CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO NÃO RENOVÁVEL

ENTRE, JOAQUIM MONTEIRO PEREIRA, natural de Felgueiras, nascido em 30-08-1952, portador do Cartão de Cidadão nº 03757913 válido até 2028-04-20, contribuinte fiscal n° 161947255, na qualidade de proprietário, casado sob o regime de comunhão de adquiridos, com Idália Maria da Silva Rodrigues Pereira, portadora do Cartão de Cidadão n° 05430754, válido até 2021-05-12, contribuinte fiscal n° 161947263, ambos residentes em Estrada do Areal, Lote 18, Areia Branca, 2530-065 Lourinhã, que dá ao presente contrato o seu consentimento, enquanto Proprietário e na qualidade de SENHORIO. ----------

E, como Inquilino, FILIPE ANDERSOSN FRANCA E LIMA, nacionalidade Brasileira, nascido a 15-01-1996, Passaporte nº GF213197, válido até 19-09-2032, contribuinte fiscal n° 334417899, residente em Rua 29 de Novembro, número 14B, Zambujeira, 2530-026 Lourinhã, contacto de telemóvel nº 916259766 ----------

E ainda como Fiadora, LILIANE MOTA VIANA, nacionalidade Brasileira, nascida a 2-12-1987, Passaporte nº FU805419, válido até 25-12-2027, contribuinte fiscal n° 334632323, residente em Rua 29 de Novembro, número 14B, Zambujeira 2530-326 Lourinhã, contacto de telemóvel nº 961512836 ----------

é livremente e de boa-fé, ajustado o Contrato de arrendamento nas condições constantes das Cláusulas seguintes referente à fração autónoma correspondente ao Sótão 2º Esquerdo, do prédio urbano sito na Urb. Do Areal, Lote 17 – Areia Branca, 2530-065 Lourinhã, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº 3482, descrito na conservatória do Registo Predial da Lourinhã, sob o nº 1004, da freguesia de Lourinhã, para o qual foi emitida Licença de Utilização nº 307/2005, pela Câmara Municipal de Lourinhã, em 21-11-2005, com certificado energético n° SCE250593125, valido até 09-05-2031, de acordo com as cláusulas seguintes: ----------

Cláusula Primeira

(Vigência do Contrato)

1. 0 Contrato de arrendamento é celebrado COM PRAZO CERTO nos termos do artigo 1095° e seguintes do Código Civil, com a redação que lhe foi dada pela Lei 13/2019 de 12 de Fevereiro, pelo prazo efetivo de três anos, com início em 1 de Dezembro de 2025 e término em 30 de Novembro de 2028. ----------

2. 0 Contrato de arrendamento não se renova, caducando desde logo no seu termo, pelo que se considera findo para o prazo fixado na alínea anterior, sem necessidade de qualquer outra comunicação dirigida ao Inquilino nesse sentido. ----------

3. Decorrido um terço do prazo de duração inicial de vigência do contrato, o Inquilino pode denunciá-lo mediante comunicação escrita a enviar ao Senhorio, por carta

Scanned with CamScanner

registada com aviso de receção, com a antecipação mínima de 90 dias sobre o termo pretendido do contrato. ----------

4. Aquando da caducidade do presente contrato nos termos do artigo 1095° do Código Civil se o Inquilino não restituir o locado no seu termo, este fica obrigado, a título de indemnização, a pagar por cada mês ou fração que decorrer até à sua restituição, o dobro do valor da renda estipulada, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais que o Senhorio venha a suportar, incluindo honorários de advogado, decorrentes desse incumprimento. ----------

Cláusula Segunda

(Valor da renda)

1. A renda mensal é de 420,00 € (quatrocentos e vinte euros), vence-se no primeiro dia útil do mês anterior aquele a que disser respeito e será paga em casa do Senhorio ou no local e a quem este indicar para o efeito. ----------

2. Nos termos do n° 1 do artigo 1077° do Código Civil, a renda é anualmente automaticamente atualizada por aplicação da taxa de 3% no início de cada novo ano de vigência deste contrato, sem necessidade de quaisquer comunicações entre as partes contratantes, nomeadamente as previstas no n° 2 do referido artigo e nos artigos 9° a 12° do NRAU. ----------

