

Contrato de arrendamento para fim habitacional (NRAU)

Habituação · prazo certo · renovações automáticas

Lei aplicável: Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU); Lei 31/2012 de 14 de Agosto; Código Civil arts. 1022.º a 1107.º

Aviso

Template gratuito Bidizi. Não substitui aconselhamento jurídico. Para situações específicas (subarrendamento, cláusulas atípicas) consulta um advogado. Documento informativo, sem garantia de adequação à tua situação concreta.

Contrato de arrendamento para fim habitacional

Regime aplicável: Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano — NRAU), com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto, e demais legislação subsidiária constante do Código Civil (artigos 1022.º a 1107.º).

Identificação das partes

Primeiro outorgante (Senhorio):

- Nome / Denominação social: [NOME DO SENHORIO]
- NIF / NIPC: [NIF_SENHORIO]
- Morada: [MORADA_SENHORIO]
- Estado civil / Regime de bens (se pessoa singular): [ESTADO_CIVIL_SENHORIO]

Segundo outorgante (Arrendatário):

- Nome: [NOME DO ARRENDATÁRIO]
- NIF: [NIF_ARRENDATARIO]
- Documento de identificação: [DOC_ID]
- Morada actual: [MORADA_ARRENDATARIO]

Entre os outorgantes acima identificados é celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para habitação, que se rege pelas cláusulas seguintes e, no omissis, pelo regime do NRAU e pelo Código Civil.

Cláusula 1.ª — Objecto

1. O senhorio é proprietário e dá de arrendamento ao arrendatário o prédio urbano (ou fracção autónoma) sito em [MORADA_DO_IMOVEL], freguesia de [FREGUESIA], concelho de [CONCELHO], distrito de [DISTRITO],

descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número [NUM_REGISTO_PREDIAL] e inscrito na matriz urbana sob o artigo [ARTIGO_MATRICIAL].

2. O imóvel destina-se exclusivamente a habitação permanente do arrendatário e do seu agregado familiar, não podendo ser dado a uso diverso sem autorização escrita do senhorio.
3. O imóvel é entregue no estado em que se encontra, conforme inventário e relatório fotográfico anexos (Anexo I), que as partes declaram conhecer e aceitar.

Cláusula 2.^a — Prazo e renovação

1. O presente contrato é celebrado pelo prazo certo de [N_ANOS] ano(s), com início em [DATA_INICIO] e termo em [DATA_TERMOS].
2. Decorrido o prazo inicial, o contrato renova-se automaticamente por períodos sucessivos iguais ao prazo inicial, salvo oposição à renovação por qualquer das partes.
3. A oposição à renovação deve ser comunicada à contraparte, por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima exigida pelo artigo 1097.º (oposição pelo senhorio) ou 1098.º (oposição pelo arrendatário) do Código Civil, conforme aplicável.
4. O arrendatário pode denunciar o contrato a todo o tempo decorrido um terço do prazo inicial ou da sua renovação, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de 120 dias (artigo 1098.º, n.º 3, do Código Civil).

Cláusula 3.^a — Renda

1. A renda mensal é fixada em [VALOR_RENDA] euros ([VALOR_RENDA_EXTENSO]), a pagar no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.
2. O pagamento é feito por transferência bancária para o IBAN [IBAN_SENHORIO], titulado por [NOME_TITULAR_IBAN], ou por outro meio acordado por escrito entre as partes.
3. O senhorio emite e entrega ao arrendatário o respectivo recibo de renda electrónico através do Portal das Finanças (artigo 115.º do Código do IRS), salvo se beneficiar de dispensa nos termos legais.
4. A renda é actualizável anualmente segundo o coeficiente legal de actualização publicado anualmente em portaria pelo membro do Governo responsável pela área da habitação (artigo 1077.º do Código Civil), aplicado sobre a renda em vigor no mês anterior à actualização.
5. O senhorio comunica ao arrendatário, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o valor da renda actualizada.

Cláusula 4.^a — Caução

1. Para garantia do cumprimento das obrigações emergentes do presente contrato — designadamente o pagamento da renda, encargos de consumo e reparação de danos — o arrendatário entrega ao senhorio, na data de assinatura, a quantia de [VALOR_CAUCAO] euros, equivalente a [N_MESES_CAUCAO] meses de renda.
2. A caução não é imputável ao pagamento de rendas vencidas, salvo acordo escrito.
3. A caução é restituída ao arrendatário no prazo de 30 dias contados da entrega das chaves, deduzidas as quantias devidas a título de rendas vencidas, encargos pendentes e custos de reparação de danos não decorrentes do uso normal.

