**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM HABITACIONAL**

**Entre:**

**P**R**IMEIROS: João Francisco Proprietário**, NIF 174000000, titular do Bilhete de Identidade n.º 1000000, com validade vitalícia, emitido pelo Registo Civil de Lisboa, residente na Praceta do Proprietário, n.º 22-6.º Dt.º, LOCAL, CÓDIGO POSTAL, viúvo, adiante designado por **Primeiro** **Outorgante ou Senhorio;**

**SEGUNDOS: Maria de Castro Inquilina,** NIF 130000000, titular do Cartão de Cidadão n.º 0600000 0 XX0, válido até 01/01/2015, emitido pela República Portuguesa, residente na Praceta do Proprietário, n.º 18-6.º Dt.º, LOCAL, CÓDIGO POSTAL, solteira, maior, adiante designado por **Segundo Outorgante ou Arrendatário;**

e

**TERCEIROS: Andresa Maria Fiadora**, NIF 100000000, titular do Cartão de Cidadão n.º 00000000 3 XX0, válido até 25/04/2016, emitido pela República Portuguesa, residente na Praceta do Proprietário, n.º 18-6.º Dt.º, LOCAL, CÓDIGO POSTAL, solteira, maior, adiante designado por **Terceira Outorgante ou Fiadora.**

É livremente e de boa fé celebrado e reduzido a escrito, o presente **Contrato de Arrendamento, para fins habitacionais com prazo certo, da fração autónoma designada pela letra “K” a que corresponde o QUINTO ANDAR DIREITO, com certificação energética “C”** (Certificado N.º 000, cfr. Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto)**, no prédio urbano destinado a habitação e constituído no regime de propriedade horizontal, sito na Praceta do Proprietário, n.º 22**, na Freguesia de FREGUESIA, concelho de CONCELHO, descrito na Conservatória do Registo Predial de LOCAL, inscrito com o artigo matricial n.º 5720, cuja aptidão para o fim habitacional foi atestada por licença de utilização n.º 00000 emitida em DATA pela Câmara Municipal de MUNICÍPIO, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

**Cláusula Primeira**

**(Duração do contrato)**

O presente contrato de arrendamento é celebrado com o **prazo certo** de 5 (cinco) anos, com eventuais renovações sucessivas de 2 (dois) anos, desde que não ocorra denúncia por qualquer das partes nos termos das cláusulas seguintes, sendo o mesmo celebrado nos termos e com os efeitos previstos no artigo 1095.º, n.º 1, do Código Civil.

O arrendamento tem início no dia 01 de Fevereiro de 2015 e o seu termo em 31 de Janeiro de 2020.

**Cláusula Segunda**

**(Renda)**

A renda mensal por acordo das partes será de **€ 325,00 (trezentos e vinte e cinco Euros),** paga no primeiro dia do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito, por depósito ou transferência bancária para o NIB 003500000000000000000, da Caixa Geral de Depósitos.

**O Arrendatário** paga nesta data, recebendo por este único e exclusivo meio a correspondente quitação, a quantia de € 650,00 (Seiscentos e Cinquenta Euros), referente ao pagamento do mês de fevereiro do presente ano, acrescido de um mês de caução.

O atraso no pagamento das rendas (pagamento após o dia 8 de cada mês) implicará um agravamento de 50% (cinquenta por cento), sobre o valor devido, nos termos da legislação em vigor (cfr. artigo 1041.º do Código Civil).

**Cláusula Terceira**

**(Garantias)**

Com a assinatura do presente contrato, nos termos do número dois, da presente cláusula o **Arrendatário** entrega ao **Senhorio,** para garantia do integral e pontual cumprimento do presente contrato, a quantia de € 650,00 (Seiscentos e Cinquenta Euros), **a título de garantia**.

A garantia a que se refere o numero anterior, destina-se a assegurar o pagamento de quaisquer danos ou despesas que o **Senhorio**, venha a ter no decurso ou no final do presente contrato, resultantes de uma utilização imprudente do locado, por parte do **Arrendatário** e/ou para garantir o pagamento de rendas e consumos domésticos não pagos voluntariamente.

Findo o presente contrato, não se verificando nenhuma das situações previstas no número anterior, ou outras similares que justifiquem indemnização do Senhorio ou a retenção do valor da garantia, deve a mesma ser devolvida pelo **Senhorio** ao **Arrendatário,** logo que ocorra a restituição do imóvel arrendado.

**Cláusula Quarta**

**(Actualização da renda)**

A renda estipulada por este Contrato ficará apenas sujeita ao regime de atualizações anuais, em função dos coeficientes de actualização nos termos do artigo 24.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

A renda será atualizada anualmente, ocorrendo a primeira atualização 2 (dois anos) após o inicio de vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, 1 (um) ano após a atualização anterior.

O **Senhorio** comunicará por escrito ao **Arrendatário**, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o coeficiente de atualização (publicado anualmente em Outubro pelo Instituto Nacional de Estatística (INE)) e a nova renda dele resultante.

**Cláusula Quinta**

**(Fim do Imóvel)**

O imóvel arrendado, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente a habitação própria e permanente do **Arrendatário** e dos que com ele vivam em economia comum, não podendo ser-lhe dado outro fim ou uso, nem fazer dele uma utilização imprudente. É vedado ao Arrendatário a sublocação, o subarrendamento, ou a cedência por qualquer outra forma, onerosa ou gratuita, total ou parcial, dos direitos do arrendamento sem consentimento expresso do **Senhorio** dado por escrito.

Ficam expressamente proibidas a hospedagem e a indústria doméstica, salvo prévia autorização por escrito, dada pelo **Senhorio.**

**Cláusula Sexta**

**(Conservação do imóvel)**

O **Arrendatário** reconhece expressamente que o local arrendado tem todas as condições de habitabilidade e obriga-se a conservá-lo em bom estado, nomeadamente, a cozinha, as instalações sanitárias, canalizações de água, os esgotos, a instalação de gás, instalação eléctrica, as pinturas, paredes, o chão e os vidros, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização.

O imóvel é entregue ao **Arrendatário** com todas as suas partes integrantes no estado de funcionamento e conservação que se discrimina e descreve em documento anexo ao presente contrato e assinado por todos os Outorgantes.

**Cláusula sétima**

**(Obras)**

O **Arrendatário** não pode fazer obras ou benfeitorias sem autorização prévia escrita do **Senhorio** (artigo 1074.º, n.º 2 do Código Civil).

Todas as obras ficarão pertença do imóvel sem que o **Arrendatário** possa alegar, a qualquer título direito de retenção ou pedir por elas qualquer indemnização.

O **Senhorio** ou quem o represente, poderá fazer quaisquer obras em beneficio do local arrendado, ainda que se trate de mera conservação, sem a necessidade de autorização do **Arrendatário** para as executar, embora seja obrigado a informar o mesmo da respetiva realização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, relativamente à data em que se iniciem as obras.

**Cláusula Oitava**

**(Exame da coisa locada)**

O **Arrendatário** reconhece ao **Senhorio** o direito por si ou por pessoa da sua confiança, devidamente mandatada, com aviso prévio, examinar o local arrendado sem que o mesmo se possa opor, nos 30 (trinta) dias ao termo do contrato, desde que avisado com a antecedência mínima de dez dias.

**Cláusula Nona**

**(Vistoria do Imóvel)**

O **Arrendatário** não pode opor-se a que o **Senhorio** ou quem o represente, vistorie o imóvel, desde que o **Arrendatário** (ou alguém por si devidamente mandatado) esteja no locado, e que a Vistoria se realize no horário entre as 9:00 e as 20:00 horas, em dia e hora previamente a acordar, nomeadamente quando seja indispensável o exame do imóvel arrendado para averiguação, feita por peritos, de factos que sejam suscetíveis de inspeção ou exame ocular, designadamente para efeitos de seguro e/ou realização de obras de conservação.

**Cláusula Décima**

**(Oposição à Renovação e Denúncia do Contrato)**

A oposição à renovação do presente contrato por parte do **Senhorio** deve ser feita, mediante notificação por carta registada com aviso de receção, dirigida ao **Arrendatário**, com a antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação.

