CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS E COM PRAZO CERTO

ENTRE:

PRIMEIRO OUTORGANTE: **JOÃO BERNARDINO AFONSO MARTINS, NIF 211 013 811,** titular do cartão de cidadão nº 03859722 5ZY8, válido até 07/05/2028, emitido pela República Portuguesa, casado sob o regime da comunhão de adquiridos com **CARLA MARIA JARDIM DA COSTA PONTES MARTINS, NIF 179 362 682,** titular do cartão de cidadão nº 08218702 9ZY8, válido até 07/05/2028, emitido pela República Portuguesa, ambos com morada fiscal na Avenida Repatriamento dos Poveiros, nº 409, 15B, 4490-404 Póvoa de Varzim, designados como **SENHORIOS**. ----------

E,

SEGUNDO OUTORGANTE: **GIULIANO GAZZOLA SANTUCCI, NIF 320 085 945,** nacionalidade brasileira, titular do passaporte nº GF739766, válido até 13/12/2032, emitido pela República Federativa do Brasil, casado sob o regime de separação de bens com CAROLINE ROCHA SCHWALM, nacionalidade brasileira, residentes na Rua Santo António, nº 775, Apto 305, Barreiros, São José - SC, CEP 88117-350 Brasil e com futura residência no edifício "Olimpo Studios" sito na Rua Professor Armando de Castro, nº 17, Bloco 1, 5º Andar, Fração AI, Piso 6 – Apart. B1- 6, E, 4200-550 Porto, designado como **INQUILINO**. ----------

CONSIDERANDO QUE:

O PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra **"AI"**, correspondente ao apartamento do tipo **T1**, no **(5º) Quinto Andar**, destinado a habitação, sito no Bloco 1, Piso 6 - Apartamento B1- 6,E, com entrada pelo número de polícia **17** da **Rua Professor Armando de Castro, 4200-550 Porto e um lugar de estacionamento identificado com a letra "AI" no Piso -2**, a qual faz parte do prédio urbano, sito na Estrada da Circunvalação nº 8522, Rua Professor Armando de Castro nº 15, 17 e 37 e Rua José Cardoso da Silva nº 15, 25, 35 e 55, descrito na competente **Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1748** e inscrito na **Matriz Predial Urbana sob o n.º 15194** da **Freguesia de Paranhos,** com **Alvará de Licença de Utilização** para habitação **nº 140/ 1982,** emitida pela Câmara Municipal do Porto a 15/02/2023, com certificado energético **SCE294663838,** com validade até 12/12/2032, a qual se encontra registada a favor dos **SENHORIOS**. ----------

Os OUTORGANTES celebram entre si o presente contrato de arrendamento para fins habitacionais e com prazo certo nas condições constantes das cláusulas seguintes: --------

CLÁUSULAS

1ª

A habitação ora arrendada, descrita e localizada nos termos acima descritos, destina-se à habitação própria e permanente do Inquilino, **não podendo ser-lhe dado outro fim, e nem ser arrendada ou cedida, por qualquer forma, a terceiros**. ----------

2ª

1. O presente contrato tem prazo de 1 (um) ano, nos termos do art. 1095.º do Código Civil, tendo início no dia 1 de setembro de 2023 e termina no dia 31 de agosto de 2024. ----------
2. Findo o período inicial, o contrato renova-se por iguais períodos, nos termos do art. 1096.º do Código Civil, salvo se qualquer das partes se opuser, nos termos da lei, à respetiva renovação. --
3. Os Senhorios podem impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao Inquilino com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do termo do contrato. ----------
4. O Inquilino pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação aos Senhorios com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias do termo do contrato. ----------
5. A não observância da antecedência prevista no número anterior obriga o Inquilino a pagar aos Senhorios as rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. ----------

3ª

1. No ano de vigência do contrato, a renda anual será de € 12.000 (Doze mil euros), valor que será pago em duodécimos mensais no valor de € 1.000 (Mil euros). ----------
2. As partes combinam desde já a antecipação do pagamento de 2 (duas) rendas e 1 (uma) caução na assinatura do contrato, equivalente a € 4.000 (Quatro mil euros), correspondentes ao primeiro mês de contrato (setembro de 2023), a 1 (uma) caução no valor de € 2.000 (Dois mil euros) e ao último mês do presente contrato (agosto de 2024). ----------
3. O valor de € 2.000 (Dois mil euros) referente à caução **não** será devolvido caso o Inquilino **não cumpra 1 (um) ano do presente contrato**. ----------

4. As rendas mensais terão que ser pagas até ao **8º (oitavo) dia útil** do mês a que disser respeito, com início em **outubro de 2023, por transferência bancária.** ----------

