

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE DURAÇÃO LIMITADA

Entre:

Primeiro Outorgante, [REDACTED], casado, residente na [REDACTED], [REDACTED], portador do C.C. [REDACTED] e com o NIF [REDACTED], na qualidade de senhorio;

Segundo Outorgante, [REDACTED] solteira, portadora do C.C. [REDACTED], [REDACTED] válido até [REDACTED] com o NIF [REDACTED] com a morada fiscal na [REDACTED], na qualidade de inquilina.

O primeiro outorgante é dono e legítimo proprietário da fração autónoma, designada de letra [REDACTED] e inscrita na respetiva matriz predial urbana sob o artigo [REDACTED]. Pelo presente, o primeiro outorgante, nos termos do Decreto de Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro, conjugado com o Novo Regime de Arrendamento Urbano - NRAU, Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro, da nova Lei do Arrendamento nº 31/2012 de 14 de Agosto e ainda, nos termos do disposto do artigo 1095 do Código Civil de arrendamento ao segundo outorgante, que por sua vez toma de arrendamento a supra identificada fração nos termos das seguintes cláusulas.

### Primeira

1- O prazo de arrendamento é de 1 ano e tem o seu início em 1 de Setembro de 2020 e o seu termo a 31 de Agosto de 2021. Nesta data, o senhorio recebe a quantia de mil quatrocentos e vinte euros (taxa tributária em vigor não incluída), que dá quitação legal, sem prejuízo no estabelecido no parágrafo seguinte; sendo que a quantia de 1420,00€ (mil quatrocentos e vinte euros) é correspondente à primeira renda do mês de setembro e ao mês de caução.

2- Fica acordado entre as partes, que os fornecimentos de água e energia elétrica mantêm-se em nome do senhorio, ficando à responsabilidade da inquilina o pagamento dos respetivos consumos, até ao termo deste contrato, que para garantia dos mesmos constitui uma caução de 300,00€ (trezentos euros) que no final do contrato e depois de liquidados estes até àquela data, o saldo remanescente ser-lhe-á devolvido. Para a constituição desta caução, a inquilina assume que nos meses de Outubro, Novembro e Dezembro, juntamente com a renda, pagará esta, cuja soma será a quantia aqui referida como caução.

Parágrafo único- Caso o pagamento mencionado no corpo da presente cláusula for efetuado por cheque ou transferência bancária, a quitação legal só será efetuada após recebimento efetivo do mesmo.

### Segunda

1- A renda mensal é no valor de 710,00€ (setecentos e dez euros), não incluída a taxa tributária em vigor, e deverá ser paga no primeiro dia útil a que disser respeito, de acordo com o estipulado no artigo 1075 do Código Civil.

2- A renda vence-se mensalmente no dia 1 de cada mês, sendo a mesma em trans[un]cia bancária para a conta [redacted] em nome de [redacted] o NIF [redacted] casado, residente na [redacted] legítimo procurador do primeiro outorgante.

#### Terceira

De acordo com o disposto nos números 1 e 2 do artigo 1096 do Código Civil, o presente contrato com termo certo, tem renovação automática por períodos de um ano, caso não seja denunciado por nenhuma das partes, dentro dos prazos estipulados.

#### Quarta

O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação aos inquilinos, com antecedência não inferior a 90 dias do termo do contrato, nos termos do disposto no artigo 1097 do Código Civil.

#### Quinta

Conforme disposto no artigo 1098 do Código Civil, tem o arrendatário a faculdade de impedir a renovação automática do presente contrato mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 90 dias do seu termo, ou do termo da renovação.

1- A inquilina tem ainda a faculdade de denunciar o presente contrato, a todo tempo, depois de decorrido um terço do prazo legal deste contrato (120 dias), devendo para tal, avisar o senhorio por carta registada, enviada com 60 dias de antecedência da data da entrega das chaves e do imóvel objeto do presente contrato livre de pessoas e bens.

Parágrafo único- A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores, não obsta a cessação do contrato, mas obriga o pagamento das rendas correspondentes ao período do pré-aviso em falta conforme disposto no n.º 3 do artigo 1098 do Código Civil, a não ser que haja acordo em contrário entre as partes.

#### Sexta

A renda estipulada neste contrato fica sujeita a atualizações anuais, verificando-se a primeira atualização um ano após a celebração do presente contrato, de acordo com a taxa tributária em vigor, e as seguintes sucessivamente, um ano após a anterior, conforme disposto no artigo 1077 do Código Civil, a não ser que haja acordo contrário entre as partes.

#### Sétima

A atualização referida na cláusula anterior terá por base o coeficiente corretivo que constar na Portaria prevista no Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de Outubro e, no artigo 24 do NRAU,

Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro, a renda atualizada será devida pelo inquilino a partir do mês seguinte àquele em que a mesma lhe for comunicada pelo senhorio

#### Oitava

O local arrendado é para habitação exclusiva da inquilina, que reconhece, que o uso do mesmo, realiza cabalmente o fim a que se destina, não podendo dar-lhe outro uso, sob pena de resolução do contrato, nem sublocá-lo, no todo ou em parte, sem prévia autorização do senhorio, feita por escrito, e devidamente reconhecido, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 1088 do Código Civil.

