

## **Minuta Contrato de Arrendamento de Quarto**

Entre:

... (Nome), com número de contribuinte ..., residente em ... (Morada), portador do documento de identificação ... n.º ..., válido até ... / ... / ..., adiante designado por Primeiro Contraente ou Senhorio(a);

e,

... (Nome), com número de contribuinte ..., residente em ... (Morada), portador do documento de identificação ... n.º ..., válido até ... / ... / ..., adiante designado por Segundo Contraente ou Arrendatário(a);

Reconhecendo ambas as partes a capacidade jurídica para o estabelecimento deste contrato, é de sua livre e esclarecida vontade que ajustam o presente contrato de arrendamento de um quarto com prazo certo, que subordinam nos termos da Lei 31/2012 de 14 de Agosto, e nas seguintes cláusulas:

Considerando que:

1º O Primeiro Contraente é legítimo dono e possuidor da fracção autónoma designada pela letra ... destinada a habitação, correspondente ao ... (andar), do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., nº ..., Freguesia de..., Concelho de ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da Freguesia de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de ...

2º. O Segundo Outorgante toma de arrendamento um quarto mobilado, com serventia de casa de banho, cozinha, sala de refeições e varanda, parcela da fracção supra mencionada, para fins de habitação não permanente.

### **Cláusula 1ª**

#### **Objecto**

Pelo presente contrato, o Primeiro Contraente, na qualidade em que outorga, dá de arrendamento ao Segundo Contraente e este aceita, o quarto supra identificada, nas condições de habitabilidade em que se encontra, que desde já declara conhecer e aceitar.

### **Cláusula 2ª**

#### **Prazo**

1. O presente contrato de arrendamento é feito pelo prazo de ... meses, tendo o seu início a ... / ... / ...

2. No seu termo, o presente contrato de arrendamento renovar-se-á automaticamente por igual e sucessivos períodos de ... meses, nos termos do art. 1096º do CC, com as alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto.

3. A Segunda Contraente, não pode ceder a terceiros o gozo do locado, total o parcialmente, gratuita ou onerosamente, seja a que título for e independentemente da natureza jurídica do título pelo qual se opera essa cedência.

4. Fica impedida, igualmente, a hospedagem e o subarrendamento, ou a permanência de outras pessoas para pernoitar com o(a) inquilino(a).

5. Caso se verifique a hospedagem, o subarrendamento, ou a permanência de outras pessoas para pernoitar com o(a) inquilino(a), concede este(a) a faculdade ao Primeiro Contraente, de cessar imediatamente o contrato de arrendamento, sem direito à devolução da caução na totalidade.

6. É igualmente proibida a permanência de animais, quer no quarto, quer na fracção, assim como o consumo de tabaco dentro da fracção (incluindo às janelas dos quarto, casa de banho, sala e cozinha), sendo que no caso de ser fumador(a) deverá deslocar-se à varanda e utilizar um dos cinzeiros disponíveis para o efeito, sendo que sempre que o utilize deverá despejar as cinzas e as beatas e higienizá-lo.

### **Cláusula 3ª**

#### **Valor da renda**

1. A renda mensal pelo presente arrendamento é de ... euros, que deverá ser paga entre o 1º e o 8º dia do mês a que disser respeito, através de depósito ou transferência para o NIB ...

2. Com a assinatura do presente Contrato, o Segundo Contraente paga as seguintes quantias:

a) ... euros, a título de pagamento da renda correspondente a cada mês;

b) ... euros, correspondentes à antecipação de um mês de renda, designada por caução.

### **Cláusula 4ª**

#### **Denúncia**

1. A Segunda Contraente poderá denunciar o presente contrato de arrendamento no termo do prazo contratualizado, impedindo a sua renovação, com uma antecedência mínima de 30 dias, mediante comunicação escrita, ao Primeiro Contraente, nos termos do art. 1098º, nº 3 do CC.

