Arrendamento de quarto para habitação

Entre:

1. Nome completo, estado civil, profissão, morador em ..., contribuinte fiscal nº ..., portador do cartão de cidadão nº ..., emitido aos ... pelo Arquivo de Identificação de ..., doravante designado por **1º Contratante,** e

2. Nome completo, estado civil, profissão, morador em ..., contribuinte fiscal nº ..., portador do cartão de cidadão nº ..., emitido aos ... pelo Arquivo de Identificação de ..., doravante designado por **2º Contratante**

É celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, com prazo certo, nos legais termos, o qual se rege pelo constante das cláusulas seguintes e, no omisso, pelo disposto na lei vigente:

CLÁUSULA 1ª

O **1º Contratante** é dono e legítimo possuidor do seguinte imóvel: (natureza do imóvel), sito em (localidade), (freguesia), (rua/avenida, etc.), descrito na Conservatória do Registo Predial de..., sob a descrição nº ..., com a licença de utilização nº ..., emitida pela Câmara Municipal de ... aos... e certificado de eficiência energética da categoria (indicar letra), e inscrito na matriz predial (urbana/rústica) com o artigo nº ... da freguesia de...

CLÁUSULA 2ª

1. Pelo presente contrato, o **1º Contratante** dá de arrendamento e o **2º Contratante** toma de arrendamento o quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”), o qual é uma suite com casa de banho privativa e walk-in closet, com serventia da cozinha, sala e corredores, destinado a habitação própria e permanente do **2º Contratante,** não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

2. O **2º Contratante** não pode manter quaisquer hóspedes na divisão arrendada, mesmo que a título não permanente, nem poderá dar à mesma qualquer outra utilização que não a de sua exclusiva habitação.

3. O **2º Contratante** não pode, sem prévio consentimento escrito do **1º Contratante,** proporcionar a terceiro o gozo, total ou parcial, da divisão ora arrendada, por qualquer forma de cessão, gratuita ou onerosa, incluindo por subarrendamento.

CLÁUSULA 3ª

1. O presente arrendamento é feito pelo prazo de 1 (um) ano, com início em 1 de Março de 2021 e termo a 28 de Fevereiro de 2022.

2. No termo do prazo contratual e não havendo denúncia por qualquer das partes, o arrendamento renovar-se-á por iguais e sucessivos prazos de 6 meses.

3. O **1º Contratante** pode opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao **2º Contratante** por carta registada com aviso de recepção, com antecedência não inferior a 180 (extenso) dias do termo do contrato.

4. O **2º Contratante** poderá denunciar o contrato a todo o tempo, mediante comunicação ao **1º Contratante** com antecedência de 90 (noventa) dias sobre a data em que pretenda a cessação, a qual só produzirá os seus efeitos para o final do mês de calendário gregoriano em que se perfaça aquele período de pré-aviso.

CLÁUSULA 4ª

1. A renda mensal devida pelo arrendamento do respeitante ao quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”), é de 400€ (extenso), a pagar pelo **2º Contratante** até ao último dia do mês anterior àquele a que disser respeito, pago exclusivamente por depósito ou transferência bancária para o NIB...

2. Os recibos de renda serão emitidos em plataforma digital no site das finanças após bom crédito em conta.

3. A renda acordada será actualizada anualmente de acordo com os coeficientes legalmente fixados, podendo a primeira actualização ser exigida pelo **1º Contratante** ao **2º Contratante** um ano após a entrada em vigor do presente contrato.

4. Para os efeitos do disposto no número anterior, o **1º Contratante** deverá comunicar ao **2º Contratante** com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o montante actualizado da nova renda, indicando expressamente o coeficiente utilizado no respectivo cálculo e observando as demais legais formalidades.

5. A renda actualizada nos termos acima descritos será devida pelo **2º Contratante** a partir do mês seguinte àquele em que a mesma lhe for comunicada.

6. Em caso de incumprimento do pagamento atempado da renda por parte do **2º Contratante,** assiste ao **1º Contratante** o direito de exigir, além das rendas e ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido.

7. Com a assinatura deste, o **2º Contratante** pagará ao **1º Contratante** a quantia de 800€ (extenso), correspondente ao primeiro mês e caução, sendo esta última devolvida no final do contrato sempre que não haja prejuízos causados no quarto arrendado ou outras contas por pagar.

CLÁUSULA 5ª

1. O **2º Contratante** reconhece que o quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) e suas dependências se encontram em perfeito estado de conservação e em condições de funcionalidade para o fim a que se destinam, devendo com a cessação do presente contrato, entregar o mesmo no estado em que o recebeu, limpo e em bom estado de conservação, obrigando-se o **2º Contratante** a reparar todas as deteriorações, incluindo as deteriorações lícitas realizadas para assegurar o seu conforto ou comodidade com excepção das que resultem de um uso normal e prudente.

2. Quaisquer obras ou benfeitorias no quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) só poderão ser efectuadas com prévia autorização escrita do **1º Contratante**, com excepção das reparações urgentes.

3. Mesmo que devidamente autorizadas pelo **1º Contratante,** todas e quaisquer obras ou benfeitorias que o **2º Contratante** efectue no quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) passarão a fazer parte integrante do mesmo, não podendo o **2º Contratante** exigir qualquer indemnização ou proceder à sua retenção ou remoção.

4. Ao **2º Contratante** assiste a obrigação e o encargo de proceder à realização das obras de conservação ordinária do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”), que se mostrem devidas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, incluindo, mas não só, reparações, limpezas, substituições de materiais e manutenção das instalações de água, luz, esgotos, climatizações e comunicações e a perfeita manutenção das paredes, tectos, pavimentos, portas, fechaduras, vidros e canalizações, não podendo o **2º Contratante** efectuar quaisquer outras obras no quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) sem prévia autorização escrita do **1º Contratante**, conforme constante de 2. desta cláusula.

CLÁUSULA 6ª

1. Os contratos de fornecimento de água, gás e electricidade, bem como os contratos de fornecimento de comunicações, ficarão em nome do **1º Contratante.**

2. Cabe ao **2º Contratante** proceder ao pagamento dos encargos respeitantes aos consumos de água, luz e gás, valor este calculado mediante apuramento total do valor e sua divisão igual por todos os arrendatários residentes na morada. Se o **2º Contratante** for o único residente na morada, caber-lhe-á a ele o pagamento integral destes consumos.

3. O pagamento referido no ponto 2. supra é feito por entrega do valor em causa pelo **2º Contratante** ao **1º Contratante** pelo menos 5 (cinco) dias antes do vencimento respectivo, cabendo ao **1º Contratante** proceder ao pagamento dessas quantias às empresas fornecedoras.

4. Para além do já estipulado, o **2º Contratante** obriga-se como segue:

a) A pagar ao **1º Contratante** a parte da despesa que lhe diz respeito, decorrente do fornecimento de bens e serviços relativos ao quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”), assim como a totalidade do valor das coimas, multas ou outras penalidades aplicadas ao **1º Contratante** por virtude de actos ou omissões imputáveis ao **2º Contratante;**

b) A pagar ao **1º Contratante** as despesas relativas ao consumo de água, gás e electricidade juntamente com a renda no mês seguinte a que dizem respeito, sendo que em caso de atrasos de pagamento, aquando da liquidação de dívidas, se considerará sempre primeiro a liquidação dos valores respeitantes às despesas dos consumos e obrigações do **2º Contratante** e apenas depois a liquidação dos valores respeitantes às rendas, prevendo-se assim o pagamento de juros de mora de acordo com o disposto em 6. da Cláusula 4ª supra;

c) A cumprir com as exigências legais, administrativas, fiscais, camarárias ou outras que sejam conexas com a utilização do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”), bem como pagar as taxas, multas, coimas ou outras penalizações relacionadas com a utilização do mesmo e ainda quaisquer eventuais danos ou prejuízos causados a terceiros;

d) Facultar ao **1º Contratante** ou a quem este indicar, o acesso ao locado, em hora que não conflitue com o direito do **2º Contratante** ao descanso.

5. A limpeza e manutenção das condições de salubridade das partes comuns da casa é da responsabilidade do(s) Arrendatário(s) sendo dividido de igual maneira pelos vários Arrendatários que ocupam a casa; sendo o **2º Contratante** o único morador da casa, será ele o único responsável pelas referidas limpeza e manutenção.

CLÁUSULA 7ª

1. Qualquer das partes pode resolver o presente contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da contraparte que, pela sua gravidade ou consequências, tornem inexigível a manutenção do mesmo.

