Generoso Barbosa Neto

Rua Cidade D` Agem Nº43 Jardim de Baixo

2005-503 Santarém

Luiz Bernardo Barbosa Nascimento

Urbanização olival do Arame

Lote 4, 2º andar direito

2005-242 santarém

Santarém 13 de dezembro de 2024

Serve a presente para comunicar a V.Exa. que, nos termos e ao abrigo do disposto na alínea c) dp nº2 do artº.1077.ºdo Código Civil, com o arredondamento para a unidade cêntimo imediatamente superior, efetuado de acordo com o art.º do NRAU, a renda mensal da fração "P" 2º andar direito na urbanização Olival Do Arame, Lote 4, 20005-242 santarém é atualizada dos atuais 800.00€ para 817.28€ a partir da que se vencer no próximo dia 1 de janeiro de 2025, por aplicação do coeficiente legal de 1,0216 (2.16%), conforme Aviso do INE nº 23099/2024/2, de 15 de outubro.

Assim, o correspondente recibo será emitido pelo novo valor.

Com os melhores cumprimentos

Generoso Barbosa neto

Generoso Barbosa

1

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FIM HABITACIONAL

ENTRE:

PRIMEIROS: Generoso Barbosa Neto, casado, no regime de comunhão de adquiridos, com **Cristina Dos santos Pereira Neto Barbosa Neto**, ele natural de São Tomé e Príncipe, com o contribuinte fiscal **nº 231.359.462**, portador do cartão de cidadão **nº 15200718**, emitido pela República Portuguesa, válido até 08/07/2031, ela natural de São Tomé e Príncipe, com o contribuinte fiscal **nº 232.561.567,** portadora do cartão de cidadão **nº 15411766** emitido pela República Portuguesa, válido até 27/05/2031**,** residentes na Rua Cidade D Agen Nº 43 Jardim de Baixo 2005-503 Santarém, *na qualidade de Senhorios*, adiante designado por **Primeiros Outorgantes.----------**

E----------

SEGUNDOS: Luiz Bernardo Barbosa Nascimento, divorciado, natural de Maragogipe, Estado da Bahia - Brasil, com o contribuinte fiscal **nº 310.712.904, portador do passaporte nº FX526641,** emitido pelos serviços competentes da República Federativa Do Brasil, válido até 25 de novembro de 2028**,** de nacionalidade Brasileira **e Edisonia Cerqueira de Almeida,** solteira, maior, natural de Cruz das Almas, Estado da Bahia - Brasil, com o contribuinte fiscal **nº 310.786.398, portadora do passaporte nº GD283404,** emitido pelos serviços competentes da República Federativa Do Brasil**,** válido até 17 de novembro de 2031, de nacionalidade Brasileira, residentes na Rua Florbela Espanca Nº3 – 1º Esquerdo Carregado 2580-605 Carregado *na qualidade de Arrendatários*, adiante designados, por **Segundos Outorgantes.----------**

Pelo presente contrato os Primeiros e o Segundos celebram entre si um contrato de arrendamento para habitação, por período limitado de 1 ano, em regime de renda livre, que se rege pelas cláusulas seguintes:----------

CLÁUSULA PRIMEIRA

1)-Os Primeiros Outorgantes são proprietários e legítimos possuidores da fração autónoma designada pela letra "P" destinada a habitação, correspondente ao 2º andar direito do prédio sito na Urbanização Olival Do Arame Lote 4 – 2005-242 Santarém, da união de freguesias da Cidade de Santarém, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 5406 da união de freguesias da cidade de Santarém, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Santarém sob o nº 961 da referida freguesia.----------

2)- Para o antes identificado prédio urbano foi emitida o alvará de Licença de Utilização **n.º 1938** emitido pela **Câmara Municipal de Santarém em 28 de março de 2000**.----------

3)- O antes identificado prédio urbano, possui o Certificado de Desempenho Energético nº **SCE193749336, válido até 04/02/2029**.----------

CLÁUSULA SEGUNDA

1. Pelo presente contrato os **Primeiros Outorgantes** dão de arrendamento aos **Segundos Outorgantes**, que por sua vez, toma de arrendamento, a fração autónoma identificada na cláusula anterior. ----------

