

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO COM PRAZO CERTO

Entre:

Primeira Outorgante: [nome], [estado civil], residente [...], titular do Cartão de Cidadão n.º [...] emitido pela República Portuguesa e válido até [...] e com o NIF [...], que outorga na qualidade de [...], adiante designada **Senhoria**.

e

Segundos Outorgantes:

a) [...],

b) [...]

na qualidade de **Inquilinos**.

e

Fiadores:

a) [nome], [estado civil], residente [...], titular do Cartão de Cidadão n.º [...] emitido pela República Portuguesa e válido até [...] e com o NIF [...],

todos na qualidade de **Fiador**.

E que, de ora em diante, poderão ainda ser, individualmente, designados por parte e, no conjunto, por partes,

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento para habitação por prazo certo de duração de **1 (um) ano**, renovável automaticamente por iguais períodos, nos termos e condições constantes das cláusulas seguintes e do regime do arrendamento urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro com a redação que lhe foi dada pela Lei 31/2012 de 14 de Agosto.

1ª

A **Primeira Outorgante** única dona e legítima possuidora da fracção autónoma designada pela letra [...] correspondente ao [...] andar [...], do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na [...], Concelho de [...], descrito na Conservatória do Registo Predial de [...] sob o n.º [...], inscrito na respectiva matriz sob o art.º [...] da Freguesia de [...] e Concelho de [...], isento de licença de utilização por ser de construção anterior ao ano de 1951, dá de arrendamento a identificada fracção aos **Segundos Outorgantes** e estes, por sua vez, tomam-no de arrendamento nos termos previstos neste contrato.

O objecto deste contrato é a habitação atrás descrita.

2ª

O arrendamento é feito pelo prazo de duração de 1 (um) ano, com início no dia [...] de 2013 (dois mil e treze) e terá o seu termo no dia [...] de [...] de 2014 (dois mil e catorze), renovando-se automaticamente por períodos sucessivos de um ano, se não for denunciado ou rescindido pelos Inquilinos ou pela Senhoria.

3ª

O local arrendado destina-se, exclusivamente, à habitação dos supracitados Inquilinos, não podendo ser-lhe dado outro fim ou uso, sob pena de resolução do contrato, reconhecendo os Inquilinos que o local arrendado realiza cabalmente o fim a que é destinado.

4ª

§ 1º A renda mensal, é de € [...], e vence-se no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito e será paga, por cada um dos Inquilinos, nesse dia, por depósito ou transferência bancária para a conta do Banco [...], com o NIB [...] ou em outra conta bancária ou local que a Senhoria indique por escrito aos Inquilinos.

§ 2º - A renda mensal será actualizada anualmente de acordo com o coeficiente vigente.

§ 3º - No acto da assinatura deste contrato, os Inquilinos entregam à Senhoria a quantia global de € [...], para pagamento da renda relativa ao mês de [...] e a Senhoria declara que recebeu, dos inquilinos, o referido valor para pagamento da referida renda e dá a respectiva quitação, formalizada pela entrega do recibo com a referência da quantia recebida.

§ 4º A Senhoria entregará aos Inquilinos recibo com a referência da quantia recebida.

5ª

§ 1º. Os Inquilinos não poderão fazer quaisquer obras no local arrendado sem prévia autorização escrita da Senhoria, a qual deverá ser também solicitada por escrito.

§ 2º. Uma vez autorizadas, o custo das obras e serão suportados pelos Inquilinos.

§ 3º. Todas e quaisquer obras que os Inquilinos venham a realizar no local arrendado, designadamente, benfeitorias, tenham sido ou não autorizadas pela Senhoria, ficarão a fazer parte do imóvel e não conferirão aos Inquilinos o direito de, com fundamento nelas, pedir qualquer indemnização ou compensação, nem alegar direito de retenção, mesmo no termo do contrato.

§ 4º. Caberá à Senhoria executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes, nos termos do artigo 1074º do Código Civil.

