

Contrato de Arrendamento Para Fim Habitacional

Entre:

[●], natural da freguesia de [●], concelho de [●], [solteiro/casado/divorciado/viúvo], titular do cartão do cidadão n.º [●], emitido pela República Portuguesa e válido até [●], contribuinte fiscal n.º [●], residente na [●], de ora em diante designado por **SENHORIO**;

E

[●], natural da freguesia de [●], concelho de [●], [solteiro/casado/divorciado/viúvo], titular do cartão do cidadão n.º [●], emitido pela República Portuguesa e válido até [●], contribuinte fiscal n.º [●], residente na [●], de ora em diante designado por **ARRENDATÁRIO**;

SENHORIO e ARRENDATÁRIO serão conjuntamente designados por “**Partes**” e individualmente, quando aplicável, por “**Parte**”.

CONSIDERANDO QUE:

- A. O SENHORIO é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra [●], pertencente ao prédio urbano sito em [morada do espaço arrendado], descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º [●], da freguesia de [●], e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo [●], da freguesia de [●] (“**Imóvel**”).
- B. Para o Imóvel foi emitido, em [●], pela Câmara Municipal de [●], o alvará de autorização de utilização n.º [●], cuja cópia se encontra anexa ao presente Contrato como **Anexo I** *OU* O Imóvel está dispensado de licença de utilização por ser de construção anterior a 1951;
- C. Para o Imóvel foi emitido o certificado energético n.º [●], válido até [●], que se junta ao presente Contrato como **Anexo II**;
- D. O SENHORIO pretende dar parte do Imóvel de arrendamento ao ARRENDATÁRIO e este pretende tomá-lo de arrendamento;

É celebrado, livremente e de boa-fé o presente Contrato de Arrendamento Para Fim Habitacional (doravante “**Contrato**”), que se rege pelos Considerandos anteriores e pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

- E. Pelo presente, o SENHORIO dá de arrendamento ao ARRENDATÁRIO, que recebe, parte do Imóvel correspondente ao quarto e casa de banho (“**Espaço Arrendado**”) melhor identificados na planta que se junta como **Anexo III**.
- F. O Espaço Arrendado está equipado com um conjunto de mobiliário que faz parte integrante do objeto do presente Contrato, e que se encontram identificados no documento que se junta ao presente Contrato como **Anexo IV**, encontrando-se os mesmos em excelente estado de manutenção e conservação, o que o ARRENDATÁRIO expressamente declara conhecer e aceitar.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Fim)

- G. O Espaço Arrendado destina-se à habitação exclusiva do ARRENDATÁRIO, não podendo o ARRENDATÁRIO dar ao Espaço Arrendado outro fim ou uso, nem ter nele hóspedes ou exercer qualquer indústria doméstica, salvo autorização prévia e dada por escrito pelo SENHORIO.
- H. O ARRENDATÁRIO não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o Espaço Arrendado, sem consentimento expresso e por escrito do SENHORIO.
- I. O ARRENDATÁRIO não poderá ceder a sua posição contratual no presente Contrato sem autorização prévia do SENHORIO, prestada por escrito.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Prazo)

- J. O arrendamento tem a duração de [•] mês/meses , tendo início a [•] e termo a [•], caducando no seu termo sem necessidade de qualquer comunicação ou formalidade adicional.
- K. Decorrido um terço do prazo de duração do Contrato, o ARRENDATÁRIO poderá denunciar o presente Contrato, devendo para tanto comunicar a sua intenção mediante envio ao SENHORIO com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias face ao termo pretendido do Contrato.
- L. A inobservância do disposto no número anterior da presente Cláusula, não obsta à cessação do Contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

CLÁUSULA QUARTA

(Renda e Caução)

- M. A renda mensal devida pelo presente arrendamento é de € [•] ([•] euros).
- N. A renda mensal deverá ser paga até ao primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, mediante transferência bancária, a efetuar pelo ARRENDATÁRIO para a conta do SENHORIZADO com o IBAN [•], aberta junto do [•], ou para outra conta bancária que o SENHORIZADO venha a comunicar ao ARRENDATÁRIO, por escrito, com 10 (dez) dias de antecedência.
- O. Com a assinatura do presente Contrato, o ARRENDATÁRIO pagou a quantia de € [•] ([•] euros), correspondentes às rendas referentes aos meses de [•] de [•] *primeiros 2 meses de renda*].
- P. Para garantia das obrigações emergentes do presente Contrato o ARRENDATÁRIO entregou nesta data à SENHORIZADA uma caução no valor de € [•] ([•] euros) (“Caução”).
- Q. O SENHORIZADO poderá utilizar, na parte necessária, a Caução parcial ou totalmente, sempre que o ARRENDATÁRIO se encontre em mora ou incumprimento de qualquer das obrigações acima mencionadas.
- R. Com a assinatura do presente Contrato, o ARRENDATÁRIO pagou a quantia de € [•] ([•] euros), como caução, para garantia do total de rendas referentes aos meses de [•] de [•] *primeiros 2 meses de renda*].
- S. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao Espaço Arrendado correm por conta do ARRENDATÁRIO, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1078.º do Código Civil.

CLÁUSULA QUINTA

(Obrigações do ARRENDATÁRIO)

- T. O ARRENDATÁRIO deverá, na vigência do presente Contrato, agir dentro dos ditames dos bons costumes e ordem pública, da boa vizinhança, higiene e sossego, bem como cumprir as normas emanadas pelo condomínio onde se insere o Espaço Arrendado (incluindo o respetivo regulamento), sob pena do SENHORIZADO se constituir no direito de resolver o presente Contrato.
- U. O ARRENDATÁRIO deverá, na vigência do presente Contrato, realizar atos de assistência ao SENHORIZADO, sendo esses mesmos atos acordados entre as Partes (e.g. como idas às

compras, farmácia e hospital), dentro do que lhe seja razoavelmente exigível, podendo os mesmos variar consoante as necessidades do SENHORIO, desde que os mesmos sejam comunicados com uma antecedência razoável, salvo em caso de urgência. **[CABE ÀS PARTES REESCREVER O TIPO DE APOIO QUE FIQUE ACORDADO ENTRE SI]**

- V. O ARRENDATÁRIO não será responsabilizado por quaisquer despesas monetárias associadas à prestação de atos de assistência ao SENHORIO, devendo ser reembolsada pelo SENHORIO por quaisquer custos incorridos durante a execução da assistência em causa.
- W. Caso o ARRENDATÁRIO já se tenha comprometido para com o SENHORIO a praticar um ato de assistência e não possa prestar a referida assistência por motivos de força maior, compromissos profissionais ou educacionais, ou outros compromissos análogos, deverá o mesmo comunicar ao SENHORIO com antecedência razoável.

CLÁUSULA SEXTA

(Entrega, Conservação e Obras)

- X. O SENHORIO entregou o Espaço Arrendado ao ARRENDATÁRIO na presente data, livre e desocupado de pessoas e bens (com exceção do mobiliário referido no **Anexo IV**) e em perfeitas condições, que o ARRENDATÁRIO declara conhecer, aceitar e considerar conformes ao fim do presente arrendamento.
 - Y. O ARRENDATÁRIO reconhece e aceita que, na presente data, o Espaço Arrendado se encontra perfeitamente apto às finalidades do presente arrendamento, pelo que não poderá reclamar contra o SENHORIO qualquer reparação ou alteração no Espaço Arrendado, seja por que motivo for.
1. O ARRENDATÁRIO obriga-se, por sua conta e sob pena de responder pelos prejuízos causados, a manter o Espaço Arrendado em bom estado de conservação, funcionamento e limpeza, assegurando a conservação e bom funcionamento de todos os seus elementos, equipamentos e mobílias, incluindo equipamentos, eletrodomésticos e mobílias pertencentes a todas as restantes áreas do Imóvel, devendo entregar o Espaço Arrendado em excelentes condições, salvo no tocante a deteriorações decorrentes do uso normal e prudente do mesmo. O SENHORIO poderá utilizar a caução que se encontra em sua posse para realizar todas as obras necessárias ou convenientes à manutenção, conservação e reparação do Espaço Arrendado e respetivos equipamentos / eletrodomésticos / mobília decorrentes de danos provocados pelo ARRENDATÁRIO.