Cláusula 5.^a — Encargos e consumos

1. São da exclusiva responsabilidade do arrendatário os encargos com electricidade, gás, água, comunicações electrónicas e taxa de resíduos sólidos, devendo proceder à transferência dos respectivos contratos para o seu nome no prazo de 15 dias após a entrega das chaves.
2. São da responsabilidade do senhorio o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o seguro multiriscos do edifício e as despesas de conservação extraordinária do imóvel.
3. As despesas de condomínio ordinário são da responsabilidade do [SENHORIO_OU_ARRENDATARIO], conforme acordado expressamente. As despesas de fundo de reserva e obras extraordinárias são sempre da responsabilidade do senhorio.

Cláusula 6.^a — Conservação e obras

1. Cabe ao arrendatário a conservação corrente do imóvel, designadamente pequenas reparações decorrentes do uso normal (substituição de lâmpadas, vedantes, fechaduras, pequenas pinturas).
2. As obras de conservação ordinária (impermeabilizações, infiltrações, instalações eléctricas e canalizações) cabem ao senhorio, nos termos do artigo 1074.º do Código Civil.
3. O arrendatário não pode realizar obras que alterem a substância do imóvel sem autorização escrita do senhorio, salvo as estritamente necessárias para evitar dano iminente, devendo neste caso comunicá-las imediatamente.
4. As benfeitorias necessárias e úteis ficam à disposição do senhorio findo o contrato, sem direito a indemnização, salvo acordo em contrário.

Cláusula 7.^a — Cessão e subarrendamento

1. É vedada ao arrendatário a cessão da posição contratual, o subarrendamento total ou parcial, e o comodato do imóvel a terceiros, salvo autorização escrita do senhorio.
2. A violação desta cláusula constitui fundamento de resolução do contrato pelo senhorio (artigo 1083.º, n.º 2, alínea e), do Código Civil).
3. Não se considera subarrendamento a hospedagem ocasional de familiares directos do arrendatário.

Cláusula 8.^a — Resolução

1. O senhorio pode resolver o contrato com base, designadamente, em:
 - a) Falta de pagamento da renda por período igual ou superior a três meses, sem prejuízo do direito de o arrendatário pôr fim à mora nos termos do artigo 1084.º do Código Civil;
 - b) Uso do imóvel para fim diverso do habitacional;
 - c) Subarrendamento ou cessão não autorizados;
 - d) Práticas reiteradas que perturbem gravemente a vida em condomínio;
 - e) Recusa injustificada de inspecção pelo senhorio com aviso prévio de 8 dias.
2. O arrendatário pode resolver o contrato em caso de mora do senhorio na realização de obras essenciais de conservação ordinária ou em caso de impossibilidade de uso do imóvel não imputável ao arrendatário.
3. A resolução opera por comunicação à contraparte, por carta registada com aviso de recepção, com fundamentação dos factos.

Cláusula 9.^a — Entrega do imóvel

1. Findo o contrato, por qualquer causa, o arrendatário restitui o imóvel no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes de uso normal e prudente.
2. A entrega das chaves é formalizada em auto de entrega, com vistoria conjunta e inventário comparado ao Anexo I.
3. Em caso de mora na entrega, é devida ao senhorio uma indemnização correspondente ao dobro da renda mensal por cada mês ou fracção de mora (artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil).

Cláusula 10.ª — Comunicações

1. Todas as comunicações entre as partes devem ser feitas por escrito, para as moradas indicadas no início do presente contrato, considerando-se eficazmente recebidas no terceiro dia útil posterior ao registo.
2. As partes podem aceitar comunicações por correio electrónico para os endereços [EMAIL_SENHORIO] e [EMAIL_ARRENDATARIO], considerando-se recebidas no dia do envio.

Cláusula 11.ª — Foro

Para todas as questões emergentes do presente contrato é competente o foro da comarca da situação do imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 12.ª — Disposições finais

1. O presente contrato será comunicado à Autoridade Tributária e Aduaneira pelo senhorio, nos termos do artigo 60.º do Código do Imposto do Selo, no prazo de 30 dias contados da sua celebração.
2. O presente contrato é assinado em duas vias, uma para cada parte, ambas com igual valor.

[LOCAL], [DATA_ASSINATURA]

O Senhorio

_____ [NOME DO SENHORIO]

O Arrendatário

_____ [NOME DO ARRENDATÁRIO]

Anexos:

- Anexo I — Inventário e relatório fotográfico do estado do imóvel à data da entrega
- Anexo II — Cópia da Caderneta Predial Urbana
- Anexo III — Cópia da Certidão de Registo Predial (opcional, recomendado)