



CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Entre

[Nome]

[Na qualidade de Senhorio]

E

[Nome]

[Na qualidade de Arrendatário]

A Macedo Vitorino & Associados disponibiliza este documento de boa-fé e no pressuposto de que está atualizado no momento da sua publicação. A publicação deste documento não constitui um acto de consultoria jurídica. Quem consultar este documento deve estar ciente de que se podem ter verificado alterações legislativas ou outros eventos que o desatualizem, pelo que deve consultar um advogado para se certificar da atualidade e pertinência do presente documento.

ÍNDICE

1.	Objeto do contrato	3
2.	Prazo e renovação	3
3.	Renda e caução.....	3
4.	Obrigações do senhorio.....	4
5.	Obrigações do Arrendatário.....	4
6.	Benfeitorias necessárias e voluptuárias	5
7.	Responsabilidade do Arrendatário por danos no imóvel.....	5
8.	Denúncia e oposição à renovação	5
9.	Resolução	5
10.	Notificações.....	5
11.	Disposições finais.....	6



CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Dia-Mês-Ano

Entre:

[NOME], [ESTADO CIVIL], portador do bilhete de identidade número [INSERIR], emitido pelo Centro de Identificação Civil e Criminal de [LOCAL] em [DATA], contribuinte fiscal número [INSERIR NIF], residente na [rua / avenida, número de polícia, andar, localidade] (“Senhorio”);

E

[NOME], [ESTADO CIVIL], portador do bilhete de identidade número [INSERIR], emitido pelo Centro de Identificação Civil e Criminal de [local] em [data], contribuinte fiscal número [INSERIR NIF], residente na [rua / avenida, número de polícia, andar, localidade] (“Arrendatário”).

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato (“Contrato”), que se regerá pelas cláusulas seguintes:

1. OBJETO DO CONTRATO

Pelo presente Contrato, o Senhorio dá de arrendamento o imóvel sito [INSERIR MORADA], em [LOCALIDADE] registado na Conservatória do Registo Predial de [LOCALIDADE] sob a descrição número [●], da freguesia de [●], e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo [●] (“Imóvel”), nos termos e condições do presente Contrato, ao Arrendatário, que o aceita.

2. PRAZO E RENOVAÇÃO

O arrendamento tem início em [INSERIR DATA], é celebrado pelo prazo de [cinco anos] [INSERIR DURAÇÃO ACORDADA ENTRE AS PARTES], renovando-se por períodos sucessivos de [dois anos] [inserir prazo acordado entre as partes], salvo denúncia ou oposição à renovação do arrendamento nos termos do disposto na cláusula 8 deste contrato.

3. RENDA E CAUÇÃO

3.1. A renda mensal será de € [MONTANTE] [POR EXTENSO], a vigorar durante o primeiro ano do Contrato (“Renda”).

3.2. Após o primeiro ano de vigência do Contrato, a Renda será atualizada anualmente nos termos legais [de acordo com o índice de inflação publicado pelo Instituto Nacional de Estatística para o ano precedente]. [O aumento da Renda deverá ser comunicado pelo Senhorio ao Arrendatário pelo menos um mês antes da entrada em vigor do aumento].

3.3. O pagamento da Renda deverá ser feito até ao oitavo dia útil de cada mês anterior àquele a que a Renda disser respeito, mediante depósito a efetuar em conta a indicar pelo Senhorio [na conta do Senhorio no banco [●] com o IBAN [●] ou em outra em conta a indicar pelo Senhorio] [cheque bancário emitido à ordem do Senhorio].



- 3.4. Na assinatura do Contrato, o Arrendatário entrega ao Senhorio a quantia de € [MONTANTE] [POR EXTENSO], correspondente ao pagamento de um mês de Renda, e ainda a quantia de € [MONTANTE] ([POR EXTENSO]), correspondente ao pagamento de um mês de Renda, como garantia do cumprimento das suas obrigações enquanto Arrendatário.
- 3.5. O Senhorio poderá acionar a caução para pagamento de Rendas vencidas e não pagas termos do presente Contrato ou para indemnizar os danos e custos por si incorridos em resultado do incumprimento do Contrato pelo Arrendatário, nomeadamente as reparações de danos ao Imóvel pelos quais o Arrendatário seja responsável.

4. **OBRIGAÇÕES DO SENHORIO**

O Senhorio obriga-se a:

- (a) Entregar o Imóvel até ao dia [DATA]. Caso o Imóvel não seja entregue até essa data, o Arrendatário terá o direito a resolver imediatamente o Contrato, sem que o Senhorio tenha direito a qualquer indemnização;
- (b) Realizar todas as obras que forem imprescindíveis para assegurar a habitabilidade do Imóvel;
- (c) Comunicar ao Arrendatário com a antecedência mínima de 90 dias a realização de quaisquer obras ou intervenções no Imóvel que possam, por qualquer forma, afetar a sua utilização;
- (d) Assegurar ao Arrendatário a plena fruição do Imóvel, e não prejudicando, por qualquer forma, o exercício pelo Arrendatário dos direitos que lhe são conferidos pelo presente Contrato; e
- (e) Pagar o Imposto Municipal sobre Imóveis e todas as demais taxas, impostos e despesas de condomínio relacionadas com o Imóvel.

5. **OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

Pela assinatura do presente Contrato, o Arrendatário obriga-se a:

- (a) Pagar pontualmente a Renda;
- (b) Usar prudentemente o Imóvel;
- (c) Suportar o custo do consumo de água, gás, telefone, energia elétrica do Imóvel;
- (d) Não danificar os móveis descritos em inventário anexo, canalizações de água, gás, interruptores, sistema de esgotos, acessórios e equipamentos;
- (e) Não utilizar o Imóvel, para qualquer outro fim, que não a residência privada do Arrendatário e respetiva família; e
- (f) Entregar ao Senhorio, findo o Contrato, o Imóvel em bom estado de conservação, devendo indemnizar o Senhorio por eventuais danos ao Imóvel.



6. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E VOLUPTUÁRIAS

- 6.1. As partes acordam que cabe ao Arrendatário realizar todas as benfeitorias necessárias e voluptuárias a realizar no Imóvel.
- 6.2. Quaisquer obras que o Arrendatário pretenda efetuar no Imóvel estão dependentes de prévia autorização escrita do Senhorio, exceto se forem de mera reparação ou restauro e não impliquem demolições e alterações de estrutura ou substituição de materiais utilizados no Imóvel.
- 6.3. Findo o Contrato por qualquer causa, o Arrendatário não poderá em caso algum alegar direito de retenção ou pedir qualquer tipo de indemnização pelas obras por si realizadas.

7. RESPONSABILIDADE DO ARRENDATÁRIO POR DANOS NO IMÓVEL

Findo o Contrato, qualquer que seja o motivo que lhe ponha termo, o Arrendatário obriga-se a indemnizar o Senhorio pelos danos verificados no Imóvel que não resultem do seu uso normal e prudente.

8. DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

- 8.1. Decorrido o prazo de seis meses de duração efetiva do Contrato, o Arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao Senhorio com uma antecedência não inferior a [120 dias] do termo pretendido.
- 8.2. Qualquer das partes pode opor-se à renovação automática do Contrato mediante comunicação à outra parte com uma antecedência não inferior a [120 dias] do termo do Contrato.
- 8.3. Em caso de denúncia, o Senhorio compensará as rendas pagas com o montante caucionado, fazendo-se acerto final de contas nos [30 dias] após cessação do vínculo contratual.

9. RESOLUÇÃO

- 9.1. Qualquer das partes poderá resolver o Contrato caso a outra parte não cumpra as suas obrigações estabelecidas no presente Contrato ou na lei.
- 9.2. Sem prejuízo do direito de resolver este Contrato, o não cumprimento por qualquer uma das partes das suas obrigações emergentes deste Contrato concede à outra parte o direito a ser indemnizada pelos danos daí resultantes.

10. NOTIFICAÇÕES

Todas as notificações e comunicações ao abrigo do presente Contrato deverão ser efetuadas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção para as moradas indicadas no presente Contrato.



11. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 11.1. Este Contrato constitui o acordo integral entre as partes e revoga quaisquer negócios, declarações ou acordos entre as partes, escritos ou orais, anteriores à data de celebração deste Contrato.
- 11.2. Tudo aquilo que não estiver expressamente previsto neste Contrato será regulado pela lei, designadamente pelo disposto nos artigos 1108.º e seguintes do Código Civil e no NRAU.
- 11.3. Qualquer alteração, modificação ou aditamento ao presente Contrato deverá ser efetuada por meio de documento escrito e assinado pelo Senhorio e pelo Arrendatário.

Feito em Lisboa, aos [DIA] de [MÊS] de [ANO].

[Nome]

[Nome]