- Z. O ARRENDATÁRIO não poderá realizar no Espaço Arrendado quaisquer obras nem benfeitorias sem a autorização prévia do SENHORIO, nem levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, ainda que autorizadas, nem por elas pedir indemnização ou invocar direito de retenção.
- AA. O SENHORIO apenas será responsável pela realização das obras indispensáveis à manutenção, conservação e reparação dos elementos estruturais do Espaço Arrendado, salvo se os danos nos mesmos decorrerem de atuação culposa ou negligente do ARRENDATÁRIO (caso em que tais obras deverão ser realizadas e custeadas pelo ARRENDATÁRIO).
- BB. O SENHORIO poderá fazer quaisquer obras em benefício do Espaço Arrendado, ainda que se trate de mera conservação ou reparação, desde que avise antecipadamente o ARRENDATÁRIO.
- CC. Caso o ARRENDATÁRIO realize obras ou benfeitorias no Espaço Arrendado sem autorização do SENHORIO, o SENHORIO poderá, de acordo com o seu exclusivo critério, (i) exigir ao ARRENDATÁRIO, a expensas deste, a imediata reposição do Espaço Arrendado no estado anterior à realização das obras ou benfeitorias ou (ii) resolver o presente Contrato. No caso de o SENHORIO optar pela faculdade prevista em (ii), o ARRENDATÁRIO deverá ressarcir o SENHORIO de todas as despesas eventualmente suportadas por este relacionadas com a reposição do Espaço Arrendado no estado anterior à realização das obras ou benfeitorias.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Entrega do Espaço Arrendado)

- DD. Findo o presente Contrato, por qualquer causa, o ARRENDATÁRIO obriga-se a devolver o Espaço Arrendado e respetivo mobiliário ao SENHORIO nas condições em que os mesmos lhes foram entregues, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal e prudente dos mesmos.
- EE. Se, por qualquer motivo, o Espaço Arrendado (incluindo o respetivo mobiliário) não for restituído pelo ARRENDATÁRIO logo que cesse o presente Contrato, nos termos nele previstos, fica este obrigado a pagar ao SENHORIO a título indemnizatório, até à data da entrega do Espaço Arrendado livre e devoluto, o dobro do montante de renda mensal em vigor nessa data, por cada dia de mora.

- FF. Caso se verifiquem anomalias ou deteriorações não decorrentes de um uso normal e prudente e o ARRENDATÁRIA não proceda à sua eliminação, no prazo que lhe for concedido para o efeito, poderá o SENHORIO mandar eliminá-las a expensas do ARRENDATÁRIO, utilizando, total ou parcialmente, a Caução em seu poder.

CLÁUSULA OITAVA

(Resolução)

- GG. Qualquer das Partes pode resolver o presente Contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra Parte que, pela sua gravidade ou consequências, tornem inexigível a manutenção do Contrato.
- HH. Em caso de resolução do presente Contrato, a Parte não faltosa terá direito a ser indemnizada pela Parte faltosa por todos os danos e prejuízos sofridos.

CLÁUSULA NONA

(Domicílio Convencionado)

- II. Todas as comunicações e notificações ao abrigo do presente Contrato serão efetuadas por carta registada com aviso de receção para as moradas abaixo indicadas, entendendo-se as mesmas, para todos os devidos e legais efeitos, como domicílio convencionado, incluindo para efeitos de notificações judiciais:
- a. Para o SENHORIO:
- Ao cuidado de [•]
- [Morada [•]]
- [Código Postal [•]]
- Com cópia por e-mail: [•]
- b. ARRENDATÁRIO:
- Ao cuidado de [•]
- [Morada [•]]
- [Código Postal [•]]
- Com cópia por e-mail: [•]

- JJ. As notificações efetuadas por correio registado com aviso de receção consideram-se recebidas na data assinatura do aviso receção ou no terceiro dia útil seguinte ao seu envio, o que ocorrer em primeiro lugar. Independentemente do envio de cópia das notificações para os endereços de e-mail acima indicados, as mesmas ter-se-ão por recebidas na data definida na primeira parte deste número.
- KK. As Partes obrigam-se a comunicar reciprocamente qualquer alteração aos endereços referidos no número anterior, no prazo de 15 (quinze) dias, após a sua verificação, sob pena de se considerarem como validamente efetuadas todas as comunicações dirigidas aos mesmos, ainda que as Partes as não recebam.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Jurisdição)

Para a resolução de qualquer litígio emergente da celebração, interpretação e execução do presente Contrato é competente o tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa exclusão de qualquer outro.

Feito e assinado em [•] no dia [•] de [•] de [•] em dois exemplares, ficando um em poder de cada uma das Partes.

O SENHORIO:

O ARRENDATÁRIO:
