CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA HABITAÇÃO COM PRAZO CERTO

ENTRE:

Steve Alexander Caldeira Vieira Dias, solteiro, maior, natural de Londres, Reino Unido, de nacionalidade Portuguesa, portador do cartão de cidadão nº 15286328 1 ZY7, emitido pela Republica Portuguesa, válido até 10/09/2028, NIF 264808266, e **Elena Amarandei**, solteira, maior, natural de Bucareste, Roménia, de nacionalidade Romena, portadora do passaporte nº 059194246, emitido em 19/11/2020, pelas autoridades competentes, válido até 19/11/2030, NIF 308270940, ambos residentes em 79 Talbot Road, W2 SIN, Londres, doravante designadoss como **Primeiros Outorgantes ou Senhorios;**

E

Maxwel & Uisnei Alves, Lda NIPC 515446866, Sociedade por quotas, com sede na Rua Vasco da Gama,1 B, 36, 8125-256 Quarteira, representada no presente ato pelo sócio gerente, com poderes para o ato, Maxwell Thielles Sousa Alves, casado, natural de Anapólis, Brasil, de nacionalidade Brasileira, portador do Passaporte nº FV678646, emitido em 11/04/2018, pelas autoridades competentes, válido até 10/04/2028, NIF 296857262, com domicílio profissional na sede da sua representada, doravante designada por **Segunda Outorgante ou Arrendatária;**

Considerando que:

1 - Os Primeiros Outorgantes são os legítimos proprietários e únicos possuidores do prédio urbano, destinada a habitação, correspondente a habitação com sala comum, cozinha, 2 casas de banho, um W.C., 2 quartos, arrecadação, páteos e lugar privativo de estacionamento, denominada por "Moradia T2 – nº6 – Empreendimento Planalto", sito no Caminho do Monte, moradia 6, em Vilamoura, na freguesia de Quarteira, concelho de Loulé, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3154, freguesia de Quarteira, e descrito junto da Conservatória do Registo Predial de Loulé, sob o número 6040, da dita freguesia, com a licença de utilização n.º 105, emitida em 22/04/1980, pela Câmara Municipal de Loulé e com o Certificado Energético nº SCE110989533, válido até 14/09/2025, doravante designado por "moradia".

2 - A referida moradia é arrendada mobilada e equipada, conforme inventário em anexo (anexo I).

É celebrado, reduzido a escrito e reciprocamente aceite pelas partes, o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO, COM PRAZO CERTO**, que se regerá nos termos dos considerandos

Scanned with CamScanner

supra e das cláusulas que seguidamente se enunciam:

Cláusula Primeira
(Objecto do contrato)

1. Os Primeiros Outorgantes dão de arrendamento à Segunda Outorgante, e esta aceita, a moradia identificada no Considerando.
2. Os Primeiros Outorgantes aqui declaram que a moradia se encontra em boas condições e que é adequado aos fins a que se destina.
3. A moradia destina-se exclusivamente a habitação do representante da Segunda Outorgante e do seu agregado familiar, nomeadamente:

Maxwell Thielles Sousa Alves, portador do Passaporte nº FV678646, emitido em 11/04/2018, pelas autoridades competentes, válido até 10/04/2028;

Ilma Maisa Fernandes de Sousa, portadora do passaporte nº V677112, emitido em 11/04/2018, pelas autoridades competentes, válido até 10/04/2025;

Antonella Vitória Fernandes Alves, portadora do passaporte nº GF379209, emitido em 17/10/2022, pelas autoridades competentes, válido até 16/10/2027;

Alderina Nunes Barros, portadora do passaporte nº GL043682, emitido em 10/03/2025, pelas autoridades competentes, válido até 09/03/2035;

Cláusula Segunda
(Duração)

1. O presente contrato de arrendamento destina-se a habitação, com prazo certo, é celebrado nos termos do art.º 1095.º, n.º 2 do Código Civil, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.
2. O arrendamento é feito pelo prazo de 1 (um) ano, com início em **15/09/2025** término em **14/09/2026**, sendo não renovável.
3. A Segunda Outorgante poderá, igualmente, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação aos Primeiros Outorgantes com a antecedência mínima de 120 dias, por via de carta registada com aviso de recepção, nos termos do art.º 1098.º, n.º 3, al. a), do Código Civil.
4. A inobservância da antecedência prevista no número anterior não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano, nos termos do artigo 1098.º, n.º 6, do Código Civil.
5. A moradia e os equipamentos encontram-se em bom estado de construção e conservação, facto que é

Scanned with CamScanner

do conhecimento da Segunda Outorgante, que, expressamente a aceita.

