Fazer um contrato de arrendamento que protege o proprietário e o arrendatário em simultâneo é a garantia de que o acordo vai ser seguro e vantajoso para ambas as partes. Assim, fazê-lo da forma correta significa que os **direitos e deveres de ambos estão salvaguardados.**

Note, embora muitas vezes se fale em alugar uma casa, o termo certo é arrendamento. De facto, **bens imóveis (como casas) arrendam-se e bens móveis, (como automóveis ou equipamentos), alugam-se.**

**O que é um contrato de arrendamento?**

O contrato de arrendamento é um **documento escrito onde constam os direitos e deveres do proprietário e do arrendatário.**E tem como objetivo **regular o arrendamento durante o período em que estiver em vigor**.

**O que tem de constar no contrato de arrendamento**

Independentemente do tipo de arrendamento, no contrato de arrendamento devem constar:

* Dados pessoais do proprietário e do arrendatário (e do fiador, caso exista);
* identificação do imóvel e a sua localização;
* Dados da Licença de Utilização;
* Finalidade do arrendamento;
* Valor da renda, periodicidade do pagamento e forma de atualização;
* Data de celebração do contrato;
* Prazo inicial e de renovação (se aplicável);
* Valor da caução (se aplicável);
* Forma e período necessário para rescisão por ambas as partes.

**Que tipos de contrato de arredamento existem**

De acordo com as características e finalidade do imóvel os**contratos de arrendamento podem ser**:

* **Habitacionais** – se destinado a ser habitado pelo arrendatário de forma permanente ou não
* N**ão habitacionais** - por arrendamento de imóvel para fins comerciais, industriais mas também para o exercício de profissão liberal
* **Rurais** – arrendamento de prédios rústicos para fins de exploração agrícola ou pecuária

**Contrato de arrendamento habitacional**

É o contrato mais usual já que a maioria dos imóveis se destinam a habitação, **quer seja própria e permanente, quer seja habitação secundária.**

**Contrato tem de ser feito em três exemplares**

O contrato tem de ser escrito, assinado por todas as partes (incluindo o fiador, se existir) e **tem de ser feito tem triplicado.**

Um dos exemplares fica na posse do senhorio, outro na posse do arrendatário, mas **o terceiro tem de ser entregue nas Finanças até 30 dias após a assinatura do mesmo.**

**Imposto de selo**

Neste contrato, o senhorio **vai pagar imposto de selo no montante de 10% sobre a renda acordada**. É o que se denomina vulgarmente de “selar o contrato”.

Mas este não é o único imposto que o senhorio tem de pagar. Sendo as rendas um fonte de rendimento **também tem de pagar IRS sobre as mesmas.**

**Atenção à duração do contrato**

Os contratos habitacionais podem ser celebrados com prazo certo ou por duração indeterminada, de acordo com o artigo 1094.º do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU). Se nada constar no contrato, **considera-se que tem prazo certo de dois anos.**

Os **contratos de prazo certo têm a duração mínima de 1 ano**. este limite não se aplica a contratos celebrados para fins especiais e transitórios como motivos profissionais, educação e formação, bem como turísticos (ou seja, casas de férias.

Apesar de terem um prazo, os contratos a prazo certo **podem ser renovados por períodos acordados ou mesmo indeterminado.**

**Prazo do contrato determina taxa de IRS para o senhorio**

O prazo do contrato determina assim a taxa de IRS que o senhorio vai pagar sobre as rendas que recebe.

Ou seja,**quanto maior a duração do contrato menor a taxa de imposto**. Os intervalos são os seguintes:

* Inferior a 2 anos – taxa de IRS de 28%
* Maior ou igual a 2 anos e inferior a 5 anos – taxa de IRS de 26%
* Igual ou maior a 5 anos e inferior a 10 anos – taxa de IRS de 23%
* Maior ou igual a 10 anos e inferior a 20 anos – taxa de IRS de 14%
* 20 anos ou mais – taxa de IRS de 10%

**Senhorio e arrendatário podem rescindir o contrato**

O **contrato de arrendamento pode ser rescindido por qualquer das partes antes do seu prazo final ou renovação prevista**, desde que cumpram os prazos constantes no contrato ou, na sua omissão, os prazos legais definidos no Código Civil.

**Rescisão pelo senhorio**

**O senhorio só se pode opor à renovação do contrato após três anos da sua celebração.**Ou seja, só após três anos de contrato o senhorio pode rescindir o mesmo cumprindo os prazos legais. Deste prazo excetuam-se **o caso do senhorio precisar da casa para habitação própria ou de um dos seus filhos.**

Não sendo este o caso, o**senhorio tem de comunicar a rescisão por escrito com a seguinte antecedência mínima**:

* 240 dias, se o prazo inicial do contrato ou prazo de renovação for superior a 6 anos
* 120 dias, se o prazo inicial do contrato ou prazo de renovação for entre 1 a 6 anos
* 60 dias, se o prazo inicial do contrato ou prazo de renovação for entre 6 meses a 1 ano
* Um terço da duração inicial do contrato ou renovação for inferior a 6 meses

**Rescisão pelo arrendatário**

Os prazos para o arrendatário estão definidos no decreto-lei/1966-34509075. São similares aos do senhorio mas com **redução para 120 dias e 90 dias nos dois primeiros casos, e idênticos nos dos últimos.**

**Arrendatário não pagou a renda? Pode ser despejado**

Assim, se o arrendatário deixar de pagar renda durante três meses, **vai ser notificado por escrito para o faze**r. Caso persista no não pagamento o **contrato é automaticamente rescindido e o arrendatário recebe ordem de despejo**.

**Arrendamento não caduca por falecimento do arrendatário**

De facto **não caduca, mas só se o arrendatário não tiver à data do seu falecimento outra casa própria ou arrendada na área do concelho da morada.**

Assim, caso não tenha outra habitação o contrato de arrendamento, nos termos do decreto-lei 1966-34509075-66267132, **será transmitido de forma automática para:**

* o cônjuge;
* unido de facto há mais de um ano;
* pessoa com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.

**Contrato de arrendamento comercial**

Neste tipo de contrato**existe uma maior liberdade de definição das cláusulas do mesmo,** mas continua a ter de ser elaborado e **assinado em triplicado, selado e registado nas Finanças.**

Neste tipo de contrato as partes podem acordar entre elas todas as cláusulas a aplicar, nomeadamente a **duração, denúncia e oposição à renovação**. Caso não seja definida a duração, considera-se que o mesmo tem o prazo de cinco anos.

Dado o seu cariz não habitacional é necessário um **conjunto adicional de documentos** que devem ser mencionados no contrato. Assim, deve obter:

* Certidão do Registo Comercial – se forem pessoas coletivas
* Certidão do Registo Predial
* Caderneta Predial
* Licença de Utilização emitida pela respetiva câmara municipal há menos de 8 anos.

**Contrato de arrendamento rural**

Apesar de, regra geral, ter um prazo de sete anos, este contrato **também tem de ser assinado em três exemplares, selado e registado nas Finanças nos 30 dias após a sua celebração.**

Estamos a falar de contratos de arrendamento de imóveis destinados a exploraçã**o agrícola e pecuári**a, como adegas, estábulos e lagares por exemplo, mas também terrenos para exploração agrícola. Pode também **incluir em conjunto a casa de habitação do arrendatário.**