IBAN PT50 0007 0000 0022 4855 5072 3 ----------

5. Todas e quaisquer despesas relativas ao condomínio ficarão ao encargo dos Senhorios. -------

6. a) A renda será atualizada anualmente, sendo que a primeira atualização pode ser exigida após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a atualização. -

b) Os Senhorios comunicam, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante, nos termos do art. 1077.º do Código Civil, nos termos da lei. ----------

7. Nos termos do art. 1083.º, nºs 2 e 3 do Código Civil, convenciona-se que a mora no pagamento da renda superior a 3 (três) meses ou a mora superior a 8 (oito) dias, no pagamento da renda, por mais de 4 (quatro) vezes seguidas ou interpoladas, num período de 12 (doze) meses, constitui fundamento de resolução do contrato por parte dos Senhorios, sendo que o Inquilino dispõe do prazo de 1 (um) mês para fazer cessar a mora nos termos do art. 1084.º, nº 3 do Código Civil.----

8. A cessação, seja por que motivo for, do presente contrato de arrendamento, toma imediatamente exigível a desocupação do locado e a sua entrega aos Senhorios, com as reparações que incumbem ao Inquilino. ----------

4ª

1. O Inquilino obriga-se a requisitar, em seu nome, os contadores de água e luz e a pagar os respetivos consumos, taxas e respetivos impostos desde o dia em que lhe é entregue a fração arrendada, respondendo por qualquer irregularidade que possam provocar perante tais serviços. ----------

2. O Inquilino obriga-se a cumprir o regulamento de condomínio estabelecido, que declara conhecer e aceitar. ----------

5ª

1. Ao Inquilino não são permitidas fazer obras ou benfeitorias sem autorização, por escrito, dos Senhorios, exceto as de conservação e limpeza necessárias. ----------

2. Todas e quaisquer obras ou benfeitorias que o Inquilino faça no locado, e que tenha a devida autorização dos Senhorios, ficam a fazer parte integrante do mesmo, não podendo o Inquilino exigir qualquer indemnização ou direito de retenção, mesmo quando autorizadas. ----------

CM
JMO

6ª

1. Findo o contrato, o imóvel arrendado deverá ser entregue pelo Inquilino aos Senhorios em bom estado de conservação e limpeza, com todas as pertenças, descritas na folha em ***Anexo***, como atualmente se encontra, sob pena de indeminização nos termos gerais de direito, devendo os Inquilinos tomar as medidas necessárias para a sua conservação, ressalvando-se o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização. ----------

2. O Inquilino dispõe de 30 (trinta) dias para testar os equipamentos e caso se encontrem danificados, deverão informar os Senhorios que procederá ao seu conserto. **A partir dessa data, a responsabilidade pelos equipamentos é assumida pelo Inquilino.** ----------

3. Findo o contrato, o Inquilino obriga-se a entregar todos os equipamentos em bom estado de funcionamento e em bom estado de conservação. ----------

7ª

O Inquilino não pode sublocar ou ceder por qualquer forma a sua posição contratual, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, nem os direitos deste arrendamento, sem o consentimento expresso, e por escrito, dos Senhorios. ----------

8ª

Para todos os efeitos judiciais e extrajudiciais, todas as comunicações entre os Outorgantes deverão ser efetuadas em correio registado e enviado para as moradas supra indicadas neste contrato as quais se fixam como domicílio convencionado, sem prejuízo da alteração de morada que seja comunicada à outra parte. ----------

9ª

1. Este contrato traduz e constitui o integral acordo celebrado entre as partes, só podendo ser modificado por documento escrito e assinado pelas mesmas, o qual deverá ser anexado ao presente contrato como seu aditamento. ----------

2. Os Outorgantes prescindem mútua e reciprocamente do reconhecimento notarial das suas assinaturas no presente contrato e aos demais requisitos de forma impostos pelo nº 3, do Artigo 410.º do Código Civil, não podendo por isso invocar a sua nulidade, nem tão pouco resolver o presente contrato. ----------

3. Este contrato foi feito em duplicado, sendo um exemplar para cada uma das partes e por refletir as suas vontades, vão os Outorgantes assinar em conformidade com os seus poderes e com a assinatura constante dos respetivos documentos de identificação e que foi reproduzido com o seu expresso consentimento, (*de acordo com o artº 5 da Lei 32/2017 de 01/06/2017*), confirmando os seus elementos identificativos (*de acordo com o artº 25 da Lei 83/2017 de 18/08/2017*), o presente contrato que é composto por 5 folhas, vai pelas mesmas ser rubricado e assinado.----------

Póvoa de Varzim, 1 de setembro de 2023

OS SENHORIOS:

O INQUILINO: