CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ENTRE:

--PRIMEIRO OUTORGANTE ----------

---ONIVIDE II – GESTÃO E SERVIÇOS LDA., Pessoa Colectiva nº 507 217 578, registado na Conservatória Comercial de Lisboa sob o mesmo número. Com sede na Av. António Augusto Aguiar, 148, 4C – 1050 - 021, em Lisboa, com o Capital Social de 25.000,00 eur, aqui devidamente representada pelo seu Representante Legal, que outorga na qualidade de **SENHORIO** e doravante designado por **Primeiro Outorgante ou ONIV RESIDENCE.** ----------

---

E ----------

--SEGUNDO OUTORGANTE: ----------

--- Luiz Fernando Costa da Silva, número de identificação fiscal 324069782, portador do Passaporte número FP178291, emitido pela República Federativa do Brasil, válido até 31/01/2026, estado civil: solteiro e com residência fiscal na Av. Nilo Peçanha SN LT 17B QD 24 Coelho da Rocha, 25560-520 Rio de Janeiro **e** Lucas de Souza Mourão numero de identificação fiscal 324070810, portador Passaporte número FZ513072, emitido pela República Federativa do Brasil, válido até 04/06/2029, estado civil: solteiro e com residência fiscal na Av. Nilo Peçanha SN LT 17B QD 24 Coelho da Rocha, 25560-520 Rio de Janeiro, outorga na qualidade de **INQUILINO** e doravante designado por **Segundo Outorgante.** ----------

---

É ajustado, reciprocamente aceite e reduzido a escrito o presente contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, a cujo integral cumprimento as partes se obrigam nos termos e condições das cláusulas seguintes: ----------

CLÁUSULA PRIMEIRA

1. O **Primeiro Outorgante** é legítimo usuário da Fração Autónoma designada por "M", destinada a habitação, correspondente ao **SEXTO ANDAR DIREITO**, do Prédio urbano em regime de Propriedade Hortizontal, sito na **Av. Fontes Pereira de Melo nº 19, 1050 - 016, em Lisboa**, onde se encontra inscrito na Matriz sob o artigo 643 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número **643**, Licença de Utilização número 72/C emitido pela Câmera Municipal de Lisboa e Certificado Energético e da Qualidade do ar interior nos Edifícios em emissão, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei número 118/2013 de 20 de Agosto. ----------

---

2. O **Primeiro Outorgante**, com o presente Contrato, arrenda com prazo certo, ao **Segundo Outorgante**, o Quarto designado por 115, mobilado com cama de casal, Armário, Secretária de Trabalho e Cadeira, com serventia de casa-de-banho e cozinha, do Imóvel supra descrito, para fins de Habitação não Permanente. ----------

3. O **Segundo Outorgante** não irá utilizar o Imóvel, descrito no número anterior, como sua **Habitação Permanente**. Sendo o presente arrendamento realizado por necessidade meramente profissional do **Segundo Outorgante.** ----------

4. O disposto nos números anteriores não poderá ser alvo de qualquer alteração. ----------

---

CLÁUSULA SEGUNDA

1. O presente contrato é estipulado com prazo certo de **1 (UM)** ano. ----------

2. O **Segundo Outorgante** declara que visitou o Imóvel previamente à celebração do presente Contrato, aceitando o seu estado físico, legal, construtivo e urbanístico, bem como atestando o bom estado do mesmo e do mobiliário cedido. ----------

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O referido arrendamento inicia-se no dia **01/09/2024** e termina a **31/08/2025**, renovando-se automaticamente após esta data, por períodos sucessivos de **6 (SEIS)** meses, se não for denunciado por qualquer das partes para o seu termo. ----------

2. A oposição à renovação do presente contrato por parte dos **Outorgantes** deve ser feita, mediante notificação escrita, dirigida a qualquer um destes, com a antecedência não inferior a 10 (dez) dias **úteis** relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação. ----------

3. O **Primeiro Outorgante** poderá, no decurso do Arrendamento e em qualquer momento, denunciar o **Contrato de Arrendamento**, no caso do **Segundo Outorgante** não cumpra escrupulosamente com o estipulado neste **Contrato.** ----------

4. Na eventual verificação do ponto anterior, o **Segundo Outorgante,** obriga-se a retirar os seus pertences e todos os pertences do **PRIMEIRO OUTORGANTE** no prazo de **2 (dois)** dias, bem como proceder à reparação de todos os danos verificados. ----------

---------- 4.1 Caso se verifique a necessidade de reparações e/ou substituição de mobiliário, o **Primeiro Outorgante** reserva-se ao direito de aplicar um valor pela sua reparação e/ou substituição. ---------- 4.2 Caso o Quarto supra referido não seja entregue livre de bens, o **Primeiro Outorgante**, reserva-se ao direito de aplicar um valor pela eliminação dos mesmos. Não sendo, o **Primeiro Outorgante**, responsável por quaisquer danos ou perdas resultantes da sua eliminação. ----------