Cláusula Terceira

(Renda)

1. A renda mensal é de 2000,00€ (dois mil euros).

2. À renda fixada no número anterior, a pagar pela Segunda Outorgante, será deduzida a retenção na fonte à taxa de 25%, à qual se encontram sujeitas as Primeiras Outorgantes para efeitos de IRS;

3. A renda mensal deverá ser paga, através de transferência bancária para a conta com o IBAN PT50 0079 0000 8457 2860 1010 2, até ao dia 15 de cada mês, imediatamente anterior àquele a que disser respeito.

4. Na data da assinatura do presente contrato, a Segunda Outorgante entrega aos Primeiros Outorgantes o montante total de 6000,00€ (seis mil euros), correspondendo o valor de 4000,00€ (quatro mil euros), ao pagamento de dois meses de renda (renda do mês de Setembro e a última renda) e o montante de 2000,00€ (dois mil euros), a título de caução, a qual será devolvida no termo do presente Contrato, caso venha a verificar-se o disposto na Cláusula 7ª deste Contrato, devendo o auto ser satisfatório, caso contrário, os Primeiros Outorgantes poderão reter o montante achado necessário à reparação e limpeza do arrendado.

5. Mas terão os Primeiros Outorgantes de fazer prova dos gastos efectivamente realizados na necessária reparação e limpeza, mediante a exibição das correspondentes facturas.

6. A Segunda Outorgante liquidará nova renda no dia 15 de Outubro de 2025, a qual corresponderá ao mês de Outubro de 2025, e assim sucessivamente;

Cláusula Quarta

(Obras)

1. A Segunda Outorgante não poderá efectuar obras na fração sem prévia autorização dos Primeiros Outorgantes.

2. Quaisquer obras efectuadas pela Segunda Outorgante na moradia ficarão a fazer parte integrante da mesma, sem direito a qualquer indemnização ou direito de retenção, que a Segunda Outorgante antecipadamente renuncia, à exceção das obras que, em virtude do seu carácter amovível, poderão ser retiradas ao locado sem com isso causar qualquer dano.

3. Todas as alterações feitas no imóvel devem ser previamente comunicadas às Primeiras Outorgantes, as quais devem, previamente, autorizar por escrito essas mesmas alterações.

Scanned with CamScanner

Cláusula Quinta

(Obrigações da Arrendatária)

A Segunda Outorgante obriga-se a:

a) Cumprir atempadamente com o pagamento das respectivas rendas;

b) Cumprir atempadamente com os pagamentos dos consumos referentes aos contratos de água e electricidade, sendo que para o efeito a Segunda Outorgante deverá proceder à alteração de titularidade dos referidos contratos, no prazo máximo de 5 dias a partir da assinatura do presente contrato;

c) Não dar ao locado/moradia outra utilização que não a de habitação;

d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da moradia por meio de cessão onerosa da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, excepto se os Primeiros Outorgantes o autorizarem por escrito;

e) A falta de pagamento, pelos Segundos Outorgantes, igual ou superior a três meses de renda, implica o direito de os Primeiros Outorgantes resolverem, imediatamente, o presente contrato mediante comunicação à Segunda Outorgante, nos termos dos artigos 1083.º, n.º 3 e 1084.º, n.º 1, ambos do Código Civil.

f) Conservar no estado actual, que aceita como bom, as instalações e canalizações de água, electricidade, aquecimento, esgotos e demais equipamentos do locado, pagando às suas custas todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência suas;

g) Respeitar o regulamento do condomínio;

h) Cumprir regras de higiene, sossego e de boa vizinhança;

i) Sem prejuízo do disposto no artigo 1083º do Código Civil, fica desde já estabelecido e aceite, que o incumprimento das obrigações assumidas nos números anteriores, atenta a gravidade e consequências, constitui fundamento de resolução contratual;

j) A Segunda Outorgante não poderá opor-se a que as Primeiros Outorgantes, ou quem as represente, vistorie o imóvel, desde que os mesmos (ou alguém por si autorizado) estejam no locado, e desde que a vistoria se realize no horário entre as 17:30 e as 19:00 horas, em dia e em hora previamente a acordar e com um aviso prévio de 48 horas úteis.

k) Entregar no fim do contrato, em bom estado de conservação, os equipamentos constantes no documento – INVENTÁRIO/RELAÇÃO DO MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTO, anexo ao presente contrato e designado como anexo I, devidamente assinado pelos contraentes, cujo conteúdo aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais. Fica igualmente acordado que, por ocasião da entrada no imóvel, o Segundo Outorgante procederá à realização de um vídeo de registo do estado do imóvel e dos equipamentos, o qual servirá de referência para verificação aquando da saída. Referido

Scanned with CamScanner

vídeo deverá, obrigatoriamente, ser também enviado ao Primeiro Outorgante;

Cláusula Sexta

(Obrigações dos Senhorios)

As despesas inerentes à propriedade do locado, tais como despesas com seguros, contribuições condominiais e pagamento do Imposto Municipal sobre o imóvel ficarão a cargo dos Primeiros Outorgantes.

Cláusula Sétima

(Entrega do Locado)

1 - Após a cessação, por qualquer razão, do presente arrendamento, a Segunda Outorgante fica obrigada a restituir a moradia, bem como o recheio constante na mesma (conforme anexo I), no estado de conservação e limpeza em que foram recebidos, na data acordada e na sua falta, no último dia do mês, de acordo com o estipulado no presente contrato.

2 - A caução referida no n.º 3 da Cláusula Terceira será devolvida, até dez dias depois do término do contrato, caso o locado se apresente em boas condições e os pequenos desgastes que existam, aquando da sua entrega aos Primeiros Outorgantes, resultem apenas da normal utilização do Locado. Caso se torne necessário realizar qualquer reparação ou substituição de electrodomésticos, ou pagamento de qualquer despesa da responsabilidade dos Segundos Outorgantes, o respectivo valor será descontado na caução.

Cláusula Oitava

(Comunicação entre as partes)

1.Todas as comunicações e notificações contratuais deverão ser feitas preferencialmente para os seguintes emails:

Primeiros Outorgantes: sacvd78@gmail.com

Segunda Outorgante: maxwel.thielles@grupomaston.com

2. Sem prejuízo de também poderem ser efetuadas para as moradas acima referidas, a por carta registada com aviso de recepção, considerando-se efectuadas no terceiro dia útil após o registo postal.

3. As partes obrigam-se reciprocamente a comunicar as alterações das suas moradas, endereços de

Scanned with CamScanner

emails, números de telemóvel sob pena de não o fazendo se considerarem válidas todas as comunicações e notificações realizadas para o anterior endereço.

Cláusula Nona

(Foro e Lei Competente)

1. Este Contrato reger-se-á pela Lei Portuguesa.
2. Quaisquer litígios, diferendos ou conflitos referentes à interpretação, validade ou cumprimento do presente Contrato ou quaisquer outras questões emergentes do mesmo ficam sujeitos à jurisdição e competência do Tribunal da Comarca de Faro, com renúncia expressa a qualquer outro foro.
3. O presente contrato de arrendamento reproduz integralmente a vontade das partes, podendo apenas ser modificado, alterado ou aditado por documento escrito, outorgado por estas, com respeito dos requisitos de forma aplicáveis ao contrato original, constituindo, junto a este, um seu aditamento.

Conforme acordado e assinado em dois exemplares, em 15 de Setembro de 2025, ficando um exemplar para cada uma das partes.

OS PRIMEIROS OUTORGANTES,

A SEGUNDA OUTORGANTE:

Scanned with CamScanner

Inventário Planalto Nº6

Sala:

- Mesa com aparelhagem de som
- 1 Banco
- 3 Espelhos de parede
- 1 Sofá para 3 pessoas
- 1 Sofá para 1 pessoa
- Armário baixo
- 1 TV
- 2 Candeeiros
- Mesa de centro com tampo de vidro
- 1 Relógio de parede
- 3 Quadros de parede
- 1 Candeeiro de pé

Sala de jantar:

- 1 Mesa de jantar
- 8 Cadeiras
- 1 Móvel
- 4 Candeeiros de parede
- 4 Almofadas decorativas
- 1 Candeeiro de teto
- 1 Blind

Quarto nº3:

- 1 Cama de casal com colchão
- 1 Mesa de cabeceira
- 1 Candeeiro de mesa
- 1 Ventoinha de teto
- 3 Espelhos de parede
- 1 Blind

Quarto nº2:

- 2 Camas individuais
- 2 Colchões
- 2 Mesas de cabeceira
- 2 Candeeiros de mesa
- 1 Ventoinha de teto
- 2 Quadros de parede
- 1 Cortina
- 1 Candeeiro de parede

Scanned with CamScanner

Quarto nº1:

- 1 Cama de casal
- 1 Colchão em sommier
- 2 Mesas de cabeceira
- 2 Candeeiros
- 3 Espelhos
- 1 Quadro de parede
- 1 Ventoinha de teto
- Cortinados

Cozinha:

- Máquina de lavar roupa Candy
- Máquina de lavar louça Telefunken
- Torradeira Flama
- Máquina de café
- Forno Fagor
- Frigorífico com congelador Samsung
- Exaustor
- Placa de vitrocerâmica Candy
- Microondas Electronia
- Chaleira Flama
- 1 Aspirador
- 3 Baldes com esfregona

Pátio:

- 1 Mesa de plastico
- 6 Cadeiras de plástico
- 1 Mesa pequena de plástico
- 6 Almofadas
- 1 Guarda-sol com base de rodas
- 1 Espreguiçadeira com almofadas
- 1 Tábua de engomar
- 1 Ferro de engomar Tefal
- 1 Estendal de roupa

Scanned with CamScanner