de lavar louça. ----------

2ª

(Finalidade do Contrato)

1 - Pelo presente contrato a Parte Locadora dá de arrendamento à Parte Locatária, para sua habitação, e esta toma de arrendamento, o imóvel identificado na cláusula anterior, no estado de conservação em que o mesmo se encontra.----------

2 - O local arrendado destina-se a habitação da Parte Locatária e do seu agregado familiar, não lhe podendo ser dado outro destino para além do expressamente consignado neste contrato, sob pena de resolução do mesmo.----------

3ª

(Prazo do Contrato)

O arrendamento é celebrado pelo prazo de **03** (três) anos, tendo o seu início em 01/07/2023 (um de julho de dois mil e vinte e três) e o seu término a 30/06/2026 (trinta de junho de dois mil e vinte e seis), renovando-se automaticamente no fim do prazo, por períodos de igual duração, enquanto

não for efetuada a oposição à sua renovação ou denunciado por qualquer das Partes, nos termos do presente contrato e da legislação em vigor. ----------

4ª

(Denúncia e Oposição à Renovação)

1 – A Parte Locadora pode opor-se à renovação automática do contrato de arrendamento mediante comunicação efetuada por carta registada com aviso de receção e enviada à Parte Locatária com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias do termo do presente contrato. ----------

2 – A Parte Locatária pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação efetuada por carta registada com aviso de receção e enviada à Parte Locadora com uma antecedência não inferior a 90 (noventa) dias do termo do presente contrato. ----------

3 – Decorrido um terço do prazo de duração inicial deste contrato, ou da sua renovação, a Parte Locatária pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação efetuada por carta registada com aviso de receção e enviada à Parte Locadora 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 – Salvo disposição legal em contrário, a inobservância dos prazos de antecedência previstos nesta cláusula não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. ----------

5 – Findo o presente Contrato, a Parte Locatária obriga-se a entregar o locado, devoluto de quaisquer pessoas e bens que não sejam dele parte integrante. ----------

5ª

(Renda)

1 - A renda mensal é de **1.000,00 €** (mil euros), sendo paga pela Parte Locatária à Parte Locadora, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que a renda disser respeito, através de

depósito ou transferência bancária, para a conta com o **IBAN PT50 0045 8740 4032 8099 0514 3**, salvo se outra forma de pagamento for indicada pela Parte Locadora, devendo esta remeter à Parte Locatária, os respetivos recibos de renda. ----------

2 - A renda agora estipulada fica sujeita a atualizações anuais, verificando-se a primeira atualização um ano após a celebração do presente contrato e as seguintes assim sucessivamente, sendo essa atualização a que resultar do coeficiente de atualização anual fixado por Lei.----------

3 – Caso a Parte Locadora pretenda usar da faculdade mencionada no número anterior, deve comunicar o facto à Parte Locatária por carta registada, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, indicando o montante da nova renda e o coeficiente utilizado no seu cálculo. ----------

4 – Caso a Parte Locatária se constitua em mora, a Parte Locadora 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 na falta de pagamento.----------

6ª

(Direitos e Obrigações das Partes)

1 - O local arrendado encontra-se em bom estado de conservação, obrigando-se a Parte Locatária a dar ao mesmo um uso prudente e cuidado, não podendo fazer quaisquer obras, nem introduzir benfeitorias ou melhoramentos, sem autorização da Parte Locadora e obrigando-se a restituir o locado, em igual estado de conservação, salvo as deteriorações normais, inerentes ao respetivo uso. ----------

2 – As obras, benfeitorias e melhoramentos realizados ficarão, desde logo, a fazer parte integrante do local arrendado e a pertencer à Parte Locadora, não podendo com base nelas, a Parte Locatária, alegar qualquer direito de indemnização ou direito de retenção. ----------

3 - É da exclusiva responsabilidade da Parte Locatária a manutenção e conservação do imóvel, obrigando-se esta, a expensas suas, a efetuar todas as reparações necessárias decorrentes de culpa ou negligência sua, ressalvando o desgaste da normal e prudente utilização. ----------

4 - São da exclusiva responsabilidade da Parte Locatária todas as despesas resultantes da utilização do imóvel objeto deste contrato, designadamente as de água, eletricidade, gás, telefone, televisão, internet e serviços afins, que surjam ou venham a surgir durante a vigência deste contrato e das suas possíveis renovações, ainda que a respetiva obrigação de pagamento só se venha a vencer em data posterior ao final deste contrato. ----------

5 - O presente Contrato é título bastante para efeitos de alteração da titularidade ou celebração dos mencionados contratos de água, eletricidade, gás, telefone, televisão, internet e serviços afins, comprometendo-se a Parte Locatária a realizar em seu nome todas as alterações de titularidade necessárias no prazo máximo de 8 (oito) dias, contados a partir da data de entrada em vigor do presente contrato de arrendamento.----------

6 - A Parte Locatária obriga-se a cumprir e fazer cumprir o Regulamento de condomínio, caso ele exista. ----------

7ª

(Hospedagem e Sublocação)

Fica expressamente proibida a hospedagem ou sublocação total ou parcial do local arrendado, bem como a cedência no todo ou em parte, gratuita ou onerosamente, sem autorização da Parte Locadora, declarando a Parte Locatária que o mesmo realiza cabalmente o fim a que é destinado. ----------

8ª

(Entrega de Valores)

1 - Com a assinatura do presente contrato a Parte Locadora recebe da Parte Locatária, através de transferência bancária proveniente da conta indicada pelo **IBAN BE76 9675 9065 5695**, a

importância de **4.000,00 €** (quatro mil euros), sendo o valor de 2.000,00 € correspondente aos dois primeiros meses de renda, ou seja, aos meses de julho e de agosto de 2023 e o montante de 2.000,00 € a título de caução, para garantia das obrigações da Parte Locatária consignadas neste contrato e de acordo com o artigo 1076 n.º 2 do Código Civil, quantia esta que será devolvida até 20 (vinte) dias após o final do contrato, caso não venha a ser necessária a sua utilização e depois de verificado o cumprimento das referidas obrigações. ----------

2 - A próxima renda a pagamento referente ao mês de setembro de 2023, deverá ser paga no primeiro dia útil do mês de agosto de 2023 e assim sucessivamente. ----------

9ª

(Visitas)

1 - A Parte Locadora, por si ou por pessoa por si designada, poderá, com aviso prévio, mostrar o locado nos três meses anteriores ao termo do presente contrato de arrendamento, em dia e horário a acordar com a Parte Locatária. ----------

2 - Para cumprimento do disposto no ponto antecedente, caso não seja alcançado o acordo entre as partes fixa-se os dias úteis das 17.30h às 19.30h e fins de semana entre as 15h e as 19h.-----

10ª

(Mediação Imobiliária, Confidencialidade e Proteção de Dados)

1 – As Partes declaram, nos termos do Art.º 40 da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que o presente contrato teve a intervenção da mediadora imobiliária, **"Máximo Foco - Mediação Imobiliária, Lda.**, com a licença **AMI n.º 21938**, não podendo a mediadora ser responsável por eventuais incumprimentos das partes ou por outras situações que surjam no âmbito do mesmo ou da sua cessação. ----------

2 – As Partes obrigam-se a manter a confidencialidade relativamente às informações fornecidas entre si, por causa do negócio aqui regulado, obrigando-se a não divulgar o seu teor, total ou parcialmente, sem prévia autorização, por escrito, da parte de onde a informação foi originada. --

3 – Nos termos e para efeitos do disposto na Lei relativa à Proteção de Dados Pessoais, no contexto da entrada em vigor da nova legislação em matéria de proteção de dados, as Partes prestam o seu consentimento expresso para que os dados pessoais sejam introduzidos e tratados, nas bases de dados de controlo e reporte de transações, destinados apenas a Autoridades judiciais, tributárias ou administrativas, profissionais sujeitos às regras deontológicas dos Estatutos da OA e OSAE, e, aos profissionais de intermediação imobiliária.----------

11ª

(Comunicações e Formalidades)

1 - Para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 7 do artigo 9º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redação que lhe foi dada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto, as Partes acordam que as notificações e comunicações entre elas serão consideradas válidas e eficazes, se forem efetuadas para, no caso da Parte Locadora, a morada indicada no presente contrato, e no caso da Parte Locatária será a morada do imóvel ora arrendado, ou para as moradas que posteriormente sejam informadas, por carta registada e com aviso de receção, à outra parte.----------

2 – Caso alguma das Partes não comunique ao outro uma eventual mudança de morada, as notificações e comunicações serão consideradas válidas e eficazes se enviadas para as últimas moradas conhecidas pelas Partes.----------

3 – Para a resolução de qualquer questão emergente do presente contrato fica eleito o foro da comarca de situação do prédio objeto do presente contrato, com expressa renúncia a qualquer outro.----------

Feito em duplicado, aos dias 28 de junho de 2023, ficando um exemplar em poder de cada parte Contraente.----------

A PARTE LOCADORA

Ana Catarina Brito Ribeiro

A PARTE LOCATÁRIA

Drsotti

Marciane C. Arrotti

Anexo I

Inventário Arrendamento Monte Abraão

Cozinha



- Máquina de lavar roupa LG (semi-nova)
- Frigorífico combinado KUNFTno frost (NOVO- sem foto ainda)
- Máquina lavar loiça KUBO (NOVO- sem foto ainda)
- Forno JOCEL
- Placa CONFORTEC
- Exaustor HOTPOINT
- Esquentador JUNKERS







