CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

Entre:

I - **MONTERG, Construções S.A.**, com sede na Estrada da Estação, Lote 5, Loja 1, 2415-308 Leiria, pessoa colectiva nº 505038102, na qualidade de **Senhoria** ou **Primeira Outorgante**.

E

II –

, na qualidade de **Arrendatários** ou **Segundos Outorgantes**.

***É de boa fé, celebrado nesta data o presente contrato de arrendamento para habitação por prazo certo com opção de compra, o qual se rege pelo disposto nas seguintes cláusulas*:**

Cláusula Primeira

(Locado)

A primeira outorgante é legítima proprietária e possuidora, do prédio urbano, moradia unifamiliar, tipologia T3, composto de rés-do-chão e 1º andar, para habitação e logradouro, sito na Rua Arcos de Santa Iria, Lote 26, freguesia de São Pedro, concelho de Óbidos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Óbidos sob o número 2546, da dita freguesia e concelho, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 4850 da mencionada freguesia e concelho.

Clausula Segunda

(Objeto)

Pelo presente contrato, a primeira outorgante dá de arrendamento aos arrendatários o prédio identificado na cláusula anterior, o qual o toma de arrendamento e **o destina à sua habitação própria e permanente**, livre de pessoas e coisas.

Clausula Terceira

(Fim)

1. O Locado destina-se exclusivamente a habitação permanente dos Arrendatários e a quem com eles viva em economia comum;
2. Do imóvel objecto do presente contrato de arrendamento fazem parte os seguintes electrodomésticos: Placa, forno, exaustor, maquina de lavar roupa e máquina de lavar louça;

3. Os Arrendatários não podem afectar o espaço a fim diferente do estabelecido no número anterior, salvo autorização expressa e escrita do primeiro outorgante;
4. Os Arrendatários, não podem, sob qualquer forma, ceder ou proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do local arrendado, nomeadamente através da sublocação, comodato ou cessão, onerosa ou gratuita, da sua posição contratual;
5. O Imóvel pode ser visitado pela Senhoria, ou por quem esta indicar, uma vez por ano, desde que avise com uma semana de antecedência que o pretende visitar.

Clausula Quarta

(Prazo)

1. O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 anos, com início em 01/11/2017 e termo em 1/11/2022;
2. O presente contrato de arrendamento, na ausência de indicação contrária por parte da Primeira Outorgante ou por parte dos Arrendatários, é renovado automaticamente, por iguais e sucessivos períodos, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;
3. A primeira outorgante e os arrendatários, podem impedir as renovações automáticas do presente contrato, mediante carta registada com aviso de recepção dirigida à contraparte, com antecedência não inferior a cento e vinte dias em relação à data da renovação, ficando os arrendatários vinculados desde a data da oposição à renovação, a mostrar o local arrendado a quem pretenda tomá-lo de arrendamento, em dias e horas previamente acordados com o Senhorio;
4. O presente contrato tem a duração mínima de 6 meses (seis meses), ou seja, até 1/05/18;
5. Na eventualidade de denúncia do arrendamento que opere antes da data em que finda o período de duração mínima do contrato, os arrendatários ficarão obrigados ao pagamento de todas as rendas devidas até ao fim do período de duração mínima;
6. A inobservância do pré-aviso estipulado, não obsta a cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Clausula Quinta

(Renda)

1. A renda mensal a pagar pelo Arrendatário é de 625,00€ (seiscentos e vinte e cinco euros);
2. A renda será paga mensalmente pelos arrendatários, até ao oitavo dia do mês anterior a que a renda disser respeito.
3. O pagamento da renda será efectuado por transferência bancária para a conta no Banco , ou outro local que a primeira outorgante indique, sendo os respectivos recibos posteriormente enviados para a morada do locado;
4. A renda mensal acordada entre as partes, será actualizada de acordo com a lei em vigor;
5. Na data da assinatura deste contrato vencer-se-ão as rendas dos meses de Novembro e Dezembro;

6. Constituindo-se a arrendatária em mora, a senhoria tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a cinquenta por cento do que for devido, nos termos legalmente previstos. Caso se venha a verificar a resolução com base na falta de pagamento de rendas, a senhoria terá o direito de cobrar aos arrendatários, a título de penalização, sem prejuízo das demais consequências previstas na lei, 1/360 do valor em dívida por cada dia de atraso, desde a data em que as referidas quantias eram devidas.

Clausula Sexta

(Despesas)

1. Todas as despesas do Locado durante vigência do presente contrato, são da responsabilidade dos Arrendatários, incluindo, mas sem limitação, as despesas relativas ao consumo de electricidade, água, esgotos, saneamento, gás, telefone, painéis solares, internet e televisão;
2. Os Arrendatários, vinculam-se a alterar a titularidade dos contratos referidos no número 1 da presente cláusula para o seu nome.

Clausula Sétima

(Condições do Locado)

1. O Locado é arrendado no estado de manutenção e conservação em que se encontra, o qual os Arrendatários reconhecem ser perfeitamente adequado aos fins do arrendamento;
2. Os Arrendatários concordam que eventuais deteriorações, avarias ou funcionamento deficiente, que não provenientes da normal e prudente utilização e do decurso do tempo, decorrem de culpa sua e que suportarão todos os custos inerentes à sua reparação e, quando esta não for possível, à sua Integral substituição;
3. Os Arrendatários, obrigam-se a conservar o locado, no estado em que actualmente se encontra, tendo especial atenção ao facto de ser uma casa nova. As instalações e canalizações de água, luz, aquecimento, esgotos, painéis solares e demais equipamentos do local arrendado, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como manter em bom estado os respectivos soalhos, forros, pinturas e vidros, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização no decurso do tempo;
4. Uma vez cessado o contrato, o local arrendado deve ser restituído nas condições em que foi entregue, com um estado de conservação resultante de uma normal e prudente utilização.

Cláusula Oitava

(Obras e Benfeitorias)

1. Os Arrendatários não procederão a quaisquer obras, alterações ou reparações no imóvel sem a prévia autorização e consentimento escrito, com assinatura reconhecida presencialmente, do Senhorio;
2. Os Arrendatários, não poderão levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, mesmo que autorizadas, nem exigir qualquer indemnização ou direito pela sua realização;

3. O Senhorio poderá realizar livremente todo e qualquer tipo de obras de conservação no locado, mediante notificação escrita para os Arrendatários, com antecedência não inferior a 15 (quinze) dias;
4. Os Arrendatários não poderão sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, sem consentimento expresso e por escrito da primeira outorgante.

Clausula Nona

(Subarrendamento)

O subarrendamento é expressamente proibido, excepto se constar de documento escrito de autorização, com assinatura presencialmente reconhecida da Primeira Outorgante.

Clausula Décima

(Transmissão da Posição de Arrendatários)

1. A transmissão da posição de Arrendatários carece de autorização escrita da Primeira Outorgante, pelo que deverá ser-lhes comunicada por escrito, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção, no prazo de 15 dias, conforme o disposto na alínea g), do artigo 1038º do código civil;
2. O incumprimento do estipulado no número anterior, legitima o Senhorio a resolver o presente contrato, nos termos e para os efeitos da alínea e), do nº 2 do artigo 1083º do código civil;
3. É da exclusiva responsabilidade do Senhorio, todo o processo de licenciamento do imóvel objecto deste contrato de arrendamento, incluindo todas as diligências e despesas necessárias para a sua obtenção.

Cláusula Décima Primeira

(Denúncia)

O Arrendatário pode denunciar o presente contrato, nos termos do disposto no artigo 1098º do Código Civil.

Cláusula Décima Segunda

(Devolução do Locado)

Se, após a cessação do presente Contrato de Arrendamento, o Arrendatário não tiver procedido à entrega da chave e à devolução do imóvel, este indemnizará ao Senhorio no montante do dobro da renda convencionada, bem como de todas as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes do incumprimento.

Cláusula Décima Terceira

(Caução)

1. O Arrendatário, na celebração do presente contrato, presta caução no montante de 1.250,00€ (mil duzentos e cinquenta euros).
2. A caução liquidada na data da assinatura do presente contrato, será devolvida em singelo no termo do contrato, após verificação que o imóvel se encontra em perfeito estado de conservação e limpeza.

3. A caução não servirá de pagamento das rendas e não as substituirá, nem o Arrendatário poderá deixar de pagar pontualmente qualquer renda mensal, alegando o pagamento da caução.

Cláusula Décima Quarta

(Fundamentos de resolução do contrato de Despejo)

A resolução do presente contrato e eventual despejo do Locado, serão admitidos em caso de verificação dos fundamentos legalmente previstos no artigo 1083º do código civil.

Cláusula Décima Quinta

(Alteração de Morada)

1. Em caso de alteração da morada do presente contrato, o Arrendatário informará por escrito o Senhorio, nos 10 dias posteriores à mudança;
2. A invocação da alteração de morada carece de efeitos, a qualquer título, enquanto não for comunicada ao Senhorio.

Cláusula Décima Sexta

(Foro competente)

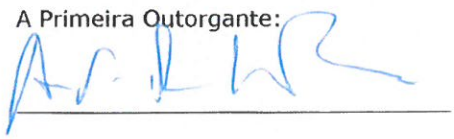
Para dirimir qualquer litígio emergente da interpretação ou cumprimento do presente contrato, os outorgantes convencionam como competente, o foro da comarca de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

Declaram todos os outorgantes deste Contrato de Arrendamento, que estão plenamente de acordo com as cláusulas constantes no mesmo.

O presente contrato é feito e assinado em duplicado, ficando um exemplar em poder de cada uma das partes e sendo uma cópia entregue no Serviço de Finanças competente.

Óbidos, 1 de Novembro de 2017

A Primeira Outorgante:



Os Segundos Outorgantes: