**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 indemnização 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 quadriplicado, caso haja fiador)

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

Primeiro Outorgante:

Segundo Outorgante:

Terceiro Outorgante: