

Jaime Câmara V. Neto
JA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM HABITACIONAL

Entre:

PRIMEIRO CONTRATANTE: Jorge Manuel das Neves Marques, divorciado, contribuinte fiscal n.º 179711288, portador do Cartão de Cidadão n.º 09387545 2 ZX8 válido até 06.08.2030 emitido pela República Portuguesa, residente na Rua da Légua Seca, n.º 31, Murta, 3770-216 Oliveira do Bairro, adiante designado por Primeiro Contratante ou Senhorio; -----

SEGUNDOS CONTRATANTES: Jaime Câmara Vieira Neto e Maria Thainar Nogueira Gomes, ambos solteiros e maiores, contribuintes fiscais, respetivamente, n.ºs 307432998 e 307432572, titulares dos Passaportes n.ºs FY244373, válido até 17.02.2029 e FY241823 válido até 17.02.2029, respetivamente, emitidos pela República Federativa do Brasil, residentes na Rua Comendador Alberto Cardoso Matos, n.º 68, 2º direito frente, 3460-552 Tondela, adiante designados por Segundos Contratantes ou Arrendatários; -----

É livremente e de boa-fé celebrado e reduzido a escrito, o presente Contrato de Arrendamento, para fins habitacionais com prazo certo, das frações autónomas designadas pelas letras: 1) "C", correspondente ao apartamento situado no primeiro andar direito cujo destino é exclusivamente para habitação, de tipologia T2 e 2) "P", correspondente a uma garagem, integradas no prédio urbano constituído sob o regime de propriedade horizontal sito na Rua Dr. Miguel França Martins, n.º 35, freguesia e concelho de Oliveira do Bairro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o n.º 154 inscrito com o artigo matricial 1882 com licença de utilização n.º 59/83, emitida pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro em 15/09/1983 e Certificado Energético n.º SCE286646840, o qual se rege pelas cláusulas seguintes; -----

Cláusula Primeira - (Duração do contrato)

Pelo presente contrato o Senhorio dá de arrendamento aos Arrendatários, que o aceitam, as frações autónomas supra identificadas, no estado de conservação em que as mesmas se encontram na data da assinatura do presente contrato, que é do conhecimento dos Arrendatários. -----

O presente contrato de arrendamento é celebrado com o prazo certo de 3 (três) anos, com eventuais renovações sucessivas de 1 (um) ano, desde que não cesse por qualquer motivo 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. -----

O contrato de arrendamento inicia-se a 06 de janeiro de 2023. -----

Cláusula Segunda - (Renda)

Jane Câmara V. Neto

[Handwritten mark]

AA

O presente contrato de arrendamento é celebrado mediante o pagamento de uma renda anual de **6.600,00 €** (seis mil e seiscentos euros), paga em duodécimos no montante de **550,00 €** (quinhentos e cinquenta euros). -----
A renda deverá ser paga mensalmente e por antecipação, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar, por depósito ou transferência bancária para a conta a que corresponde o IBAN PT50 0035 0561 0000 7650 8309 1, da qual dará o Senhorio a quitação com o crédito em conta do respetivo valor. --
Com a assinatura do presente Contrato, os Arrendatários entregam ao Senhorio a quantia global de **1.650,00 €** (mil seiscentos e cinquenta euros), correspondente à antecipação de duas rendas, janeiro de 2023 e fevereiro de 2023 na quantia de **€1.100,00** (mil e cem euros) acrescida da quantia de **€550,00** (quinhentos e cinquenta euros) entregues a título de caução. -----
O atraso no pagamento das rendas (pagamento após o dia 8 de cada mês) implicará um agravamento de 20% (vinte por cento), sobre o valor devido, nos termos da legislação em vigor (cfr. artigo 1041.º do Código Civil). -----

Cláusula Terceira - (Caução)

A garantia a que se refere o número anterior, destina-se a assegurar o pagamento de quaisquer danos ou despesas que o Senhorio venha a ter no decurso ou no final do presente contrato, resultantes de uma utilização imprudente do locado, por parte dos Arrendatários e/ou para garantir o pagamento de rendas e consumos domésticos não pagos voluntariamente. --
Findo o presente contrato, não se verificando nenhuma das situações previstas, ou outras similares que justifiquem indemnização do Senhorio ou a retenção do valor da garantia, deve a mesma ser devolvida pelo Senhorio aos Arrendatários, logo que ocorra a restituição do imóvel arrendado. -----

Cláusula Quarta - (Atualização da renda)

A renda estipulada por este contrato ficará apenas sujeita ao regime de atualizações anuais, em função dos coeficientes de atualização nos termos do artigo 24.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). ----
A renda será atualizada, ocorrendo a primeira atualização decorrido um ano após o início de vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior. -----
O Senhorio comunicará por escrito aos Arrendatários, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o coeficiente e a nova renda dele resultante. -----

Cláusula Quinta - (Fim do Imóvel)

O imóvel arrendado, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente para habitação própria e permanente dos Arrendatários, não podendo ser-lhe dado outro fim ou uso, nem fazer dele uma utilização imprudente. -----
É vedado aos Arrendatários a sublocação, o subarrendamento, ou a cedência por qualquer outra forma, onerosa ou gratuita, total ou parcial, dos direitos do arrendamento sem consentimento expresso do Senhorio dado por escrito. ----

João Carlos V. Neto
JA

Ficam expressamente proibidas a hospedagem e a indústria doméstica, salvo prévia autorização por escrito, dada pelo Senhorio.-----

Cláusula Sexta - (Conservação do imóvel)

Os Arrendatários reconhecem expressamente que o local arrendado tem todas as condições de habitabilidade e obrigam-se a conservá-lo em bom estado, nomeadamente, a cozinha, as instalações sanitárias, canalizações de água, os esgotos, instalação elétrica, as pinturas, paredes, o chão e os vidros, pagando às suas custas todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização.-----

Cláusula Sétima - (Obras)

Os Arrendatários não podem fazer obras ou benfeitorias sem autorização prévia escrita do Senhorio (artigo 1074.º, n.º 2 do Código Civil).-----

Todas as obras ficarão pertença do imóvel sem que os Arrendatários possam alegar, a qualquer título direito de retenção ou pedir por elas qualquer indemnização.-----

O Senhorio ou quem o represente, poderá fazer quaisquer obras em benefício do local arrendado, ainda que se trate de mera conservação, sem a necessidade de autorização dos Arrendatários, para as executar, embora seja obrigado a informar os mesmos da respetiva realização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, relativamente à data em que se iniciem as obras. -

Cláusula Oitava - (Exame da coisa locada)

Os Arrendatários reconhecem ao Senhorio o direito por si ou por pessoa da sua confiança, devidamente mandatada, com aviso prévio, examinar o local arrendado sem que os mesmos se possam opor, nos 30 (trinta) dias ao termo do contrato, desde que avisado com a antecedência mínima de dez dias.-----

Cláusula Nona - (Oposição à Renovação e Denúncia do Contrato)

A oposição à renovação do presente contrato por parte do Senhorio deve ser feita, mediante notificação por carta registada com aviso de receção, dirigida aos Arrendatários, com a antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação, produzindo os seus efeitos apenas decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data.-----

A oposição à renovação do contrato por parte dos Arrendatários deverá ser feita, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Senhorio com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias relativamente ao fim do prazo inicial do contrato ou da sua renovação.-----

A oposição à renovação do contrato por qualquer dos contratantes nos termos dos números antecedentes, não confere à outra parte o direito a qualquer indemnização.-----

Os Arrendatários poderão denunciar o contrato a todo o tempo, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, mediante

João Wilson V. M. B.
M

M

comunicação escrita a enviar ao Senhorio por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do termo do contrato.-----

Caso o Senhorio impeça a renovação automática do presente contrato, têm os Arrendatários o direito de denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao Senhorio com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do termo pretendido do contrato. -----

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 - (Resolução do contrato com fundamento em falta ou atraso de pagamento de renda)

Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento por qualquer das partes, a falta de pagamento, pelos Arrendatários do valor correspondente a 1 (uma) renda por período igual ou superior a 3 (três) meses, confere ao Senhorio o direito de resolver, imediatamente, o presente contrato mediante comunicação aos Arrendatários, nos termos dos artigos 1083.º, n.º 3 e 1084.º, n.º 1, ambos do Código Civil e artigos 9.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);-----

É igualmente fundamento de resolução do contrato de arrendamento, por parte do Senhorio, se os Arrendatários se constituírem em mora superior a 8 (oito) dias, no pagamento da renda, por mais de 4 (quatro) vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 (doze) meses.-----

Cláusula Décima Primeira- (Despesas)

É da exclusiva responsabilidade dos Arrendatários a celebração dos contratos de fornecimento de serviços públicos essenciais, designadamente, água, eletricidade, gás, telefone, internet e televisão por cabo, bem como todas as despesas relacionadas com o fornecimento daqueles serviços como eventuais taxas, contribuições e alugueres cobrados pelos respetivos fornecedores, resultantes da utilização daqueles serviços no imóvel arrendado, relativas ao período de vigência deste contrato.-----

Cláusula Décima Segunda - (Entrega do imóvel)

Findo o contrato, o local arrendado deverá ser entregue pelos Arrendatários ao Senhorio em bom estado de conservação, como atualmente se encontra, sendo a casa restituída limpa e para que possa ser imediatamente arrendável, fazendo à sua conta a manutenção ou as reparações necessárias;-----

Cláusula Décima Terceira - (Domicílio Convencionado)

Fica acordado pelas partes os seguintes domicílios convencionados para efeitos de comunicações e/ou notificações a serem efetuadas no âmbito do presente

contrato de arrendamento, serão suficientes, válidas e eficazes, a partir da data da sua receção, quando não seja outra a forma especialmente prevista, desde que feitas por escrito e enviadas por carta registada com aviso de receção, para as seguintes moradas: -----

- Do Senhorio: Rua da Légua Seca, n.º 31, Murta, 3770-216 Oliveira do Bairro. ---

- Dos Arrendatários: Rua Dr. Miguel França Martins, n.º 35, 1º direito, 3770-222 Oliveira do Bairro.-----

- 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 respetivo aviso de receção seja assinado por pessoa diferente do destinatário, exceto nos casos cuja comunicação constitua título executivo para despejo.-----

Cláusula Décima Quarta – (Foro)

Para todo e qualquer litígio emergente da interpretação e aplicação do presente Contrato é competente, por acordo entre os contratantes, o Foro da Comarca de Aveiro com expressa renúncia de qualquer outro. -----

Em tudo o que estiver omissa aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e a demais legislação vigente sobre esta matéria. -----

Oliveira do Bairro, 05 de janeiro 2023

O Senhorio:

Jorge Manuel Dos Neves Soares

Os Arrendatários:

Jorge António Vieira Neto

Maria Thoinora S. Gomes