CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM PRAZO

CERTO PARA FIM HABITACIONAL

Entre os Contraentes:

PRIMEIRA: SERRA LISA – SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA., sociedade comercial por quotas, com o capital social de € 3.500.000,00 com escritório na Rua da Amieira, nº 400, 4465-021 S. Mamede Infesta, com o número de matrícula e pessoa coletiva 502 079 150, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Amarante sob o mesmo número, representada pelo sócio gerente, com poderes para o ato, **Eng.º José Carlos Mendes dos Santos**, com domicílio profissional na Rua da Amieira, nº 400, 4465-021 S. Mamede Infesta, na qualidade de Senhoria adiante apenas designada por Senhoria ou por Primeira Contraente ou por Primeira;

e

SEGUNDOS: HIKARI SOUZA SAKAMOTO, natural do Brasil e de Nacionalidade Brasileira, contribuinte fiscal nº 312 078 994, portador do título de residência nº 16K3375K7 válido até 27/09/2024 emitido pelo LC Aveiro SEF e esposa **RAPHAELA SOARES FONSECA**, natural do Brasil e de Nacionalidade Brasileira, portadora do passaporte nº GD663320 válido até 03/02/2032 emitido pela República Federativa do Brasil, residentes na Trav. Urb. Encosta Cavalum, Lt. 46 A, 4560-450 Penafiel, na qualidade de Arrendatários adiante apenas designados por Arrendatários ou por Segundos Contraentes ou por Segundos;

é celebrado, o presente contrato de arrendamento com prazo certo para fim habitacional, conforme redação introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), alterada pela Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto e suas alterações posteriores, que se rege pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

PRIMEIRA

(Objeto)

Rua da Amieira, n.º 400 - 4465-021 S. Mamede Infesta - Tlf.: 22 955 38 49 / 22 955 39 07 - Tlm.: 918 210 583
E-mail: geral@serralisa.pt - N.I.F.: 502 079 150

1. A SENHORIA é dona e legítima proprietária de uma fração autónoma designada pelas letras **"CB"** localizada no **QUINTO ANDAR ESQUERDO** e de tipologia T4, composta por hall de entrada, hall de distribuição, sala comum, quatro quartos, duas casas de banho completas

uma casa de banho de serviço, cozinha, despensa e duas varandas com 165 m2, divisão destinada a arrumos com 8 m2 com o nº 43, divisão destinada a estacionamento de um veículo automóvel com 14,5 m2 lado poente com o nº 27 localizado na cave, terraço de cobertura do último piso com 340 m2 com acesso próprio por porta situada no quinto andar.

2. A fração descrita no ponto anterior está inserida no prédio em regime de propriedade horizontal inscrito na matriz predial urbana sob o artigo **3899 CB** da União de Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim, registada na conservatória com o nº **372/19901218- CB**, com alvará de licença de utilização nº73/1993 passada pela competente Câmara Municipal de Felgueiras, com a seguinte morada: **Rua Ernâni Ferreira Basto, nº 250, 5º andar CB, 4615-660 Lixa.**

3. Pelo presente contrato a SENHORIA dá de arrendamento aos SEGUNDOS OUTORGANTES a **FRAÇÃO** identificada no ponto anterior, e estes aceitam o local arrendado, que consideram em bom estado para o fim a que se destina.

SEGUNDA

(Fim e uso do prédio)

1. O imóvel arrendado destina-se exclusivamente a habitação, não podendo os SEGUNDOS OUTORGANTES dar outro fim ou uso, sem autorização prévia da PRIMEIRA, por escrito, sob pena de resolução contratual.

TERCEIRA

(Duração, denúncia e oposição à prorrogação)

1. O arrendamento aqui contratado é celebrado na modalidade de contrato com prazo certo, nos termos dos arts. 1095.º a 1098.º do Código Civil.

2. O presente contrato tem início em **15 DE JULHO DE 2024** e cessa os seus efeitos no dia **31 DE JULHO DE 2025**, prorrogando-se, porém, no seu termo por sucessivos períodos de **1 (um) ano** se não for objeto de oposição à prorrogação deduzida por qualquer das partes.

3. A PRIMEIRA CONTRAENTE pode impedir a prorrogação automática do contrato mediante comunicação aos SEGUNDOS OUTORGANTES com uma antecedência não inferior a **120 dias** do termo inicial do contrato ou de qualquer prorrogação. A oposição à prorrogação por

Rua da Amieira, n.º 400 - 4465-021 S. Mamede Infesta - Tlf.: 22 955 38 49 / 22 955 39 07 - Tlm.: 918 210 583
E-mail: geral@serralisa.pt - N.I.F.: 502 079 150

parte da PRIMEIRA CONTRAENTE não confere aos SEGUNDOS OUTORGANTES o direito a serem indemnizados por qualquer prejuízo por ele sofrido em consequência daquela oposição.

4. Os SEGUNDOS CONTRAENTES podem impedir a prorrogação automática do contrato mediante comunicação à PRIMEIRA CONTRAENTE com uma antecedência não inferior a **90 dias** do termo inicial do contrato ou de qualquer prorrogação. A inobservância da antecedência prevista neste número, não obsta à cessação do contrato, mas obriga os SEGUNDOS OUTORGANTES ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

5. Decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua prorrogação, os SEGUNDOS OUTORGANTES podem denunciar o contrato mediante comunicação à PRIMEIRA CONTRAENTE a realizar com a antecedência mínima de **120 dias** do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

6. Caso os SEGUNDOS CONTRAENTES denunciem o contrato de arrendamento sem observar a antecedência prevista nos números 4 (quatro) e cinco (cinco) da presente cláusula, a inobservância desta antecedência não obsta à cessação do Contrato, mas obriga os SEGUNDOS CONTRAENTES a pagar à PRIMEIRA CONTRAENTE as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

7. A cessação do contrato de arrendamento, prevista nesta cláusula, torna imediatamente exigível a desocupação do LOCAL ARRENDADO por parte dos SEGUNDOS CONTRAENTES e a sua entrega à PRIMEIRA CONTRAENTE, com as reparações que incumbam aos SEGUNDOS CONTRAENTES.

8. No caso dos SEGUNDOS OUTORGANTES não restituirem o local arrendado, nos termos do disposto no número anterior, desde já se consideram em mora quanto à obrigação de restituição, não sendo necessária qualquer interpelação da PRIMEIRA CONTRAENTE nesse sentido, obrigando-se a pagar à PRIMEIRA, até à efetiva restituição daquele, a indemnização prevista no n.º 2 do art. 1045.º do Código Civil.

9. Ambas as partes acordam que a comunicação pela qual qualquer umas dos CONTRAENTES se opõe à prorrogação ou os SEGUNDOS OUTORGANTES à denúncia do presente contrato de arrendamento, nos termos do preceituado nos números 3. 4. e 5. supra, em conjunto com o presente CONTRATO, serve de base ao procedimento especial de despejo.

Rua da Amieira, n.º 400 - 4465-021 S. Mamede Infesta - Tlf.: 22 955 38 49 / 22 955 39 07 - Tlm.: 918 210 583
E-mail: geral@serralisa.pt - N.I.F.: 502 079 150

QUARTA

(Renda)

1. A renda é de **EUR: 600,00 (seiscentos euros)** mensais, os quais se vencem no 8º dia do mês anterior ao que diz respeito.

2. Constituindo-se os SEGUNDOS CONTRAENTES em mora, a PRIMEIRA CONTRAENTE 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 da renda.

3. Na data da celebração do presente contrato os SEGUNDOS CONTRAENTES entregam à PRIMEIRA CONTRAENTE a importância de **€2.100,00** (dois mil e cem euros) correspondendo:

- O valor de **300,00€** (trezentos euros) ao pagamento de quinze dias do mês de Julho de 2024;
- O valor de **600,00€** (seiscentos euros) ao pagamento da renda do mês de Agosto de 2024;
- O valor de **600,00€** (seiscentos euros) ao pagamento da renda de um mês adiantado e;
- O valor de **600,00€** (seiscentos euros) a **título de caução** e garantia do pontual cumprimento de todas as obrigações, indemnizações ou compensações que decorrem para os SEGUNDOS CONTRAENTES do presente contrato.

4. No termo do presente contrato, os SEGUNDOS CONTRAENTES devem fazer a entrega do local arrendado à PRIMEIRA CONTRAENTE, limpo e conservado, indemnizando a PRIMEIRA CONTRAENTE dos prejuízos que, porventura existam.

5. Para efeitos do disposto no número 4. supra, ambas as partes realizarão, com 07 (sete) dias de antecedência relativamente ao termo do contrato, uma inspeção conjunta ao local arrendado, na qual acordarão sobre o estado em que os mesmos devem ser restituídos.

6. Caso os SEGUNDOS CONTRAENTES, depois de interpelados pela PRIMEIRA CONTRAENTE, não manifestem interesse em participar na inspeção conjunta ou não compareça para a realização da mesma, assiste à PRIMEIRA CONTRAENTE o direito de realizar a inspeção desacompanhada daquele, comunicando-lhe, posteriormente, o estado em que o local arrendado deve serrestituído.

7. A PRIMEIRA CONTRAENTE fica, desde já, autorizada a fazer sua a importância entregue a título de caução referida no n.º 3 supra, caso o local arrendado careça de quaisquer obras, reparação ou se encontrem por pagar quaisquer rendas ou indemnizações ou outras importâncias relativas ao gozo do local arrendado, até ao montante da mesma, e caso o

Rua da Amieira, n.º 400 - 4465-021 S. Mamede Infesta - Tlf.: 22 955 38 49 / 22 955 39 07 - Tlm.: 918 210 583
E-mail: geral@serralisa.pt - N.I.F.: 502 079 150

valor da caução não se mostre suficiente para o efeito, deve a PRIMEIRA CONTRATANTE exigir dos SEGUNDOS o valor adequado para o efeito.

8. No caso de não existirem quaisquer danos a indemnizar, rendas em mora ou outras importâncias em dívida relativas ao gozo do local arrendado, a PRIMEIRA CONTRAENTE restituirá no termo do contrato os SEGUNDOS CONTRAENTES o valor da caução referido na presente cláusula no ponto nº 3 supra.

QUINTA

(Atualização da Renda)

1. A renda mensal poderá ser atualizada a partir da primeira renovação do presente contrato, e a partir desta data, será sujeita a atualizações anuais, nos termos do coeficiente de atualização anual de renda aplicável para arrendamentos habitacionais, de acordo com o preceituado no art. 24.º da Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro.

2. Para efeitos de atualização da renda a PRIMEIRA CONTRAENTE deverá comunicar aos SEGUNDOS CONTRAENTES, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

SEXTA

(Forma de pagamento)

O pagamento das rendas devidas em virtude do presente contrato de arrendamento, sem prejuízo de outra forma que venha a ser comunicada aos SEGUNDOS CONTRAENTES, será realizada através de transferência bancária para a conta com o **IBAN PT50 0033 0000 0000 6699 0150 5 do Banco Millennium BCP.**

SÉTIMA

(Encargos da ocupação)

1. São da responsabilidade dos SEGUNDOS CONTRAENTES, todas as despesas decorrentes da ocupação da habitação, designadamente o pagamento dos consumos e taxas de aluguer dos contadores de eletricidade, gás, telecomunicações, água e saneamento, ou outros serviços por eles contratados, obrigando-se a alterar para seu nome os respetivos contratos, junto das entidades competentes, imediatamente após a assinatura deste contrato.

2. O pagamento da inspeção do gás, se a ela houver lugar, é da responsabilidade dos SEGUNDOS CONTRAENTES.

Rua da Amieira, n.º 400 - 4465-021 S. Mamede Infesta - Tlf.: 22 955 38 49 / 22 955 39 07 - Tlm.: 918 210 583
E-mail: geral@serralisa.pt - N.I.F.: 502 079 150

OITAVA

(Obras)

1. Todas as obras indispensáveis à conservação ordinária da habitação constituem obrigação dos SEGUNDOS CONTRAENTES, caso a necessidade de tais obras advenham do mau uso.

2. Quaisquer outras obras ou benfeitorias, qualquer que seja a sua natureza, importância ou extensão, só poderão ser efetuadas com prévia e específica autorização escrita da PRIMEIRA CONTRAENTE.

3. As obras e benfeitorias a que se refere o número 1 (um) e, bem assim, aquelas que a PRIMEIRA CONTRAENTE autorize os SEGUNDOS a realizar, nos termos do número 2 (dois), são da exclusiva responsabilidade destes, ficando a fazer parte integrante da fração, não podendo exigir pelas mesmas, qualquer indemnização ou exercer direito de retenção.

4. Os custos das obras referidas no número anterior e os encargos a que as mesmas estiverem sujeitas, serão suportados, exclusivamente pelos SEGUNDOS CONTRAENTES.

NONA

(Restituição do local)

1. Os SEGUNDOS CONTRAENTES deverão, findo o contrato, entregar à PRIMEIRA a habitação e o que dela faz parte, livre e devoluta de pessoas e bens, no mesmo estado em que a receberam, ressalvando-se as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização.

2. Para o efeito do disposto da presente cláusula, assiste à PRIMEIRA CONTRAENTE o direito de exigir dos SEGUNDOS CONTRAENTES, cessando o contrato os seus efeitos, a reposição do local arrendado, no estado em que os mesmos se encontravam na presente data, sob pena de indemnização por parte desta.

DÉCIMA

(Cessão da utilização – Subarrendamento)

Os SEGUNDOS CONTRAENTES não podem sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente a habitação, sem a autorização expressa e por escrito da PRIMEIRA.

DÉCIMA PRIMEIRA

(Aditamentos e alterações)

Todos os aditamentos ou alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas ou alteradas.

Rua da Amieira, n.º 400 - 4465-021 S. Mamede Infesta - Tlf.: 22 955 38 49 / 22 955 39 07 - Tlm.: 918 210 583
E-mail: geral@serralisa.pt - N.I.F.: 502 079 150

DÉCIMA SEGUNDA

(Comunicações/Domicilio)

1. As comunicações entre as partes a efetuar ao abrigo do presente contrato devem ser efetuadas por carta registada com aviso de receção ou por escrito assinado pelo declarante entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de receção.

2.Para os efeitos constante do presente contrato ambas as partes se consideram domiciliadas nos endereços infra discriminados, pelo que qualquer comunicação deverá ser enviada para os seguintes endereços:

PRIMEIRA CONTRAENTE:

- Rua da Amieira, nº 400, 4465-021 S. Mamede Infesta

SEGUNDOS CONTRAENTES:

- Rua Ernâni Ferreira Basto, nº 250, 5º andar CB, 4615-660 Lixa

3.Têm-se como eficazes na data em que deveriam chegar ao poder do destinatário as comunicações realizadas por carta registada com aviso de receção quando a carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, ou ainda, no caso de o aviso de receção ter sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

DÉCIMA TERCEIRA

(Resolução)

Sendo a resolução do contrato de arrendamento decretada judicialmente, a obrigação de desocupação do local arrendado e a sua entrega à PRIMEIRA CONTRAENTE, com as reparações que incumbam aos SEGUNDOS CONTRAENTES, vence-se na data em que transitar em julgado a decisão que decretou a resolução do presente.

DÉCIMA QUARTA

(Geral)

1. Em tudo o que estiver omisso no presente contrato de arrendamento vigoram as disposições legais aplicáveis.

2. Se alguma das disposições deste contrato vier a ser considerada inválida, tal não afetará a validade do restante clausulado, o qual se manterá plenamente em vigor.

3. Sem prejuízo das penalidades previstas, o não exercício ou o exercício tardio ou parcial de qualquer direito que assista a qualquer dos contraentes ao abrigo deste contrato não importa a

Rua da Amieira, n.º 400 - 4465-021 S. Mamede Infesta - Tlf.: 22 955 38 49 / 22 955 39 07 - Tlm.: 918 210 583
E-mail: geral@serralisa.pt - N.I.F.: 502 079 150

renúncia a esse direito, nem impede o seu exercício posterior, nem constitui moratória ou novação da respetiva obrigação.

O presente contrato foi celebrado em ***Lixa, em 15 de Julho de 2024****, em dois exemplares, contém OITO páginas, todas as páginas estão numeradas e rubricadas pelos intervenientes, à exceção da 8ª que contém as suas assinaturas, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada um dos CONTRAENTES.*

PRIMEIRA CONTRAENTE:

SERRA LISA
Soc. Emp. Imobiliários, Lda.

SEGUNDOS CONTRAENTES:

Rua da Amieira, n.º 400 - 4465-021 S. Mamede Infesta - Tlf.: 22 955 38 49 / 22 955 39 07 - Tlm.: 918 210 583
E-mail: geral@serralisa.pt - N.I.F.: 502 079 150