6ª

§ 1º Os Inquilinos comprometem-se a fazerem uso prudente do local arrendado, obrigando-se a, sob pena de indemnização, conservá-lo em bom estado, tal como actualmente se encontra, salvaguardado o normal uso do imóvel e equipamentos, designadamente no que respeita ao equipamento, [...] e às instalações e canalizações de água, luz, aquecimento e esgotos e a entrega-lo como tal à Senhoria, no final do contrato, reconhecendo que os mesmos se encontram em bom estado de conservação e funcionamento.

§ 2º Os Inquilinos comprometem-se a envidar os melhores esforços para mostrar o local arrendado a quem quiser vê-lo em horário a combinar entre as partes, no período dos últimos 90 dias de vigência do presente contrato.

7ª

§ 1º. Os Inquilinos não podem, por nenhuma forma, sublocar ou ceder a terceiros por qualquer forma o gozo do local arrendado, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, sem consentimento expresso e escrito da Senhoria.

§ 2º. É expressamente vedada a hospedagem no locado.

8ª

O presente contrato é uno e indivisível.

9ª

§ 1º. Tendo em atenção a faculdade de a Senhoria denunciar o presente contrato para o termo do seu prazo inicial ou para o termo do prazo de qualquer uma das suas eventuais renovações, mediante comunicação escrita remetida por carta registada com AR e expedida com a antecedência mínima não inferior a 120 dias, conforme dispõe o art.º 1097º do Código Civil, fica desde já estabelecida e aceite pelas partes a cláusula penal de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros) que acrescerá ao valor da renda mensal em vigor no último mês do contrato - por cada mês ou fracção de mês que mediar, entre a data em que os Inquilinos deveriam entregar o local arrendado à Senhoria e a data em que essa entrega se efectivar.

§ 2º. Os Inquilinos poderão ainda impedir a renovação automática do contrato, mediante comunicação escrita, remetida por carta registada com AR e expedida com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do contrato ou de uma das suas renovações, nos termos do art. 1098º nº 1 b) do Código Civil.

§ 3º. Os Inquilinos poderão ainda denunciar o contrato a qualquer momento, desde que decorrido mais de um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, ou seja 4 meses, mediante comunicação escrita, remetida por carta registada com AR e expedida com a antecedência mínima de 90 dias relativamente à data pretendida para termo do contrato, nos termos do art. 1098º nº 3 do Código Civil.

10ª

§ 1º. Os fiadores declaram conhecer na íntegra o teor do presente contrato e, em consequência, constituem-se fiadores, assumindo solidariamente com os Inquilinos a obrigação do fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e obrigações, declarando ainda que renunciam ao benefício de excussão prévia, não abdicando no entanto do seu benefício da divisão, nos termos do artigo 649 do Código Civil.

§ 2º. No caso de qualquer alteração ao presente contrato, a fiança ora prestada, apenas subsistirá havendo o consentimento expresso e por escrito, de todos os fiadores, a essas mesmas alterações.

§ 3º. A fiança ora prestada subsistirá mesmo que haja actualização, nos termos legais, do valor da renda ora fixada e enquanto o presente contrato se mantiver.

11ª

§ 1º Para quaisquer comunicações entre as partes, ficam desde já aceites como domicílios convencionados, para a Senhoria e para os fiadores, os endereços indicados no cabeçalho deste contrato e para os Inquilinos o endereço do local ora arrendado.

§ 2º Qualquer alteração aos referidos domicílios será, necessariamente, comunicada às outras partes através de carta registada expedida com aviso de recepção, sob pena de tal alteração não ser legalmente invocável.

Feito em Lisboa, aos de Março de dois mil e Treze, em oito exemplares assinados na ultima página e rubricados pelas partes em todas as restantes, ficando um na posse da Senhoria, um na posse de cada um dos Inquilinos, um para entrega no Serviço de Finanças e um na posse de cada um dos fiadores.

A SENHORIA

OS INQUILINOS

FIADORES