---------- 4.3 Caso não seja devolvido todos os pertences, o **Primeiro Outorgante,** reserva-se ao direito de aplicar um valor referente à substituição dos mesmos. ----------

---------- 4.4 O(s) residentes são responsaveis pela boa utilização pela utilização e boa conservação das instalações e equipamentos que são postos à sua disposição, ficando obrigados a indiminizar a **PRIMEIRA OUTORGANTE,** por quaisquer danos verificados, quer nos de utilização exclusiva quer

nos de uso comum. ----------

---------- 4.5 Nos casos em que não seja possivel identificar o autor de quaisquer danos nas instalações e equipamentos de uso comum, serão os mesmos imutados a todos os residentes. -------

5. A **oposição à renovação** do contrato por qualquer dos outorgantes nos termos dos números antecedentes, não confere à outra parte o direito a qualquer indemnização. ----------

6. A inobservância do pré-aviso anteriormente referido, por parte do **SEGUNDO OUTORGANTE**, não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento de rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. ----------

---

CLÁUSULA QUARTA

1. A renda mensal é de **€ 600,00** (Seiscentos euros), a pagar no **último dia do mês anterior ao qual diga respeito**, para o **Banco Novo Banco S.A., com o IBAN PT50 0007 0000 0021 4017 7942 3, Conta Bancária que** pertence ao **Primeiro Outorgante.** ----------

2. O primeiro pagamento da renda mensal, correspondente ao mês de Setembro e taxas administrativas é efectuado com a assinatura do presente contrato no valor de **720€** (Setecentos e vinte euros) ----------

3. Constituindo-se o **Segundo Outorgante** em mora, nos termos do nº 1 do artigo 1041º do C.C. o **Primeiro Outorgante** tem o direito de exigir, nos termos da Lei, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a **20% do que for devido**. ----------

4. O **SEGUNDO OUTORGANTE** declara, desde já, que qualquer atraso superior a 1 (um) dia no pagamento da renda e/ou de despesas auxiliares anexas ao mesmo, de ser sua expressa vontade que o seu acesso ao apartamento e quarto seja vedado até que todos os valores sejam regularizados. ----------

5. O **SEGUNDO OUTORGANTE** compromete-se a enviar o respectivo comprovativo de transferência mensalmente indicando sempre o respectivo quarto. ----------

---

CLÁUSULA QUINTA

1. O valor da renda poderá ser atualizado a cada renovação prevista no ponto 1 da Cláusula Terceira, bem como anualmente de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, nos termos do art.º 1077 e art.º 24 do N.R.A.U. ----------

2. As atualizações terão lugar, sucessivamente, após a atualização anterior, através de comunicação escrita com a antecedência mínima de 10 dias. ----------

---

CLÁUSULA SEXTA

1. Para garantia do bom cumprimento do Contrato, o **Segundo Outorgante**, aceita pagar o valor de 2 (duas) rendas mensais, no montante de **€ 1.200,00** (Mil e duzentos euros), a título de Caução. no ato de assinatura do presente contrato. ----------

2. O valor entregue a título de Caução apenas e somente será devolvido no término do Contrato, após verificação que todos os valores previstos no mesmo se encontram liquidados, devolvidas todas os pertences, bem como atestado o bom estado do Quarto e mobiliário cedidos às suas condições iniciais. ----------

3. As Partes convencionam, nos termos do artigo 432º do Código Civil, que se considera automaticamente resolvido, sem necessidade de qualquer interpelação, o presente Contrato de Arrendamento, se as quantias entregues a título de primeira Renda e Caução, não forem pagas ou devidamente transferidas para o IBAN acima referido no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da presente data. ----------

CLÁUSULA SÉTIMA

1. O local destina-se exclusivamente a **HABITAÇÃO NÃO PERMANENTE** do **Segundo Outorgante** reconhecendo este que o mesmo realiza cabalmente o fim a que é destinado, não lhe podendo ser dado outro destino, sem prévia autorização escrita, do **Primeiro Outorgante**. ----------

2. O **SEGUNDO OUTORGANTE** reconhece desde já que se encontra estritamente proibido de colocar a morada indicada na **CLÁUSULA PRIMEIRA** como sua morada postal e/ou fiscal.----------

---

CLÁUSULA OITAVA

1. O **Segundo Outorgante** não poderá ceder a terceiros, no todo ou em parte, e seja a que título for, nomeadamente, por meio de sublocação ou comodato, o local arrendado, sem o expresso consentimento prévio e autorização do **Primeiro Outorgante**, por escrito. ----------

2. A hospedagem e visitas ficam, desde já, expressamente proibidas, salvo autorização dada por escrito pelo **Primeiro Outorgante**. ----------

3. É ainda proibida a permanência de animais, quer no Quarto, quer no Imóvel, assim como o consumo de tabaco dentro do Imóvel (incluindo janelas). ----------

4. Fica acordado pelas Partes que o **Primeiro Outorgante** ou alguém representado por este, poderá realizar visitas ao Imóvel, como forma de verificar o estado do Imóvel, apresentação do mesmo para Venda, celebração de novo Contrato de Arrendamento ou outros, nos seguintes horários Dias Úteis das 17h30 às 19h30, Fins-de-semana das 15h00 às 19h. ----------

---

CLÁUSULA DÉCIMA

1. O **Segundo Outorgante** obriga-se a conservar o imóvel, mobiliário e equipamentos presentes no Imóvel, nomeadamente na zona da cozinha (termoacumulador, placa de fogão, micro-ondas,

frigorífico, máquina de lavar a roupa, torradeira, ferro de engomar e máquina de café), bem como manter em bom estado os respectivos soalhos e mosaicos, portas, janelas, pinturas e vidros, ressalvando o desgaste proveniente do seu uso normal e prudente e do decurso do tempo e pagando à sua custa todas as reparações de danificações decorrentes por culpa ou negligência sua.

---

2. O **Segundo Outorgante** obriga-se a custear todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, no Quarto e restante Imóvel. ----------

---

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

1. Em caso de incêndio, inundação ou outro de força maior, que destrua ou inutilize totalmente o arrendado, considera-se desde logo rescindido o arrendamento, sem direito de indemnização ou retenção para o **Segundo Outorgante** e, sendo a destruição ou inutilização parciais, que o arrendamento subsiste, não havendo redução de renda. ----------

2. Caso as origens das ocorrências descritas no número anterior decorram por comportamento ou má utilização do **Segundo Outorgante,** o **Primeiro Outorgante** reserva-se ao direito de ser indemnizado pelos prejuízos sofridos, incluindo obras de recuperação e rendas vincendas. ----------

---

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

O **Segundo Outorgante** não poderá realizar quaisquer obras de alteração, incluindo substituição das fechaduras ou colocação de quadros nas paredes, no local arrendado sem autorização prévia e por escrito do **Primeiro Outorgante**. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Findo o contrato, o **Segundo Outorgante** deverá desocupar de imediato o local arrendado,

entregando-o ao **Primeiro Outorgante**, livre de pessoas e bens. ----------

---

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

1. Tudo o que não estiver expressamente regulado neste contrato será regulamentado pela legislação em vigor. ----------

2. Convencionam as partes que para redimir qualquer litígio emergente deste Contrato, aplicar-se-á a Lei reguladora sendo competente o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro. ----------

3. As Partes declaram que prescindem do reconhecimento notarial de assinaturas no presente contrato, abstendo-se de invocar a falta dessa formalidade para impedir a completa produção de efeitos do mesmo. ----------

---

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

1. O **SEGUNDO OUTORGANTE** declara desde já que tomou conhecimento do regulamento interno do apartamento, assim como do regulamento interno do prédio, comprometendo-se a respeitar e cumprir os mesmos. ----------

---

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

1. As comunicações ou notificações escritas entre os outorgantes serão efectuadas por carta registada com aviso de recepção para as moradas indicadas no preâmbulo do presente Contrato de Arrendamento ou para os endereços de electrónicos facultados pelos Outorgantes por ocasião do presente Contrato de Arrendamento. ----------

2. Se a carta não for reclamada, poderá o remetente da mesma dirigir uma carta subsequente por

correio simples registado ou através de correio electrónico para os respectivos endereços electrónicos facultados pelos Outorgantes por ocasião do presente Contrato de Arrendamento. -------

Primeiro Outorgante: ----------

Morada: Av. António Augusto Aguiar, 148, 4 C, 1050 – 021 Lisboa ----------

Email: onivide2@sapo.pt ou onivresidence@gmail.com----------

Segundo Outorgante: ----------

Morada: Av. Nilo Peçanha SN LT 17B QD 24 Coelho da Rocha, 25560-520 Rio de Janeiro ----------

Email: fernandorj2009@hotmail.com ----------

O presente Contrato corresponde à vontade livre e esclarecida de ambas as partes, pelo que vai ser assinado em Lisboa, aos 26 dias do mês de Agosto de 2024, em dois originais sendo um entregue a cada uma das partes. ----------

---

--PRIMEIRO OUTORGANTE---

---SEGUNDO OUTORGANTE—