

## **Contrato de Arrendamento Urbano para fins habitacionais com prazo certo *(e com fiança – opcional)***

Entre:

I - ..... (nome completo, estado civil, contribuinte fiscal e morada) na qualidade de senhorio e adiante designado por primeiro outorgante.

II - ..... (nome completo, estado civil, contribuinte fiscal e morada) na qualidade de inquilino e adiante designado por segundo outorgante.

*(E*

*III - ..... (nome completo, estado civil, contribuinte fiscal e morada) na qualidade de fiador e adiante designado por terceiro outorgante.) – Opcional, no caso de existir fiador*

É celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo, nos termos do disposto no artigo 1095º do Código Civil e ao abrigo da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, que se rege pelas cláusulas seguintes:

### **Cláusula Primeira**

#### **(Objeto)**

O primeiro outorgante é dono e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra ....., correspondente ao ... andar ..... (direito/esquerdo) do prédio sito na Rua ..., n.º ....., freguesia de ....., concelho de ....., descrito na Conservatória do Registo Predial de .... sob o número ..... e inscrito na matriz predial da respetiva freguesia com o artigo ....., com a licença de habitação número ....., emitida em .... pela Câmara Municipal de .....

### **Cláusula Segunda**

#### **(Finalidade)**

Pelo presente contrato, o primeiro outorgante arrenda e o segundo outorgante toma de arrendamento o locado melhor identificado na cláusula primeira, que se destina a exploração de serviços de Alojamento Local, tendo para o efeito autorização para efectuar o respectivo registo como Alojamento Local junto da Câmara Municipal competente.

### **Cláusula Terceira**

#### **(Prazo)**

Este arrendamento é feito pelo prazo de ..... anos, com início em ... de .... de 20.. e renovar-se-á automaticamente no seu termo e por iguais e sucessivos períodos de tempo, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação, nos termos do disposto na lei e nos números seguintes.

Ou

Este arrendamento é feito pelo prazo de .... anos, com início em .... de .... de 20.. e termo em .... de .... de 20.., sem renovação, a menos que os outorgantes assim o acordem.

#### **Cláusula Quarta**

##### **(Renda)**

1. A renda mensal é de ..... euros (por extenso), a pagar pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante até ao primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, por depósito ou transferência bancária para o NIB a indicar pelo primeiro outorgante.

2. No ato de assinatura do presente contrato, o segundo outorgante entrega ao primeiro outorgante a quantia de ..... euros (por extenso), dando esta última a respetiva quitação após boa cobrança, respeitante às seguintes verbas:

a) ..... euros (por extenso, usualmente corresponde a um mês de renda), a título de caução e para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo presente contrato;

b) ..... euros (por extenso) correspondente à renda do mês de ..... de 2012.

2. A renda acordada fica sujeita às atualizações anuais de acordo com os coeficientes legalmente fixados, podendo a primeira atualização ser exigida pelo primeiro outorgante ao segundo outorgante um ano após a entrada em vigor do presente contrato.

3. Para os efeitos do disposto no número anterior, o primeiro outorgante deverá comunicar, por escrito, ao segundo outorgante, com uma antecedência mínima de trinta (30) dias, o montante atualizado da nova renda, indicando expressamente o coeficiente utilizado no respetivo cálculo.

4. A renda atualizada será devida pelo segundo outorgante a partir do mês seguinte àquele em que a mesma lhe for comunicada pelo primeiro outorgante.

#### **Cláusula Quinta**

##### **(Sublocação e Cessão)**

O segundo outorgante não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o locado, sem consentimento expresso e dado por escrito do primeiro outorgante.

## **Cláusula Sexta**

### **(Obras)**

1. Só poderão ser efetuadas obras ou benfeitorias no local arrendado com prévia autorização escrita do primeiro outorgante, com exceção das reparações urgentes.
2. Todas e quaisquer obras ou benfeitorias que o segundo outorgante efetue no local arrendado e que tenham a autorização do primeiro outorgante ficarão a fazer parte do mesmo, não podendo o segundo outorgante exigir qualquer indemnização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas.

## **Cláusula Sétima**

### **(Despesas)**

É da responsabilidade do segundo outorgante todos os encargos relativos ao consumo de água, eletricidade, gás, telefone, internet, manutenção e limpeza do arredando e outras, correspondentes ao período de vigência deste contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato.

## **Cláusula Oitava**

### **(Conservação)**

1. O segundo outorgante obriga-se a conservar, no estado em que atualmente se encontram, as instalações e canalizações de água, eletricidade, esgotos, paredes, pavimentos, pinturas e vidros *(bem como o equipamento existente no locado, constituído por armários de cozinha, fogão, forno, esquentador, exaustor, máquina de lavar loiça, máquina de lavar roupa, candeeiros, secador de toalhas, roupeiros e instalações sanitárias e demais bens móveis, correndo por sua conta todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua)* – Opcional, caso o locado seja arrendado com equipamento.
2. O segundo outorgante obriga-se a fazer um uso prudente do locado que deverá ser restituído em bom estado, ressalvadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

## **Cláusula Nona – Opcional, se existir fiança**

### **(Fiança)**

1. O terceiro outorgante, na qualidade de fiador, sem renunciar ao benefício da excursão prévia, assume solidariamente com o segundo outorgante o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus eventuais aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens.
2. O fiador declara que a fiança que acabou de prestar subsistirá ainda que se verifiquem alterações da renda agora fixada.

### **Cláusula Décima**

#### **(Legislação)**

Em tudo o não previsto neste contrato, rege o disposto na Lei 31/2012, de 14 de agosto.

### **Cláusula Décima Primeira**

#### **(Deveres)**

O segundo outorgante compromete-se a respeitar e cumprir na íntegra o regulamento do condomínio que ora se anexa e fica a fazer parte integrante do presente contrato.

O presente contrato é feito em ....., em ... de ... de 2012, em triplicado, ficando um exemplar em poder de cada uma das partes e sendo um exemplar entregue no Serviço de Finanças competente. (em quadriplicado, caso haja fiador)

Anexo: Regulamento de Condomínio do prédio sito em ....., aprovado em .....

Primeiro Outorgante:

Segundo Outorgante:

Terceiro Outorgante: