

MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Primeiros Outorgantes

<Nome Completo>, <estado civil>, portador do cartão de cidadão com número <número> , válido até <data de validade>, com número de identificação fiscal <NIF> _____, natural de <Naturalidade>, na qualidade de senhorios e adiante designado por **Primeiros Outorgantes**.

Segundos Outorgantes

<NOME COMPLETO>, <ESTADO CIVIL>, natural de <NATURALIDADE>, residente na <MORADA DE RESIDÊNCIA>, com o número de Identificação Fiscal <NIF>, portador do Passaporte <PASSAPORTE>, válido até <VALIDADE>, emitido pela <LOCAL DE EMISSÃO> na qualidade de inquilinos e adiante designados por **Segundos Outorgantes**.

É celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira (Objeto)

Os PRIMEIROS OUTORGANTES são donos e legítimos proprietários a fracção autónoma, destinada a habitação, com entrada pelo número <número>, sito em <localidade>, <Morada>, <número de porta e andar>, freguesia de <freguesia>, concelho de <concelho>, código postal <cód. postal>, descrito na CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DE <Município> sob o número <número> da freguesia de <Freguesia>, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo <artigo> em <freguesia>.

Cláusula Segunda (Finalidade)

1. Os Primeiros Outorgantes dão de arrendamento aos Segundos Outorgantes, que por sua vez toma de arrendamento a <designação do objecto (ex. "habitação")> descrita na Cláusula Primeira, com a finalidade de habitação própria dos Segundos Outorgantes, não lhe podendo ser dado nenhuma outra finalidade, sob pena de resolução contratual, e no estado de conservação em que a habitação se encontra, constante lista de inventário em anexo, que constitui parte integrante do presente contrato, o qual é do conhecimento do Segundos Outorgantes.

Cláusula Terceira (Prazo)

1. O presente contrato é celebrado pelo prazo de <prazoXXX>, com início em <data de início do arrendamento> .
2. O presente contrato decorrerá com eventuais renovações automáticas e sucessivas por períodos de <prazoXXX>, 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.

Cláusula Quarta (Renda)

1. A renda mensal é de €<valor numérico> (<valor por extenso>) Euros, a ser paga pelo Segundos Outorgantes aos Primeiros Outorgantes **até ao dia 8 de cada mês** durante o período de contrato.
2. O atraso no pagamento das rendas (pagamento após o dia 8 de cada mês) implica um agravamento de 20% (vinte por cento), sobre o valor devido, nos termos da legislação em vigor (cfr. Artigo 1041.º do Código Civil).
3. A renda mensal deverá ser paga por numerário, depósito ou transferência bancária para:

DESTINATÁRIO
IBAN PT50 (...)

(Banco XXXX)

4. No ato da assinatura deste contrato, os Segundos Outorgantes declaram já ter entregue:

4.1 A quantia de €<valor numérico> (<valor por extenso>) Euros, correspondente à caução e para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações do presente contrato, e que será devolvida caso o objeto descrito na Cláusula Primeira seja entregue nas mesmas condições em que foi recebida.

Cláusula Quinta (Despesas)

É da responsabilidade dos Primeiros Outorgantes todos os encargos relativos ao consumo de água, eletricidade, gás, telefone, internet, televisão, manutenção e limpeza da habitação arrendada, correspondentes ao período de vigência deste contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato.

Cláusula Sexta (Sublocação e Cessão)

Os Segundos Outorgantes não podem sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o local arrendado, sem consentimento expresso e autorização escrita dos Primeiros Outorgantes.

Cláusula Sétima (Obras)

1. Os Segundos Outorgantes só poderão efetuar obras ou benfeitorias na habitação arrendada com autorização prévia e escrita dos Primeiros Outorgantes, com exceção de reparações urgentes.
2. Todas e quaisquer obras e benfeitorias efetuadas pelo Segundos Outorgantes na habitação arrendada e referida na Cláusula Primeira, mesmo que tenham sido autorizadas pelos Primeiros Outorgantes ficarão a fazer parte integrante da mesma, sem que o Segundos Outorgantes tenha qualquer direito indemnizatório ou de retenção.

Cláusula Oitava (Conservação)

Os Segundos Outorgantes obrigam-se a proceder à conservação do interior do imóvel ora dado de arrendamento, incluindo todos os equipamentos de canalização de água, de electricidade, esgotos, instalações sanitárias, paredes, pinturas, pavimentos, vidros, armários de cozinha, todos os eletrodomésticos, todos os móveis, roupeiros, artigos de decoração e luminária, ficando a cargo do Segundos Outorgantes todas e quaisquer reparações decorrentes de sua negligência ou culpa.

Cláusula Nona (Atualização da Renda)

1. A renda estipulada por este contrato ficará apenas sujeita ao regime de actualizações anuais, em função dos coeficientes de actualização nos termos do artigo 24.º e seguintes do NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU).
2. A renda será atualizada anualmente, ocorrendo a primeira actualização <prazoXXX> após o início de vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, <prazoXXX> após a actualização anterior.
3. Os Primeiros Outorgantes comunicarão por escrito aos Segundos Outorgantes, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o coeficiente de actualização (apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), e publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano) e a nova renda dele resultante.

Cláusula Décima (Inventário)

Os Primeiros Outorgantes procederam à vistoria do imóvel na presença do Segundos Outorgantes, onde foi feita uma lista de todo o inventário da habitação assim como o seu estado de conservação, que se anexa ao presente contrato e fica a fazer parte integrante do mesmo.

Cláusula Décima Primeira (Legislação)

Em tudo o que não estiver previsto neste contrato, aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, do NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU) e a demais legislação vigente sobre esta matéria.

Cláusula Décima Segunda (Oposição à Renovação e Denúncia do Contrato)

1. A oposição à renovação do presente contrato por parte dos Primeiros Outorgantes deve ser feita, mediante notificação por carta registada com aviso de recepção, dirigida aos Segundos Outorgantes, com a antecedência não inferior a <prazo mínimo mediante duração do contrato>.
2. A oposição à renovação do contrato por parte dos Segundos Outorgantes deverá ser feita, mediante carta registada com aviso de recepção dirigida aos Primeiros Outorgantes com uma antecedência mínima de <prazo mínimo mediante duração do contrato>.
3. 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.
4. Os Segundos Outorgantes podem denunciar o contrato a todo o tempo, decorrido <prazo mínimo mediante duração do contrato>, mediante comunicação escrita a enviar aos Primeiros Outorgantes por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de <prazo mínimo mediante duração do contrato> do termo do contrato.
5. Em caso de os Primeiros Outorgantes impedirem a renovação automática do presente contrato, têm os Segundos Outorgantes o direito de denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação aos Primeiros

Outorgantes com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do termos pretendido do contrato.

6. 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 Terceira (Domicílio Convencionado)

Ficam acordados pelas partes os seguintes domicílios convencionado para efeitos de comunicações e/ou notificações a serem efectuadas no âmbito do presente contrato de arrendamento, as quais serão suficientes, válidas e eficazes, a partir da data da sua recepção, 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:

- Dos Primeiros Outorgantes - <Morada completa>
- Dos Segundos Outorgantes - <morada atual>, <nova morada>, <morada do local de trabalho>

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 respectivo aviso de recepção seja assinado por pessoa diferente do destinatário, excepto nos casos cuja comunicação constituía título executivo para despejo.

Cláusula Décima Quarta (Deveres)

Os Segundos Outorgantes declaram concordar expressamente com todas as cláusulas do presente contrato e comprometem-se a respeitar e cumprir na íntegra as mesmas, assim como o <regulamento adicional (Ex: condomínio)>, que se anexa a este contrato e que fica a fazer parte integrante do mesmo.

O presente contrato é feito em <cidade> , em <data completa>, em triplicado, ficando um exemplar assinado por ambas as partes, no poder de cada uma das partes e a terceira cópia sendo entregue ao Serviço de Finanças competente.

Primeiros Outorgantes

Segundos Outorgantes