Cláusula Terceira

(Caução)

1. Na data da outorga deste Contrato, o Arrendatário entrega ao Senhorio o montante de 420,00 € (quatrocentos vinte euros), a abater nas rendas recebidas referentes ao 2º esquerdo, a título de caução, como garantia do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias emergentes da celebração, execução ou cessação do presente Contrato e suas renovações e ainda eventuais despesas que fiquem por liquidar junto de empresas fornecedoras de serviços ou despesas decorrentes de mau uso do imóvel. ----------

2. O Arrendatário obriga-se a manter a caução enquanto vigorar o presente contrato. ----------

3. A caução só será devolvida no prazo de 8 (oito) dias após a entrega do locado e depois de o Senhorio ter verificado se o Locado está no mesmo estado de conservação em que o entregou, devendo ao valor da caução ser deduzido o montante que, eventualmente, tenha sido utilizado no âmbito e em execução desta garantia. ----------

Cláusula Quarta

Scanned with CamScanner

(Objecto do Contrato)

O local arrendado destina-se exclusivamente a HABITAÇÃO do Inquilino, a qual reconhece que o mesmo realiza cabalmente o fim a que é destinado, não podendo dar-lhe outro uso, nem o sublocar, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita do Senhorio. ----------

Cláusula Quinta

(Obrigações do Inquilino)

Constituem obrigações do Inquilino, para além das previstas na Lei:

1. Obrigar-se a conservar no estado atual, que aceita como bom, as instalações e canalizações de água, eletricidade, aquecimento, esgotos e demais equipamentos do local arrendado, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como a manter em bom estado os respetivos soalhos, alcatifas, forros, vidros, pinturas, ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo. ----------

2. Não afetar o Locado a fim diverso daquele a que se destina. ----------

3. Restituir o locado, aquando do fim do Contrato por qualquer motivo, limpo, livre e devoluto de pessoas e bens. ----------

4. O Inquilino compromete-se ainda a pagar a luz da caixa das escadas, rotativa pelos inquilinos e a limpeza das mesmas. ----------

5. O inquilino obriga-se a autorizar o senhorio a vistoriar da casa quando desejar desde que previamente o solicite. ----------

Cláusula. Sexta

(Das Obras)

1. As obras a que aludem os n's 1 do artigo 1074° do Código Civil serão suportadas pelo Inquilino, ficando desde logo integradas no local arrendado, não podendo por elas pedir compensação ou vir a alegar retenção. ----------

2. O Inquilino não poderá fazer quaisquer obras de alteração no local arrendado sem autorização prévia e por escrito do Senhorio, nem levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, ainda que autorizadamente, nem por elas pedir indemnização ou alegar o direito de retenção. ----------

3. Caso o Senhorio assim o requeira, as obras executadas pelo Inquilino ainda que autorizadas pelo Senhorio deverão ser removidas com o termo do contrato, devendo o Inquilino repor o locado no estado em que se encontrava à data da celebração do Contrato. ----------

Scanned with CamScanner

4. 0 Senhorio poderá fazer quaisquer obras em benefício do local arrendado, ainda que se trate de mera conservação ou reparação, sem necessidade de autorização do Inquilino para vistoria ou acesso ao mesmo, pessoalmente ou por mandatários seus.

5. Aquando do conhecimento da entrega do locado, o Senhorio, ele próprio ou através de interposta pessoa, agendará com o Inquilino, uma inspeção ao mesmo, destinada a verificar o estado de conservação, após o que será lavrado o respetivo auto para os efeitos que entenda por convenientes. ----------

6. O Inquilino indemnizará o Senhorio enquanto o locado não se encontrar em estado passível de ser imediatamente colocado no mercado de arrendamento, constituindo-se em todas as obrigações decorrentes do presente Contrato, sem prejuízo da obrigação de ressarcir o Senhorio pelos danos emergentes bem como pelos lucros cessantes e/ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu procedimento der causa, obrigando-se igualmente no ressarcimento das despesas judiciais e/ou extrajudiciais que o Senhorio(a) venha a suportar, incluindo honorários de advogado, decorrentes desse incumprimento. ----------

7 – O Inquilino compromete-se a efetuar um seguro de responsabilidade civil que cubra os donos provocados a outros inquilinos por negligência da sua parte. ---------

Cláusula. Sétima

(Hospedagem e Subarrendamento)

Fica proibida a hospedagem bem como o subarrendamento, salvo autorização dada Pelo Senhorio por escrito. ----------

Cláusula. Oitava

(Da Licença de Utilização)

1. O Inquilino declara ter conhecimento de que nesta data foi requerida, à competente Câmara Municipal, a passagem da licença a que alude o art.º 5. °, do Dec. Lei n° 160/2006 de 8/08, dada a urgência decorrente da sua necessidade de utilização do objeto locado, que acarreta a imediata celebração do presente contrato. ----------

2. Declara ainda o Inquilino que renuncia a toda e qualquer indemnização a que tenha direito, no caso da referida Câmara Municipal não emitir a licença que permita a formalização do presente contrato, inclusive se a dita Câmara promover e/ou executar o respetivo despejo administrativo. ----------

Cláusula Nona

(Fiador)

1. A Fiadora e principal pagador assume solidariamente com o Inquilino a obrigação do fiel cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus aditamentos legais

Scanned with CamScanner

até à efetiva restituição do local livre, devoluto e nas condições estipuladas e, bem assim, declara que a fiança que acaba de prestar subsistirá ainda que haja alteração da renda. ----------

Cláusula Décima

(Domicílio Convencionado)

As partes acordam em convencionar o domicílio do inquilino no local ora arrendado, nos termos e para os efeitos do art.º 9° n° 7 c) do NRAU. ----------

Cláusula Décima-Primeira

(Foro)

1. Com exceção da extinção do contrato por iniciativa do senhorio, serão da competência do Centro de Arbitragens Voluntárias da Propriedade e Inquilinato todos os litígios relativos à interpretação e aplicação deste contrato, renunciando as partes ao recurso das suas decisões. ----------

2. b) A extinção do contrato por iniciativa do Senhorio, sempre que a lei imponha a via judicial para o efeito, será da competência dos tribunais de Lisboa, com expressa renúncia a quaisquer outros. ----------

3. c) A arbitragem decorrerá nas instalações do Centro de arbitragens, situadas na Rua D. Pedro V, n.º 82, 1269-002 Lisboa ou em qualquer outro local em que a Associação Lisbonense de Proprietários tenha instalações adequadas. ----------

Cláusula Décima-Segunda

(Proteção de dados)

1. No âmbito do presente contrato, as partes facultam dados pessoais entre si, que os recolhem e conservam, por serem necessários à execução do contrato e diligências pré-contratuais e para cumprimento de obrigações legais. ----------

2. Para efeitos do disposto no número anterior, as partes declaram tomar conhecimento do tratamento dos seus dados de identificação, bem como de outros dados pessoais que sejam necessários para a formalização e execução do presente contrato para as finalidades i) gestão de senhorios/inquilinos ii) gestão contabilística, fiscal e administrativa, iii) cumprimento de obrigações legais e (iv) gestão do exercício de direitos dos titulares de dados pessoais. ----------

3. As partes têm ainda conhecimento e aceitam que os referidos dados podem ser transmitidos a entidades subcontratadas pelo Arrendatário e/ou Senhorio, nomeadamente, para serviços de negociação, formalização e gestão de contractos, gestão de pagamentos e demais tarefas administrativas, suporte técnico e informático, bem como a entidades do mesmo grupo. ----------

Scanned with CamScanner

4. As partes declaram ainda ter conhecimento de que os dados pessoais recolhidos pela outra parte serão conservados pelo tempo estritamente necessário à prossecução das finalidades a que se destinam. ----------

5. As partes, enquanto responsáveis pelo tratamento, comprometem-se a assegurar a confidencialidade no tratamento dos dados pessoais em causa, assim como a garantir o exercício dos direitos legalmente conferidos à outra parte, enquanto titular dos referidos dados. ----------

Lugar da Areia Branca, 27 de Novembro de 2025

O SENHORIO,

Joaquim Mendes Pereira

O INQUILINO,

Felipe Anderson Franco e Silva

A FIADORA,

Liliane Mota Viana

Scanned with CamScanner