A oposição à renovação do contrato por parte do **Arrendatário** deverá ser feita, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao **Senhorio** com uma antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias relativamente ao fim do prazo inicial do contrato ou de 240 após o termo de qualquer uma das renovações.

A oposição à renovação do contrato por qualquer dos outorgantes nos termos dos números antecedentes, não confere à outra parte o direito a qualquer indemnização.

O **Arrendatário** poderá denunciar o contrato a todo o tempo, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, mediante comunicação escrita a enviar ao **Senhorio** por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do termo do contrato.

Em caso de o **Senhorio** impedir a renovação automática do presente contrato, tem o **Arrendatário** o direito de denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao **Senhorio** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do termo pretendido do contrato.

A inobservância do pré-aviso anteriormente referido não obsta à cessação do contrato mas obriga ao pagamento de rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

**Cláusula Décima Primeira**

**(Resolução do contrato com fundamento em falta ou atraso de pagamento de renda)**

Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento por qualquer das partes, a falta de pagamento, pelo **Arrendatário** do valor correspondente a 1 (uma) renda, por um prazo superior a 3 (três) meses, implica o direito do **Senhorio** de resolver, imediatamente, o presente contrato mediante comunicação ao **Arrendatário,** nos termos dos artigos 1083.º, n.º 3 e 1084.º, n.º 1, ambos do Código Civil e artigos 9.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);

É igualmente fundamento de resolução do contrato de arrendamento, por parte do **Senhorio**, se o **Arrendatário** se constituir em 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.

**Cláusula Décima Segunda**

**(Direito de Preferência)**

No caso do **Senhorio**, pretender vender a fração objeto do presente contrato, deverá dar preferência ao **Arrendatário** nos exactos termos do artigo 1091.º, do Código Civil.

**Cláusula Décima Terceira**

**(Despesas)**

É da exclusiva responsabilidade do **Arrendatário** a celebração dos contratos de fornecimento de serviços públicos essenciais, designadamente, água, electricidade, gás, telefone, internet e televisão por cabo, bem como todas as despesas relacionadas com o fornecimento daqueles serviços, assim como eventuais taxas, contribuições e alugueres cobrados pelos respectivos fornecedores, resultantes da utilização daqueles serviços no imóvel arrendado, relativas ao período de vigência deste contrato.

**Cláusula Décima Quarta**

**(Administração e Condomínio)**

As despesas de Administração e Condomínio e todas as necessárias à utilização das coisas comuns do prédio, designadamente com limpeza de escadas comuns e energia para iluminação de partes comuns, são da conta do **Senhorio** na quota-parte que corresponde ao imóvel arrendado.

**Cláusula Décima Quinta**

**(Entrega do imóvel e Mandato de Despejo)**

Findo o contrato, o local arrendado deverá ser entregue pelo **Arrendatário** ao **Senhorio** em bom estado de conservação, como atualmente se encontra, sendo a casa restituída limpa e para que possa ser imediatamente arrendável, fazendo à sua conta a manutenção ou as reparações necessárias;

A falta de cumprimento por parte do **Arrendatário** da obrigação de entrega do imóvel, nos termos expostos no número anterior, concede ao **Senhorio**, o direito de recorrer imediatamente ao **procedimento especial de despejo** e/ou ao **processo de execução para entrega de coisa certa ou pagamento de quantia certa** (correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do Arrendatário), nos termos dos artigos 14.º-A, 15.º e seguintes, todos do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e das disposições legais do Código de Processo Civil (CPC), respectivamente, apresentando como título executivo, o presente contrato de arrendamento, acrescido do comprovativo da comunicação ao **Arrendatário** do montante em dívida, na forma legalmente prevista.