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O prazo de arrendamento é de um ano, contando-se o início de tal arrendamento, em **15** de **junho de 2023** e o termo em **14 junho** de **2024**, nos termos dos n.ºs 2, do artigo 1095.º do Código Civil (C.C.), podendo renovar-se automaticamente no seu termo por 3 anos, nos termos dos n.º 1 artigo 1096.º do C.C. do Código Civil, sem prejuízo do estipulado no ponto 2) da presente cláusula. ----------

2. Os Primeiros Outorgantes podem, ao abrigo da al. b) do n.º 1 do artigo 1097 do C.C., opor-se à renovação do contrato de arrendamento mediante comunicação aos **Segundos Outorgantes** com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias sobre o termo do prazo referido no ponto 1. da presente cláusula ou do prazo de renovação em curso, realizada através de carta registada e com aviso de receção.----------

a) Nos termos do n.º 3 do artigo 1097 do Código Civil a oposição à renovação do contrato de arrendamento nos termos do n.º 1 da presente cláusula, só produzirá efeitos decorridos que estejam 3 anos da celebração do mesmo. ----------

3. Os Segundos Outorgantes podem, ao abrigo do n.º 1 do artigo 1098º e al. b) do C.C., opor-se à renovação do contrato de arrendamento mediante comunicação aos **Primeiros Outorgantes**, com uma antecedência não inferior a 90 (noventa) dias sobre o termo do prazo referido no ponto 1. Da presente cláusula ou do prazo de renovação em curso, realizada através de carta registada e com aviso de receção.----------

4. A não renovação do contrato pelos **Primeiros Outorgantes** não confere aos **Segundos Outorgantes** o direito a qualquer indemnização ou compensação. ----------

CLÁUSULA QUARTA

§ Único: Os Segundo Outorgantes podem ainda, ao abrigo da alínea a) do n.º 3 do artigo 1098º do C.C., denunciar o contrato de arrendamento, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou, da sua renovação mediante comunicação aos **Primeiros Outorgantes** com uma antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias sobre o termo pretendido do contrato, por carta registada com aviso de receção.----------

CLÁUSULA QUINTA

1. A renda mensal é no valor de **€ 800,00** (oitocentos euros).----------

2. Na assinatura do presente contrato o segundo outorgante entrega ao primeiro outorgante a quantia de **400,00€** (quatrocentos euros), referente a **renda de 15 dias do mês de junho 2023 e 2.400,00€** (dois mil e quatrocentos euros) **referente a 3 meses de caução.** ----------

3. A renda mencionada no número anterior será atualizada anualmente por aplicação do *coeficiente em vigor para o respetivo ano, devendo os* ***Primeiros Outorgantes*** *comunicarem aos* **Segundos Outorgantes**, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.----------

4. A primeira atualização tem lugar 1 (um) ano após a entrada em vigor do presente contrato e as atualizações seguintes 1 (um) ano após a primeira atualização.----------

CLÁUSULA SEXTA

1. A renda será paga **até ao dia 8 (oito) do mês** a que disser respeito. ----------

2. A renda será paga por transferência bancária para o **IBAN PT50 0035 0728 0000159590096 do Banco Caixa Geral de Depósitos.** ----------

CLÁUSULA SÉTIMA

1. O local arrendado destina-se exclusivamente à habitação permanente dos **Segundos Outorgantes** não lhe podendo ser dado outro fim ou uso sem o prévio consentimento escrito dos **Primeiros Outorgantes**, sob pena de resolução contratual. ----------

2. Os Segundos Outorgantes reconhecem a aptidão do local arrendado para os fins referidos. --

CLÁUSULA OITAVA

É expressamente proibido qualquer cedência, parcial ou total, do presente arrendamento, não podendo este ser sublocado, no todo ou em parte.----------

CLÁUSULA NONA

§ Único: Fica proibida a hospedagem. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA

§ Único: Os Segundos Outorgantes devem fazer um uso prudente do arrendado, sendo a seu cargo todas as obras de beneficiação e as de manutenção do bom estado de funcionamento das instalações da rede de distribuição de água, eletricidade, gás, esgotos ou telecomunicações. -----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

§ Único: O prédio urbano objeto deste contrato é arrendado com o respetivo recheio, discriminado na listagem, que, rubricada pelas partes, integra o presente contrato como Anexo Único. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Os Segundos Outorgantes não podem realizar quaisquer obras ou pinturas que não sejam previamente autorizadas, por escrito, pelos **Primeiros Outorgantes**, e no que diz respeito às obras devem as mesmas serem devidamente licenciadas, que, quando de beneficiação ou *quando consideradas benfeitorias, ficam a fazer parte integrante do arrendado, sem direito a* pagamento ou indemnização, seja a que título ou natureza for, não as podendo demolir nem sobre elas invocar o direito de retenção.----------

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Os Segundos Outorgantes obrigam-se, também, sob pena de indemnização: ----------

1. Manter em bom estado as paredes, pavimentos, vidros e móveis existentes na cozinha da fração ora arrendada tal qual estão à data da outorga do presente contrato, estado esse que é bom; ----------

2. A conservar em bom estado, como atualmente se encontram – estado esse que é bom as canalizações de água, esgotos, todas as instalações sanitárias e de luz, bem como os respetivos acessórios, pagando à sua custa as reparações relativas a danificações; ----------

3. A pagar todas as obras indispensáveis à conservação e limpeza do interior da fração ora arrendada, incluindo a colocação de vidros que se partirem. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

§ Único: Os Segundos Outorgantes obrigam-se ao pagamento da água municipalizada que consumir para os seus usos domésticos ou sanitários, da energia elétrica e do gás que consumir, e despesas atinentes ao aluguer dos respetivos contadores, junto das entidades fornecedoras de tais bens e/ou serviços, nos respetivos contratos de fornecimento. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

§ Único: No final do arrendamento os **Segundos Outorgantes** deveram entregar aos **Primeiros Outorgantes**, o locado, em perfeito estado de conservação (sem prejuízo de eventuais deteriorações decorrentes de uma normal e prudente utilização), e limpeza, nomeadamente com todas as chaves, vidros intactos, bem como as instalações de água, eletricidade e telecomunicações. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

1. Os Outorgantes estabelecem igualmente que, quaisquer comunicações a que houver lugar entre as partes, na vigência do presente contrato, serão efetuadas por carta registada com aviso de receção, as quais, para efeitos de qualquer comunicação, incluindo citação em caso de litigio ou notificação judicial, se considerar-se-ão realizadas ainda que 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 e mesmo que o aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário, pelo que nestes termos consideram ser o domicílio convencionado dos Outorgantes os seguintes domicílios: ----------

a) Primeiro Outorgante: **Rua Cidade D Agen Nº 43 Jardim de Baixo 2005-503 Santarém,** ou em alternativa para o email: netogene@gmail.co . ----------

b) Segundo Outorgante: Urbanização Olival Do Arame Lote 4 – 2005-242 Santarém, ou em alternativa para o email: luizbocco@gmail.com . ----------

2. *Nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo 9.º do NRAU, fica convencionado entre os* **Outorgantes** a morada do locado como domicílio dos **Segundos Outorgantes** para efeitos de comunicação pelos **Primeiros Outorgantes**, destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil.----------

O presente contrato satisfaz a vontade de todos os outorgantes, que por isso o vão assinar, é feito em duplicado, ficando um exemplar em poder dos **Primeiros Outorgantes**, um exemplar em poder dos **Segundos Outorgantes**. ----------

Rio Maior, 15 de Junho de 2023.

Os Primeiros Outorgantes

Os Segundos Outorgantes

ANEXO ÚNICO

Listagem do recheio que faz parte do imóvel objecto do contrato de arrendamento celebrado em **15 de junho de 2023** entre **Generoso Barbosa Neto, Cristina Dos Santos Pereira e Luiz Bernardo Barbosa Nascimento, Edisónia Cerqueira de Almeida**

Cozinha

- Placa
- Forno
- Exaustor
- Esquentador
- _____
- _____
- _____

Quartos Suite

- Cortinados
- Ar condicionado
- Sofa cama
- _____

Quarto 1

- 1 Cama
- 1 Colchão
- 1 Mesa de cabeceira
- 1 Mesa de cabeceira
- 1 cómoda
- 1 TV

Quarto 2

- 1 Cama
- 1 Colchão
- 1 Mesa de cabeceira
- 1 Mesa de cabeceira
- 1 Cómoda

Sala

- Móvel / estante bar
- 2 candeeiros de Teto e 2 Apliques de Parede
- Cortinados
- Ar-condicionado
- Móvel TV
- _____

Rio Maior 15 junho 2023