

CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL POR PRAZO CERTO

Este contrato é celebrado e mutuamente aceite, nos termos e ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, e das disposições do Código Civil, entre:

I. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

PRIMEIRO OUTORGANTE (SENHORIO/A)

Nome Completo
Nacionalidade
Estado Civil
N.º C.C./B.I.
N.º Identificação Fiscal (NIF)
Morada

SEGUNDO OUTORGANTE (INQUILINO/A)

Nome Completo
Nacionalidade
Estado Civil
N.º C.C./B.I.
N.º Identificação Fiscal (NIF)
Morada

TERCEIRO OUTORGANTE (FIADOR)

Nome Completo
Nacionalidade

Estado Civil

N.º C.C./B.I.

N.º Identificação Fiscal (NIF)

Morada

II. OBJETO E FINALIDADE

Cláusula Primeira: Objeto e Identificação do Imóvel

1. O Senhorio é o legítimo proprietário da fração autónoma/prédio urbano, doravante designado por **Imóvel**, sito em:
 - o **Morada Completa:**
.....
 - o **Freguesia e Concelho:**
.....
2. O Imóvel está inscrito na matriz predial urbana sob o **Artigo Matricial n.º** e possui a **Licença de Utilização n.º**, emitida em pela
3. O Imóvel encontra-se no estado de conservação descrito no **Inventário** que constitui o **Anexo I** e que faz parte integrante deste contrato.

Cláusula Segunda: Finalidade

1. O Imóvel destina-se, única e exclusivamente, a **Habitação Permanente** do Inquilino e do seu agregado familiar.
2. É proibido subarrendar, ceder ou dar ao Imóvel qualquer outra finalidade sem prévio consentimento escrito do Senhorio.

Cláusula Terceira: Uso de Espaços Exteriores (Jardim / Terraço)

1. O arrendamento inclui o uso do
adjacente e privativo do Imóvel, identificado no Anexo I.
2. O Inquilino é responsável pela **conservação, manutenção e limpeza** deste espaço (incluindo rega e poda), devendo mantê-lo no estado em que lhe foi entregue e de acordo com as regras de condomínio, se aplicáveis.
3. Quaisquer alterações permanentes no espaço exterior requerem a autorização escrita prévia do Senhorio.

III. DURAÇÃO E CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Cláusula Quarta: Duração do Contrato

1. O contrato é celebrado com **Prazo Certo** de
(.....) **anos/meses**, com início a e termo a
2. Findo o prazo inicial, o contrato renovar-se-á automaticamente por períodos sucessivos de **anos**, salvo se for denunciado por alguma das partes nos prazos e termos legalmente previstos.

Cláusula Quinta: Renda

1. A renda mensal é fixada no valor de €
(.....Euros).
2. O pagamento é efetuado no primeiro dia útil do mês a que a renda disser respeito, através de transferência bancária para o **NIB/IBAN:**
.....
3. A renda será atualizada anualmente, com base nos coeficientes de atualização publicados pelo INE, a partir do ano de vigência.

Cláusula Sexta: Caução e Rendas Adiantadas

1. A título de **Caução**, o Inquilino entrega nesta data ao Senhorio a quantia de €
(.....Euros), correspondente a rendas, para garantia de boa execução do contrato e cobertura de eventuais danos.
2. O Inquilino adianta ainda, nesta data, a quantia referente a rendas, no valor de €
(.....Euros).
3. A caução será devolvida ao Inquilino no termo do contrato, após a restituição do Imóvel e dedução de eventuais custos de reparação ou dívidas.

Cláusula Sétima: Encargos e Despesas

1. As despesas relativas aos serviços e consumos individualizados (e.g., eletricidade, água, gás, telecomunicações) são da exclusiva responsabilidade do **Inquilino**, devendo este alterar a titularidade dos contratos no prazo máximo de **dias**.
2. As despesas correntes do condomínio são da responsabilidade do

Cláusula Oitava: Atualização Anual da Renda

1. A renda será atualizada anualmente, com início no dia do mês de de cada ano, pela aplicação do coeficiente de atualização que for legalmente determinado para o ano civil anterior e divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

2. O Senhorio comunicará ao inquilino o valor da renda atualizada, através de carta registada, com a antecedência mínima de dias da data da sua entrada em vigor.
3. As partes reconhecem que a atualização da renda se rege pelo disposto no artigo 107.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

IV. DEVERES E RESPONSABILIDADES

Cláusula Nona: Responsabilidades do Inquilino

1. O Inquilino obriga-se a zelar pelo bom estado de conservação e limpeza do Imóvel.
2. O Inquilino é responsável por danos causados por uso negligente ou indevido.
3. O Inquilino compromete-se a **assegurar a ventilação adequada** das divisões e a tomar medidas para **prevenir e controlar o aparecimento de humidade, bolor e condensação**.

Cláusula Décima: Responsabilidades do Senhorio

1. O Senhorio é responsável pela realização de todas as **obras de conservação extraordinária e estrutural** necessárias à manutenção do Imóvel.
2. O Senhorio obriga-se a respeitar a privacidade do Inquilino, só podendo visitar o Imóvel, para verificação ou obras, mediante aviso prévio e com o consentimento do Inquilino.

V. OBRAS, VISTORIAS E CONSERVAÇÃO

Cláusula Décima Primeira: Obras e Reparações

1. O **inquilino** está proibido de realizar quaisquer obras, benfeitorias ou modificações no Imóvel, sejam elas novas construções, demolições ou alterações à sua distribuição interna, sem o **prévio consentimento escrito** e expresso do Senhorio.
2. Se forem realizadas obras não autorizadas, o Senhorio tem o direito de exigir a reposição do Imóvel no seu estado original, ou reter as obras efetuadas sem qualquer compensação ao Inquilino.
3. O **Senhorio** obriga-se a realizar as obras de conservação extraordinária e estrutural necessárias ao bom uso do Imóvel, informando o inquilino sobre a natureza e duração das mesmas com uma antecedência mínima de dias.