2. O incumprimento do aviso prévio de 30 dias quanto à denúncia do contrato por parte da Segunda Contraente, ou no decurso das suas renovações, não obsta à cessação do contrato, mas obriga esta ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, segundo o disposto no art. 1098º, nº 6 do CC.

3. O Primeiro Contraente poderá denunciar o contrato de arrendamento, ao término do prazo contratual de um ano, impedindo assim a sua renovação, mediante comunicação ao Segundo Contraente, com uma antecedência não inferior a 30 dias.

4. O Primeiro Contraente, poderá no decurso do arrendamento, ainda que durante o prazo inicial estipulado de ..., denunciar a qualquer tempo o contrato de arrendamento, no caso de se verificar que o segundo Contraente, por algum motivo, não cumpra escrupulosamente com o estipulado no contrato.

5. O Primeiro Contraente. No decurso das suas renovações, poderá denunciar antes do término das suas renovações, mediante comunicação escrita. Ao Segundo Contraente, com uma antecedência não inferior a 30 dias.

#### **Cláusula 5ª**

##### **Fim**

O local arrendado destina-se exclusivamente à habitação da Segunda Contraente, reconhecendo este que o mesmo cumpre cabalmente o fim a que se destina, não podendo dar-lhe outro uso, nem subarrendá-lo ou ceder por qualquer outra forma, mo todo ou em parte, sem a prévia autorização, por escrito, do Primeiro Contraente.

#### **Cláusula 6ª**

##### **Manutenção**

1. O Segundo Contraente obriga-se a manter o quarto que ocupa individualmente no estado de conservação e limpeza em que se encontra, e as partes comuns da fração, conjuntamente com os restantes inquilinos que a habitam, no estado de conservação e limpeza em que actualmente se encontram as instalações e canalizações de água, luz, esgotos, móveis, utensílios, pagando à sua custa todas as reparações

decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como, manter em bom estado os respectivos soalhos, portas, janelas, pinturas vidros, ressalvando o desgaste de sua normal e prudente utilização.

2. O Segundo Contraente obriga-se a custear todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua no quarto e respectivo equipamento e solidariamente nas partes comuns da fracção e respectivo equipamento, no caso de se vir a verificar algum dano e negligência nos referidos e que não se venha a apurar a quem cabe a responsabilidade.

3. É importante que todos os inquilinos zelem pelo bom funcionamento e manutenção da fracção, mobília e demais equipamentos, a fim de se evitarem problemas futuros para todos os interessados.

#### **Cláusula 7ª**

##### **Obras**

O Segundo Contraente não poderá fazer quaisquer obras no local arrendado sem a prévia autorização, nem levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, nem por elas pedir indemnização ou alegar qualquer direito de retenção.

#### **Cláusula 8ª**

##### **Despesas**

Com a assinatura do presente contrato, o Segundo Contraente declara que as despesas de água, luz e internet ficarão a seu cargo, as mesmas serão liquidadas equitativamente pelo Segundo Contraente e pelos restantes inquilinos que habitarem a fracção.

#### **Cláusula 9ª**

##### **Estado do locado**

1. Ao presente contrato são anexadas fotografias do locado, demonstrativas do estado em que o mesmo se encontra, assim como a listagem de bens comuns e individuais do quarto, e memorando de co-habitação da fracção. contendo as regras e boa conduta, manutenção e funcionamento, sendo que as referidas ficam a fazer parte integrante do presente contrato.

2. No momento de restituição do imóvel, haverá lugar a uma vistoria a realizar pelo Primeiro Contraente ou por seus representantes, na presença do segundo Contraente, que se obriga a entregar o quarto equipado e no mesmo estado de conservação e limpeza que o recebeu aquando do início do contrato.

Este contrato foi celebrado em dois documentos originais, declarando as partes contratantes dispensar o reconhecimento notarial, não podendo tal facto ser invocado por qualquer das partes como vício, nulidade ou anulabilidade do mesmo.

... (local), ... / ... / ...