**Cláusula Décima Sexta**

**(Cláusula Penal)**

Findo o presente contrato, se o **Arrendatário** não cumprir a obrigação de restituir o locado no prazo legal, constitui-se o mesmo, na obrigação de indemnizar o **Senhorio**, a título de cláusula penal, com o dobro das rendas que entretanto forem sendo vencidas até à efectiva desocupação do locado, bem como a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

**Cláusula Décima Sétima**

**(Fiança)**

**PELA TERCEIRA OUTORGANTE OU FIADORA FOI DITO:**

Que, pelo presente contrato, se obriga nos termos precisos em que se obriga o **Arrendatário**, no que respeita às obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato e nas suas eventuais renovações, incluindo as obrigações pecuniárias relacionadas com eventual indemnização por danos causados no local arrendado, confessando-se e constituindo-se fiadora e principal pagadora de todos os créditos do **Primeiro Outorgante** ou **Senhorio**, no âmbito do presente contrato, renunciando expressamente ao benefício da excussão prévia, e/ou a qualquer outro benefício ou direito que possa limitar ou restringir as suas obrigações como **Fiadora**, designadamente o preceituado no artigo 648.º, alínea e), do Código Civil.

**Cláusula Décima Oitava**

**(Domicílio Convencionado)**

Fica acordado pelas partes os seguintes domicílios convencionados para efeitos de comunicações e/ou notificações a serem efetuadas no âmbito do presente contrato de arrendamento, serão suficientes, válidas e eficazes, a partir da data da sua receção, quando não seja outra a forma especialmente prevista, desde que feitas por escrito e enviadas por carta registada com aviso de recepção, para as seguintes moradas:

- **Do Senhorio** – Praceta do Proprietário, n.º 22-6.º Dt.º, LOCAL, CÓDIGO POSTAL.

- **Do Arrendatário** – Praceta do Proprietário, n.º 22-5.º Dt.º, LOCAL, CÓDIGO POSTAL.

- **Da Fiadora** - Praceta do Proprietário, n.º 18-6.º Dt.º, LOCAL, CÓDIGO POSTAL,.

ou para qualquer outra morada que as partes venham a indicar entre si mediante comunicação prévia, pela mesma forma, com antecedência não inferior a 5 (cinco) dias.

Considera-se realizada e eficaz a comunicação enviada para as moradas referidas - ou alterada nos termos anteriormente referidos - que for devolvida por recusa do destinatário, que não for levantada no prazo previsto no regulamento dos serviços postais ou em que o respetivo aviso de recepção seja assinado por pessoa diferente do destinatário, excepto nos casos cuja comunicação constitua título executivo para despejo.

**Cláusula Décima Nona**

**(Notificações)**

Todas as notificações necessárias serão feitas para os domicílios convencionados dos Contraentes, tal como indicados na Cláusula anterior do presente contrato;

A comunicação de nova morada, deverá ser sempre efetuada por carta registada com aviso de receção;

O simples envio de carta registada com aviso de receção para as moradas dos Contraentes, constituirá prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação, nomeadamente para efeitos de resolução do presente contrato.

**Cláusula Vigésima**

**(Notificações)**

Para todo e qualquer litígio emergente da interpretação e aplicação do presente Contrato é competente, por acordo entre os Outorgantes, o Foro da Comarca de LOCAL, com expressa renúncia de qualquer outro;

As situações não previstas no presente Contrato serão reguladas pelas disposições legais em vigor.

Todos os Outorgantes aceitam o presente contrato nos termos exarados.

Em tudo o que estiver omisso aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e a demais legislação vigente sobre esta matéria.

Celebrado em quintuplicado, destinando-se um exemplar ao respectivo Serviço de Finanças (Administração Tributária e Aduaneira (AT)), para pagamento do respetivo Imposto do Selo, um para o Senhorio, um para o Arrendatário, outro para a Fiadora e ainda um quinto exemplar destinado a organizar os contratos relativos ao fornecimento de serviços públicos essenciais: água, electricidade, gás e telecomunicações, a entregar nos serviços competentes.

LOCAL, 19 de Janeiro de 2015

**O SENHORIO**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**O ARRENDATÁRIO**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**A FIADORA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Esta MINUTA representa uma situação hipotética, não tendo como propósito substituir o aconselhamento legal especializado em circunstâncias individuais. **Consulte sempre um(a) profissional do foro, advogado(a) e/ou solicitador(a)**).