2. Fica desde já expressamente acordado que o incumprimento do **2º Contratante** nos termos descritos infra, atenta a respectiva gravidade objectiva e suas consequências, constitui fundamento objectivo de resolução contratual e tornam inexigível ao **1º Contratante** a manutenção do arrendamento:

a) Não pagamento, pontual e integral, do valor da renda, qualquer que seja o montante e o número de meses de renda, total ou parcial, em dívida;

b) Não pagamento, pontual e integral, do valor das despesas respeitantes ao consumo de água, electricidade ou gás;

c) Dar hospedagem a qualquer terceiro, qualquer que seja o número de pessoas ou o período em que se mantenham no quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”);

d) A prática no quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) de actos que nele causem deteriorações;

e) A instalação no quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) de equipamentos que não sejam usuais para o fim a que se destina o quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) e que possam prejudicar ou pôr em risco a segurança, salubridade e bem-estar da morada, das partes comuns do prédio e/ou dos demais inquilinos da morada ou do prédio;

f) A colocação nas janelas ou varandas de objectos que não estejam devidamente resguardados de queda;

g) A manutenção de animais no locado ou partes comuns do prédio;

h) A armazenagem ou utilização no quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) de explosivos, produtos facilmente inflamáveis ou produtos ilícitos, designadamente estupefacientes;

i) A propagação pelo quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) ou prédio de cheiros desagradáveis ou fumos, incluindo os provenientes de tabaco;

j) O atraso na realização de obras de reparação pelas quais seja responsável ou a realização de quaisquer obras de carácter extraordinário, incluindo as que alterem as divisões internas do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”);

l) Não facultar ao **1º Contratante** o exame do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) ou divisões da morada quando lhe tenha sido solicitado;

m) Impedir o **1º Contratante** de realizar as reparações necessárias ou, por qualquer forma atrasar a realização das mesmas;

n) O desrespeito pelas posturas e regulamentos municipais, do prédio, da morada ou do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) ou outras normas aplicáveis a barulhos, fumos ou cheiros incomodativos;

o) A alteração da tranquilidade do prédio com vozes, sons, ruídos, vibrações, calor, fumos ou outros factores que perturbem os demais habitantes ou utilizadores da morada ou do prédio;

p) Despejar, a partir do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”), incluindo das portas, janelas ou varandas, qualquer tipo de objectos ou resíduos para a via pública, para as partes comuns do prédio ou para qualquer outra parte privativa do prédio bem como manter resíduos ou recipientes com resíduos fora dos locais destinados para o efeito;

q) A colocação de qualquer tipo de antenas exteriores ou a colocação de anúncios ou reclamos, luminosos ou não, que sejam visíveis a partir do exterior do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) ou da morada;

r) A modificação, por qualquer forma, da estrutura ou aparência do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) ou da habitação, da fachada do prédio, incluindo das janelas e varandas, e a colocação ou alteração de caixilharias ou marquises;

s) A pintura de qualquer zona interior ou exterior do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) ou do prédio, ou, por qualquer forma, a modificação ou alteração do seu aspecto, interior ou exterior, incluindo na zona das varandas e terraços;

t) Obstruir ou dificultar, por qualquer forma, a circulação nas partes comuns da habitação ou do prédio, em especial o acesso e circulação nos corredores, escadas ou ascensores;

u) Praticar qualquer acto que impossibilite, dificulte ou onere a utilização da habitação ou do prédio pelos outros inquilinos.

CLÁUSULA 8ª

O **1º Contratante** reconhece expressamente ao **2º Contratante** o direito de manter a porta do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) fechada à chave bem como o direito de o mesmo poder manter no dito quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”) uma televisão e um computador e respectiva impressora.

CLÁUSULA 9ª

1. As comunicações entre as partes ao abrigo do presente contrato, serão efectuadas por carta registada com aviso de recepção, por notificação judicial avulsa, por citação judicial ou por qualquer outro meio exigível por lei, e deverão realizar-se para as seguintes moradas:

– **1º Contratante:** a morada constante deste contrato;

– **2º Contratante:** a morada do quarto nº 1 (“Quarto Grande” ou “Quarto da Frente”), salvo se outra for, de modo expresso, comunicada ao **1º Contratante.**

2. Para resolução dos litígios emergentes do presente contrato serão competentes os tribunais da comarca de ..., com expressa exclusão de quaisquer outros.

O presente contrato é feito em triplicado, ficando um exemplar em poder de cada um dos contratantes e levando o exemplar destinado à Repartição de Finanças os selos devidos.

LOCAL e DATA

O **1º Contratante:**

O **2º Contratante:**