CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

Entre [Nome]

[Na qualidade de Senhorio] E

[Nome]

[Na qualidade de Arrendatário]

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](#_bookmark0)
2. [Prazo e renovação 3](#_bookmark1)
3. [Renda e caução 3](#_bookmark2)
4. [Obrigações do senhorio 4](#_bookmark3)
5. [Obrigações do Arrendatário 4](#_bookmark4)
6. [Benfeitorias necessárias e voluptuárias 5](#_bookmark5)
7. [Responsabilidade do Arrendatário por danos no imóvel 5](#_bookmark6)
8. [Denúncia e oposição à renovação 5](#_bookmark7)
9. [Resolução 5](#_bookmark8)
10. [Notificações 5](#_bookmark9)
11. [Disposições finais 6](#_bookmark10)

**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:

# 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.

# 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](#_bookmark7) deste contrato.

# RENDA E CAUÇÃO

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

# OBRIGAÇÕES DO SENHORIO

O Senhorio obriga-se a:

1. 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;
2. Realizar todas as obras que forem imprescindíveis para assegurar a habitabilidade do Imóvel;
3. 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;
4. 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
5. Pagar o Imposto Municipal sobre Imóveis e todas as demais taxas, impostos e despesas de condomínio relacionadas com o Imóvel.

# OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

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

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

# BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E VOLUPTUÁRIAS

* 1. As partes acordam que cabe ao Arrendatário realizar todas as benfeitorias necessárias e voluptuárias a realizar no Imóvel.
  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.
  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.

# 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.

# DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

* 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.
  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.
  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.

# RESOLUÇÃO

* 1. Qualquer das partes poderá resolver o Contrato caso a outra parte não cumpra as suas obrigações estabelecidas no presente Contrato ou na lei.
  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.

# 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.

deste Contrato.

* 1. 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.
  2. 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] |