

Contrato de Arrendamento Urbano para fins habitacionais com prazo certo *(e com fiança – opcional)*

Entre:

I - (nome completo, estado civil, contribuinte fiscal e morada) na qualidade de senhorio e adiante designado por primeiro outorgante.

II - (nome completo, estado civil, contribuinte fiscal e morada) na qualidade de inquilino e adiante designado por segundo outorgante.

(E

III - (nome completo, estado civil, contribuinte fiscal e morada) na qualidade de fiador e adiante designado por terceiro outorgante.) – Opcional, no caso de existir fiador

É celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo, nos termos do disposto no artigo 1095º do Código Civil e ao abrigo da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

O primeiro outorgante é dono e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra, correspondente ao ... andar (direito/esquerdo) do prédio sito na Rua ..., n.º, freguesia de, concelho de, descrito na Conservatória do Registo Predial de sob o número e inscrito na matriz predial da respetiva freguesia com o artigo, com a licença de habitação número, emitida em pela Câmara Municipal de

Cláusula Segunda

(Finalidade)

Pelo presente contrato, o primeiro outorgante arrenda e o segundo outorgante toma de arrendamento o locado melhor identificado na cláusula primeira, que se destina exclusivamente a habitação própria e permanente do segundo outorgante, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

Cláusula Terceira

(Prazo)

Este arrendamento é feito pelo prazo de anos, com início em ... de ... de 2012 e renovar-se-á automaticamente no seu termo e por iguais e sucessivos períodos de tempo, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação, nos termos do disposto na lei e nos números seguintes.

Ou

Este arrendamento é feito pelo prazo de anos, com início em de de 2012 e termo em de de 2012, sem renovação, a menos que os outorgantes assim o acordem.

Cláusula Quarta

(Renda)

1. A renda mensal é de euros (por extenso), a pagar pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante até ao primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, por depósito ou transferência bancária para o NIB a indicar pelo primeiro outorgante.

2. No ato de assinatura do presente contrato, o segundo outorgante entrega ao primeiro outorgante a quantia de euros (por extenso), dando esta última a respetiva quitação após boa cobrança, respeitante às seguintes verbas:

a) euros (por extenso, usualmente corresponde a um mês de renda), a título de caução e para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo presente contrato;

b) euros (por extenso) correspondente à renda do mês de de 2012.

2. A renda acordada fica sujeita às atualizações anuais de acordo com os coeficientes legalmente fixados, podendo a primeira atualização ser exigida pelo primeiro outorgante ao segundo outorgante um ano após a entrada em vigor do presente contrato.

3. Para os efeitos do disposto no número anterior, o primeiro outorgante deverá comunicar, por escrito, ao segundo outorgante, com uma antecedência mínima de trinta (30) dias, o montante atualizado da nova renda, indicando expressamente o coeficiente utilizado no respetivo cálculo.

4. A renda atualizada será devida pelo segundo outorgante a partir do mês seguinte àquele em que a mesma lhe for comunicada pelo primeiro outorgante.

Cláusula Quinta

(Sublocação e Cessão)

O segundo outorgante não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o locado, sem consentimento expresso e dado por escrito do primeiro outorgante.

Cláusula Sexta

(Obras)

1. Só poderão ser efetuadas obras ou benfeitorias no local arrendado com prévia autorização escrita do primeiro outorgante, com exceção das reparações urgentes.
2. Todas e quaisquer obras ou benfeitorias que o segundo outorgante efetue no local arrendado e que tenham a autorização do primeiro outorgante ficarão a fazer parte do mesmo, não podendo o segundo outorgante exigir qualquer indenização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas.

Cláusula Sétima

(Despesas)

É da responsabilidade do segundo outorgante todos os encargos relativos ao consumo de água, eletricidade, gás, telefone, internet, manutenção e limpeza do arredando e outras, correspondentes ao período de vigência deste contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato.

Cláusula Oitava

(Conservação)

1. O segundo outorgante obriga-se a conservar, no estado em que atualmente se encontram, as instalações e canalizações de água, eletricidade, esgotos, paredes, pavimentos, pinturas e vidros *(bem como o equipamento existente no locado, constituído por armários de cozinha, fogão, forno, esquentador, exaustor, máquina de lavar loiça, máquina de lavar roupa, candeeiros, secador de toalhas, roupeiros e instalações sanitárias e demais bens móveis, correndo por sua conta todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua)* – Opcional, caso o locado seja arrendado com equipamento.
2. O segundo outorgante obriga-se a fazer um uso prudente do locado que deverá ser restituído em bom estado, ressalvadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

Cláusula Nona – Opcional, se existir fiança

(Fiança)

1. O terceiro outorgante, na qualidade de fiador, sem renunciar ao benefício da excussão prévia, assume solidariamente com o segundo outorgante o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus eventuais aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens.
2. O fiador declara que a fiança que acabou de prestar subsistirá ainda que se verifiquem alterações da renda agora fixada.

Cláusula Décima

(Legislação)

Em tudo o não previsto neste contrato, rege o disposto na Lei 31/2012, de 14 de agosto.

Cláusula Décima Primeira

(Deveres)

O segundo outorgante compromete-se a respeitar e cumprir na íntegra o regulamento do condomínio que ora se anexa e fica a fazer parte integrante do presente contrato.

O presente contrato é feito em, em ... de ... de 2012, em triplicado, ficando um exemplar em poder de cada uma das partes e sendo um exemplar entregue no Serviço de Finanças competente. (em quaduplicado, caso haja fiador)

Anexo: Regulamento de Condomínio do prédio sito em, aprovado em

Primeiro Outorgante:

Segundo Outorgante:

Terceiro Outorgante: