CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM HABITACIONAL

COM PRAZO CERTO

ENTRE:

POR UM LADO: ----------

PRIMEIROS CONTRATANTES: ----------

CARLOS ALBERTO MARQUES FERREIRA, natural de Lisboa, contribuinte fiscal nº. 140229434, titular do cartão de cidadão n.º 02062140 0 ZY5, emitido pelos serviços competentes da República Portuguesa e válido até 05/09/2028, casado sob o regime da comunhão de bens adquiridos com **ANABELA DOS SANTOS NUNES FERREIRA**, natural de Angola, de nacionalidade portuguesa, contribuinte fiscal nº. 140229426, titular do cartão de cidadão n.º 07625727 4 ZX9, emitido pelos serviços competentes da República Portuguesa e válido até 02/11/2028, ambos com morada fiscal na Rua Coronel Campos Gonzaga nº 9, 1500-205, a seguir designados abreviadamente por **SENHORIOS** ou **PRIMEIROS CONTRATANTES**; **----------**

E ----------

POR OUTRO LADO: ----------

SEGUNDA CONTRATANTE: ----------

JOICE QUEIROZ DA SILVA, solteira, maior, natural do Brasil, de nacionalidade Brasileira, contribuinte fiscal nº. 319111563, portador do Passaporte n.º FT541518, emitido pelos serviços competentes da República Federativa do Brasil e válido até 29/06/2027, com morada fiscal na Rua Do Polo Sul Nº 2, 5º Andar, 1990-273 Lisboa, a seguir abreviadamente designada por **ARRENDATÁRIA** ou **SEGUNDA CONTRATANTE. ----------**

É CELEBRADO E RECIPROCAMENTE ACEITE O PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL, DE PRAZO CERTO QUE SE REGULARÁ PELOS TERMOS E CONDIÇÕES CONSTANTES DAS CLÁUSULAS SEGUINTES: ----------

CLÁUSULA PRIMEIRA

(OBJETO)

Um – Os **Senhorios** são donos e legítimos proprietários do **RÉS-DO-CHÃO DIREITO** do prédio em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, Edifício composto de cave, rés-do-chão e 1.º andar; e logradouro, sendo o RÉS-DO-CHÃO DIREITO destinado à habitação, sito em Casal das Canoas, Rua Padre António Francisco Marques, Lote 24, Bairro Novo de Santo Eloy – Pontinha 1675-014 PONTINHA, com registo de aquisição definitivo por parte dos **Senhorios** pela AP. **3501** de 2022/05/04, descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o número **6219**, Freguesia

Scanned with CamScanner

Odivelas, inscrito na matriz predial urbana da união das freguesias de Pontinha e Famões sob o artigo n.º **10770,** com valor patrimonial de **€4.139,79**. Para o RÉS-DO-CHÃO DIREITO foi emitido o Certificado Energético n.º **SCE313777836** com validade até 27/07/2033. ----------

Dois - Pelo presente contrato, os **Senhorios** dão de arrendamento à **Arrendatária** o RÉS-DO-CHÃO DIREITO do prédio urbano mais bem identificado no número anterior, e estes, por sua vez, tomam de arrendamento o referido RÉS-DO-CHÃO DIREITO nos termos a seguir indicados. ----------

CLÁUSULA SEGUNDA

(PRAZO, OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO, DENÚNCIA)

Um - O Arrendamento, que é de prazo certo, com início reportado a 1 de agosto de 2023 e termo para 31 de julho de 2026, é celebrado pelo período de vigência inicial de 3 (três) anos, renovável, automática e sucessivamente, por igual período, salvo oposição à respetiva renovação ou denúncia comunicadas por qualquer das partes, nos termos do n.º 1 do art.º 1096º do C.C e dos números seguintes. -------

---

Dois – Não convindo a continuação do Arrendamento, os **Senhorios,** obrigam-se a comunicar a oposição à renovação, mediante comunicação, por carta registada com aviso de receção, à **Arrendatária**, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, em relação ao prazo da sua renovação. ----------

Três – A oposição do contrato, por parte dos **Senhorios** apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, excetuando-se as devidas fundamentações dispostas no n.º 3 do art.º 1097º do CC. ----------

Quatro - A **Arrendatária** pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação, por carta registada com aviso de receção, aos **Senhorios** com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias, em relação ao prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação. ----------

Cinco - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, a **Arrendatária** pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação, por carta registada com aviso de receção, aos **Senhorios** com a antecedência mínima seguinte de 120 (cento e vinte) dias do termo pretendido do contrato. ----------

Seis - Quando os **Senhorios** impedirem a renovação automática do contrato, nos termos do número um da presente cláusula, assiste à **Arrendatária** a faculdade de denunciar o contrato a todo o tempo, mediante comunicação, por carta registada com aviso de receção, aos **Senhorios** com uma antecedência não inferior a 30 (trinta) dias do termo pretendido do contrato. ----------

Scanned with CamScanner

Sete - A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. ----------

CLÁUSULA TERCEIRA

(RENDA e ATUALIZAÇÃO)

Um - A renda mensal inicial total acordada é de **€700,00** (setecentos euros) e será paga por transferência bancária para a conta de depósitos à ordem com o IBAN PT50 0193 0000 1050 8804 7611 6 devendo ser paga sempre adiantadamente, no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito. -

---

Dois - O montante da renda acordada é atualizável anualmente, com base nos coeficientes fixados legalmente, processando-se o primeiro aumento na renda decorridos que estejam doze meses sobre a data de celebração do presente contrato, e as seguintes, sucessivamente um ano após o aumento anterior, sendo que, o primeiro aumento processa-se na renda referente ao mês de agosto de 2024 com vencimento em 1 de julho de 2024. ----------

Três - Para efeitos do número anterior, os **Senhorios** deverão comunicar à **Arrendatária** o resultado da atualização anual da renda, através de carta registada com aviso de receção, enviada pelo menos com 30 (trinta) dias de antecedência, na qual indicará o valor da nova renda e o coeficiente aplicável, de acordo com os artigos 24º e 25º da Lei 6/2006 de 27 de fevereiro na atual redação.

Quatro – Com a assinatura do presente contrato, a **Arrendatária** entrega aos **Senhorios** a quantia total de **€2.800,00** (dois mil e oitocentos euros), sendo a quantia de **€1.400,00** (mil e quatrocentos euros) correspondente as rendas prevista para o meses de agosto e setembro de 2023 e o valor de **€1.400,00** (mil e quatrocentos euros) correspondem à caução. ----------

Cinco – A **Arrendatária** será igualmente responsáveis, a partir do dia 1 do mês de agosto de 2023, por todas as despesas respeitantes ao locado, como sejam, as respeitantes à água, gás, eletricidade, telefone, acesso à Internet e demais serviços ou fornecimentos complementares ou afins que venha a contratar em seus nomes, bem como pela manutenção ou reparação dos equipamentos elétricos que fazem parte integrante do imóvel e se encontram nele instalados se aplicável. ----------

CLÁUSULA QUARTA

(FIM DO LOCADO)

O Locado destina-se única e exclusivamente a fins habitacionais, para um limite de 3 pessoas, não lhe podendo ser dado qualquer outro destino, sem a prévia

Scanned with CamScanner

autorização, por escrito, dos **Senhorios.** ----------

CLÁUSULA QUINTA

(ESTADO DE CONSERVAÇÃO)

O Locado será entregue no estado em que se encontra, o qual é conhecido pela **Arrendatária** que declara expressamente aceitar, ficando obrigado, na vigência do presente Arrendamento, a manter o mesmo sempre em boas condições de conservação e limpeza, ressalvando as deteriorações decorrentes do uso prudente e as obras acordadas, e a fazer à sua custa todas as reparações para tanto necessárias ou convenientes. ----------

CLÁUSULA SEXTA

(OBRAS e LICENÇAS)

Um – A **Arrendatária** não poderá fazer obras ou benfeitorias que alterem ou interfiram com elementos estruturais do Locado sem consentimento expresso, por escrito, dos **Senhorios**, e desde que sejam obtidas necessárias autorizações camarárias, administrativas ou outras. ----------

Dois – As obras que forem feitas, ficarão pertença do prédio, sem que haja lugar a direito de retenção ou a qualquer indemnização, qualquer que seja o título ou fundamento invocado, podendo, no entanto, ser levantadas ou demolidas, a expensas da **Arrendatária**, se esta assim o entender, ou se os **Senhorios** exigirem, no termo do contrato de arrendamento, a reposição do Locado no estado existente à data de celebração do contrato de arrendamento. ----------

Três - Quaisquer obras que venham a ser eventualmente realizadas pela **Arrendatária** no Locado apenas poderão ser efetuadas, desde que obtidas as correspondentes autorizações administrativas, cumpridas as leis e os regulamentos e com autorização prévia dos **Senhorios**, dada por escrito, que estabelecerá pontualmente as condições da sua execução. ----------

Quatro - As obras e benfeitorias referidas no número um desta Cláusula serão suportadas exclusivamente pela **Arrendatária**, não podendo esta exigir qualquer indemnização aquando da cessação do arrendamento por esse facto. ----------

CLÁUSULA SÉTIMA

(RESOLUÇÃO)

Um - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte que, pela sua gravidade ou consequências, tornem inexigível a manutenção do Arrendamento. ----------

Dois - As partes acordam e reconhecem que o incumprimento da **Arrendatária** nos termos a seguir discriminados, a título meramente exemplificativo, atenta a gravidade e consequências que terão ou possam ter, torna inexigível aos

Scanned with CamScanner

Senhorios a manutenção do arrendamento e consubstancia fundamento direto e imediato para resolução do contrato: ----------

a) Não pagamento, pontual e integral, do valor da renda, por três vezes no mesmo ano; ----------

b) A instalação no arrendado de equipamentos que não sejam usuais para o fim a que o Locado se destina e que possam prejudicar ou pôr em risco a segurança, salubridade e bem-estar do locado, das partes comuns e do prédio e/ou dos demais utilizadores do prédio; ----------

c) Impedir os **Senhorios** de realizar as reparações urgentes, ou por qualquer forma, atrasar a realização das mesmas; ----------

d) Não cumprir integral e pontualmente, com qualquer das demais obrigações aplicáveis à **Arrendatária**, nomeadamente as previstas neste contrato, no artigo 1038.º e nas alíneas a) a e) e no n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil e na demais legislação ou regulamentos municipais aplicáveis. ----------

CLÁUSULA OITAVA

(RESTITUIÇÃO DO LOCADO)

Um – Em caso de cessação do presente Contrato, seja pelo decurso do respetivos prazo ou por qualquer outra forma de cessação, cumpre à **Arrendatária** restituir o Locado até ao último dia útil de vigência contrato, livre e devoluto de pessoas e bens e em boas condições de conservação, limpeza e utilização, designadamente, mas não excluindo outras, todas as instalações sanitárias e de luz e respetivos acessórios, as canalizações, esgotos, bem como os vidros, soalhos, paredes, janelas, chaves e tudo o mais a que nele presentemente se encontrar. ----------

---

Dois – Caso se verifiquem anomalias ou deteriorações não decorrentes de um uso normal e prudente e a **Arrendatária** não proceder à sua eliminação, no prazo que lhe for concedido para o efeito, poderão os **Senhorios** procederem à respetiva reparação ou eliminação a expensas da **Arrendatária**. ----------

Três – Findo o Contrato, se o Locado não for restituído, por qualquer causa, a **Arrendatária** obriga-se a pagar, a título de indemnização, até ao momento da efetiva entrega, o valor correspondente ao montante da renda então em vigor elevado ao dobro. ----------

CLÁUSULA NONA

(CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL e SUBLOCAÇÃO)

Um – Fica dependente de autorização pelos **Senhorios** a sublocação do Locado, bem como a cessão da posição da **Arrendatária** no presente Contrato. -

Scanned with CamScanner

Dois - A sublocação operada nos termos dos números anteriores deverá ser objeto de comunicação, por escrito, aos **Senhorios**, não constituindo, no entanto, qualquer autorização, permissão ou notificação para ratificação. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA

(ALTERAÇÕES e ADITAMENTOS)

Um - Qualquer alteração a este contrato deverá constar expressamente de documento escrito assinado por ambas as partes, ficando a fazer parte integrante do contrato a partir da entrada em vigor das alterações que contenha.

Dois - A renúncia a quaisquer direitos decorrentes do presente Contrato apenas será válida e eficaz se e quando formalizada por escrito à contraparte e assinada por qualquer representante devidamente mandatado para o efeito. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(CONVENÇÃO DE DOMICÍLIO)

Um - Qualquer comunicação a ser realizada ao abrigo do presente Contrato, com carácter obrigatório ou facultativo, deve ser realizada por carta registada com aviso de receção, sendo que para os **Senhorios** deverá ser remetida para a morada constante da sua identificação e para a **Arrendatária** para a morada do locado. ----------

Dois – As partes expressamente convencionam que os domicílios previstos na presente cláusula são os únicos aceites como válidos nos termos e para os efeitos legais, nomeadamente para fins judiciais, com fundamento na cessação do contrato de arrendamento, atualização de rendas, obras realizadas no locado, bem como para efeitos do procedimento especial de despejo, nos termos do disposto nos artigos 9.º, 14.º-A e seguintes, todos da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro na atual redação. ----------

Três - Qualquer alteração dos endereços supra indicados deverá ser imediatamente comunicada ao outro Contratante pela forma prescrita no número um da presente cláusula. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(DESPESAS)

Todas as despesas inerentes à celebração deste contrato, nomeadamente, as de imposto de selo, correm por conta dos **Senhorios.----------**

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(CAUÇÃO)

Um - Para garantia do cumprimento integral das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato a **Arrendatária** entrega, nesta data, aos

Scanned with CamScanner

Senhorios, a título de caução, a quantia de **€1.400,00** (mil e quatrocentos euros), correspondente a 2 (dois) meses de rendas acordadas, montante que os Senhorios poderão fazer seu, no caso de incumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes do presente Contrato para a **Arrendatária**. ----------

Dois – A caução constituída por força do presente contrato abrange ainda as despesas judiciais, extrajudiciais, incluindo honorários de advogados e solicitador, que os **Senhorios** tenham ou venham a suportar para assegurar ou reclamar o pagamento de quaisquer créditos emergentes do presente Contrato. -

Três – Verificado o integral e pontual cumprimento por parte da **Arrendatária,** o montante da caução prestada será reembolsado, pelos **Senhorios** à **Arrendatária**, no prazo máximo de 10 dias após a restituição do Locado, sem reservas, depois de deduzidas as eventuais despesas apuradas para efeitos de reparação ou eliminação de anomalias ou mau estado de conservação. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
(REGIME APLICÁVEL)

O presente Contrato de Arrendamento fica submetido ao regime legal aplicável aos arrendamentos para fins habitacionais com prazo certo, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU) na atual redação. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
(FORO)

Para qualquer litígio emergente do presente contrato, é competente para o dirimir o foro da Comarca do Imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro. ---

O presente contrato, depois de lido e achado conforme com as respetivas vontades, vai ser assinado. ----------

por todos os outorgantes, em duplicado, tendo cada uma das vias o valor de original, destinando-se a cada uma das partes outorgantes. ----------

Scanned with CamScanner

Odivelas, aos 28 de julho de 2023.

OS PRIMEIROS CONTRATANTES

A SEGUNDA CONTRATANTE

Scanned with CamScanner