Cláusula Décima Segunda: Vistorias e Mostra do Imóvel

1. O inquilino permitirá o acesso do Senhorio ou do seu representante ao Imóvel para efeitos de **vistoria**, sempre que se afigure necessário verificar o estado de conservação do Imóvel e o cumprimento das obrigações contratuais.

2. Estas vistorias serão sempre precedidas de aviso escrito, enviado com a antecedência mínima de dias, devendo realizar-se em dia útil e hora a acordar mutuamente.
3. Nos meses anteriores ao termo do contrato, o Inquilino obriga-se a mostrar o Imóvel a potenciais novos Inquilinos ou compradores, aceitando um mínimo de horas por semana, em horário a combinar.

VI. CLÁUSULAS SOBRE FIM DO CONTRATO

Cláusula Décima Terceira: Denúncia do Contrato (O Inquilino)

1. O Inquilino pode denunciar o presente contrato a qualquer momento, decorridos seis meses de duração inicial, devendo a comunicação ser feita ao Senhorio através de carta registada com aviso de receção, respeitando o pré-aviso mínimo legal:
 - **90 dias** se o prazo for igual ou superior a um ano;
 - **60 dias** se o prazo for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano.
2. O não cumprimento do pré-aviso obriga o inquilino ao pagamento das rendas correspondentes ao período em falta.

Cláusula Décima Quarta: Transmissão do Direito ao Arrendamento

1. A transmissão do direito ao arrendamento e a sublocação são **expressamente proibidas**, salvo nos casos expressamente previstos na lei e desde que com o consentimento escrito e prévio do Senhorio.
2. Qualquer transmissão não autorizada é motivo de resolução do contrato.

Cláusula Décima Quinta: Entrega do Imóvel, Indemnização e Revogação

1. No final do contrato, o inquilino obriga-se a entregar o Imóvel e as chaves no mesmo estado em que as recebeu (exceto o desgaste normal), sob pena de ter de pagar ao Senhorio a indemnização correspondente aos custos de reparação e/ou limpeza.
2. A revogação (cessação por mútuo acordo) do contrato só é válida se for formalizada por escrito e assinada por ambas as partes.
3. A falta de entrega do Imóvel na data de cessação obriga o inquilino ao pagamento de uma indemnização equivalente ao valor da renda e de encargos, até à efetiva entrega, sem prejuízo de outras ações legais.

VII. OUTRAS DISPOSIÇÕES

Cláusula Décima Sexta: Animais Domésticos

1. É proibida a permanência de animais domésticos no Imóvel.

2. Caso seja permitida, o inquilino assume total responsabilidade por quaisquer danos causados pelos animais no Imóvel ou nas partes comuns do prédio, bem como por quaisquer queixas de vizinhos por ruído ou insalubridade.

Cláusula Décima Sétima: Notificações

1. Todas as comunicações e notificações relativas a este contrato devem ser efetuadas por **carta registada com aviso de receção** para as moradas indicadas na secção I.
2. Qualquer alteração de morada por parte do Senhorio ou do Inquilino só é eficaz se for comunicada à outra parte, por escrito, no prazo de **15 (quinze)** dias.

Cláusula Décima Oitava: Fiança do Locatário (Fiador)

1. O Terceiro Outorgante, doravante designado por Fiador, constitui-se como principal pagador e **garante solidário** de todas as obrigações assumidas pelo inquilino no presente contrato.
2. O Fiador **renuncia expressamente ao benefício da exclusão prévia**, podendo o Senhorio exigir o cumprimento das obrigações ao Fiador logo que o Inquilino entre em incumprimento.
3. Esta fiança mantém-se em vigor durante todo o prazo do contrato, incluindo as suas renovações.

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Décima Nona: Anexos

1. São parte integrante deste contrato os Anexos I (Inventário e vistoria do imóvel), Anexo II (Leitura dos contadores), Anexo III (Entrega das chaves) e Anexo IV (Identificação das partes).

Cláusula Vigésima: Foro

1. Para a resolução de quaisquer litígios, as partes elegem o foro da Comarca de, com renúncia a qualquer outro.

IX. ASSINATURAS E DATA

O presente contrato é feito em triplicado, com o mesmo valor legal, sendo lido e ratificado pelas partes.

Local e Data:, de de

O PRIMEIRO OUTORGANTE (Senhorio)

O SEGUNDO OUTORGANTE (Inquilino)

Nome completo

Nome completo

.....

.....

Assinatura

Assinatura

.....

.....

ANEXO I - INVENTÁRIO E VISTORIA DO IMÓVEL

Divisão	Item	Descrição Detalhada	Estado	Defeitos / Notas	Referência Foto
Cozinha	[Ex: Frigorífico Marca Whirlpool, Modelo L45TH]	[Ex: Duas portas, compartimento congelador]	[Ex: Novo / Bom / Usado]	[Ex: Porta arrisgada]	
Sala					
Quarto 1					
Casa de Banho					
Jardim / Terraço					

ANEXO II - LEITURA DOS CONTADORES

Tipo de contador	Número do Contador	Leitura	Data de leitura
Eletricidade			
Água			
Gás			

ANEXO III - ENTREGA DAS CHAVES

Tipo de chaves	Número de chaves entregues	Data de entrega
Chaves do Imóvel		
Chaves de Caixas / Mailbox		
Comando Garagem / Portão		

ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

[Colocar documentos de identificação]