#### Nona

Fica estabelecido que a inquilina não poderá efetuar obras no local arrendado, sem prévia autorização escrita do senhorio, nem efetuar furos nos azulejos da cozinha ou da casa de banho, sob pena de resolução do contrato, e todas licitamente efetuadas ficarão a fazer parte do local arrendado, sem direito a qualquer compensação, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidores de boa fé, conforme disposto no artigo n.º 29 do NRAU.

#### Décima

Fica acordado que o senhorio terá faculdade em fazer quaisquer obras necessárias em benefício da fração arrendada, sem necessidade de autorização dos inquilinos, conforme comunicação prévia, obrigando-se a inquilina a facultar o acesso ao local arrendado para a execução das mesmas.

#### Décima Primeira

A inquilina obriga-se também, sob pena de indemnização, a conservar em bom estado, como atualmente se encontra, todas as instalações sanitárias e de eletricidade e respetivos acessórios, a manter em bom estado as paredes, soalhos, vidros, móveis de cozinha e respetivos equipamentos e acessórios instalados, pagando à sua custa as reparações relativas a danificações, recorrentes de uso imprudente, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, na data do termo do presente contrato ou do termo de uma das suas renovações, entregar o local arrendado no mesmo estado em que o recebeu (incluindo a remoção de pregos ou similares nas paredes de alvenaria). O apartamento sofreu nesta data obras de restauro e pinturas, encontrando-se em boas condições de habitabilidade.

#### Décima Segunda

A inquilina obriga-se ao pagamento da água municipalizada que consumir para os seus usos domésticos ou sanitários, e da energia elétrica que gastar, conforme estabelecido no artigo n.º 2 da cláusula primeira.

#### Décima Terceira

Findo o arrendamento, o local arrendado será entregue em bom estado de conservação e limpeza, com os pertences citados na cláusula décima primeira, incluindo todas as chaves recebidas, caso o imóvel não se apresente nessas condições, obriga-se o inquilino a indemnizar o proprietário dos prejuízos que porventura possa haver.

#### Décima Quarta

A inquilina assume a obrigação de suportar todas as despesas judiciais e extrajudiciais incluindo honorários de advogado, que o senhorio possa ter por motivo de despejo, por falta de pagamento.

#### Décima Quinta

O presente contrato inclui os seguintes eletrodomésticos: frigorífico, máquina de lavar a roupa, placa e forno e esquentador, em bom estado de limpeza e conservação.

#### Décima Sexta

Para dirimir as questões emergentes do presente contrato de arrendamento, as partes elegem o Tribunal da Comarca de Lisboa, fórum de Cascais.

#### Décima Sétima

Os termos deste contrato só podem ser alterados por comum acordo das partes. Em tudo o que estiver omissa regulam as disposições legais aplicáveis. Entre o primeiro e o segundo outorgantes, foi celebrado o presente contrato, no qual foi acordado de boa fé o presente clausulado.

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante

**Oposição do senhorio à renovação do contrato de arrendamento**

Carta registada com aviso de receção

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] 24 de Abril de 2021

Assunto: Não renovação de contrato de arrendamento.

Na qualidade de bastante procurador, com plenos poderes para representar, junto de todas as entidades oficiais, serviços e reger, gerir e administrar, conforme procuração passada no Cartório de [Redacted] com sede na [Redacted] o Sr. [Redacted] com residência permanente em [Redacted] venho por este meio comunicar-lhe de acordo com o artº 1097, alínea b) da lei 31/2012 de 14/8, que pretende revogar o contrato de arrendamento estabelecido entre V.Exa e o proprietário da fração [Redacted]

A referida fração situa-se na [Redacted] na [Redacted]. Assim, com a antecedência prevista na lei atrás referida, 120 dias, o contrato de arrendamento estabelecido entre ambos, com início a 01/09/2020, cessará em 31/08/2021, deixando de ter qualquer efeito a partir desta data, por necessidade imperiosa da sua utilização para a filha do proprietário, [Redacted], maior, devendo para o efeito desocupar o locado na data prevista, entregando-o livre de pessoas, bens e no bom estado em que o recebeu.

Atentamente,

[Redacted]

30 Abril 2021

**Assunto: Não renovação de contrato de arrendamento**

Exmo. Sr.

Venho por este meio confirmar a receção da sua carta do dia 24 de Abril de 2020 sobre o assunto acima mencionado e respetiva resposta.

Informo que aceito a não renovação do contrato, mesmo sabendo que a casa não será para utilização da filha do proprietário, conforme poderemos comprovar apos a sua desocupação da minha parte.

No entanto, fica informado que as minhas rendas ficam liquidadas ate fim do contrato:

- 4 meses de renda Maio a Agosto 2021	2800
- Valor da caução (700+300)	1000
- Valor hotel 01.09 - 15.09 / 2020	1344
- Valor hotel 30.03 - 06.03 / 2021 (obras, impossibilidade de tomar banho)	<u>506</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>- 50</b>

Breve explicação: Os valores do hotel são para duas pessoas e os animais que habitam no apartamento. Estes valores são os mínimos praticados na zona.

De 01.09-15.09/2020 foi me impossibilitada a entrada no apartamento, devido a todos os problemas que existiam no apartamento, 5 fugas de gás, máquina de lavar roupa que não funcionava, falta de espelhos nas tomadas. Esgoto da cozinha entupido, autoclismo roto, entre outros...

De 30.03-15.09/2021, obras no apartamento devido a rotura de um cano no poliban, que não permitia o duche nem a utilização do lavatório.

Não bastante, a compra da máquina de lavar roupa a que o representante do proprietário se recusou a pagar o que me causou uma despesa extraordinária que deveria ser da parte do senhorio, uma vez que a máquina já estava avariada quando entrei no apartamento foi remediada a situação, mas não durou muito, pois a máquina tinha mais de 20 anos.

E importante relembrar que para todas estas situações tenho várias testemunhas que poderão confirmar o exposto nesta carta.

Assim sendo, considero-me bastante lesada ao nível financeiro e moral, pois tendo uma filha menor e tendo eu uma invalidez de 100% torna-se bastante complicado gerir isto tudo e sobretudo os gritos do Sr. Alves dos Santos, assim como, nunca querer assumir as suas responsabilidades. E ter vindo ao local arrendado sem autorização e sem me avisar com antecedência.

Posto isto, despeço-me com os meus melhores cumprimentos, atentamente,

[REDACTED]

Serve o presente correio electrónico e não carta registada com aviso de recepção (por ser este o único endereço de que disponho) para a notificar, em virtude da Sra ter abandonado o local arrendado, ter entregado as chaves do mesmo à firma [REDACTED] da [REDACTED] que mediou o contrato de arrendamento estabelecido entre as partes, e se ter ausentado para parte incerta.

[REDACTED], na qualidade de bastante procurador com plenos poderes para representar junto de todas as entidades oficiais, serviços, reger, gerir e administrar, conferidos por procuração notarial, o proprietário da fracção sita na Rua [REDACTED] Sr [REDACTED] com residência fixa e local de trabalho num país estrangeiro, passo a notificá-la:

#### ELEMENTOS PROBATÓRIOS CONSTANTES NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO .

**CLÁUSULA 1ª** O prazo de arrendamento é de um ano e tem o seu início em 1 de Setembro de 2020 e o seu termo em 31 de Agosto de 2021. Nesta data, o senhorio recebe a quantia de 1420 € (taxa em vigor não incluída). Esta salvaguarda foi estabelecida de comum acordo, pelo facto do senhorio ter fixado residência e local de trabalho no estrangeiro e desconhecer qual a taxa sobre o rendimento a pagar no ano de 2021 e referente ao ano de 2020. Pode agora afirmar que a taxa é de 22% sobre o valor da renda, pelo que o valor da taxa que V Exa tem em dívida é de € 1848 já vencida e vincenda.

**CLÁUSULA 3ª** O presente contrato é a termo certo, tendo renovação automática por períodos de um ano, caso não seja denunciado por nenhuma das partes.

**CLÁUSULA 4ª** O senhorio em carta registada com aviso de recepção datada de 24/4/2021 informou que pretendia revogar o contrato de arrendamento e que este cessaria em 31/8/2021. A Sra aceitou.

**CLÁUSULA 5ª** Parágrafo único A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores, não obsta à cessação do contrato, mas OBRIGA AO PAGAMENTO DAS RENDAS CORRESPONDENTES DO PRÉ AVISO EM FALTA ..... Assim sendo V Exa tem em dívida 40 € (em Abril apenas pagou 660 €, ) a renda referente ao mês Maio e Junho o que perfaz 1400€. A renda de Julho referente ao mês de Agosto foi liquidada com a caução

**CLÁUSULA 11ª** O apartamento sofreu nesta data obras de restauro e pinturas encontrando-se em boas condições de habitabilidade. Efectivamente e em abono da verdade igualmente o abandonou em boas condições.

**CLÁUSULA 14ª** A inquilina assume a obrigação de suportar todas as despesas judiciais e extrajudiciais, incluindo honorários de advogado, que o senhorio possa suportar por ter por motivo de despejo, e por falta de pagamento.

**CLÁUSULA 16ª** Para dirimir as questões emergentes do presente contrato de arrendamento, as partes elegem o Tribunal da Comarca de Lisboa, fórum de Cascais

Pelo atrás exposto o valor em dívida agora reclamado , é de 1400 €+ 1848 €+ 40 € o que perfaz o total de € 3288 ,que aguardo a sua liquidação até 10/8/2021, findo o qual , agirei em conformidade

Depositou V Exa a quantia de € 300 ,quando da assinatura do presente contrato de arrendamento ,como provisão cautelar para o pagamento dos serviços de água e luz consumidos,pelo que feito o respectivo pagamento serão objecto de um acerto de contas

Atentamente

A black rectangular redaction mark covering the signature area.