

# Contrato de arrendamento para fim habitacional não permanente (transitório)

Estudantes · profissionais em deslocação · máx. 5 anos

Lei aplicável: Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU); Código Civil arts. 1095.º e 1096.º; Lei 13/2019 de 12 de Fevereiro

## 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 não permanente (transitório)

Regime aplicável: Artigos 1095.º e 1096.º do Código Civil (na redacção dada pela Lei 6/2006, com as alterações da Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro), conjugados com o regime do NRAU. Aplicável a situações em que o arrendatário não pretende fixar residência permanente, designadamente estudantes deslocados, trabalhadores em comissão de serviço, expatriados temporários e similares.

Prazo máximo legal: 5 anos. Acima deste limite, o contrato converte-se em arrendamento para habitação permanente.

## Identificação das partes

Primeiro outorgante (Senhorio):

- Nome / Denominação: [NOME DO SENHORIO]
- NIF / NIPC: [NIF\_SENHORIO]
- Morada: [MORADA\_SENHORIO]

Segundo outorgante (Arrendatário):

- Nome: [NOME DO ARRENDATÁRIO]
- NIF: [NIF\_ARRENDATARIO]
- Documento de identificação: [DOC\_ID]
- Morada de residência permanente: [MORADA\_PERMANENTE]
- Motivo da deslocação (a confirmar via Anexo II): [MOTIVO\_DESLOCACAO]

Entre os outorgantes acima identificados é celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para fim habitacional não permanente, ao abrigo do artigo 1095.º do Código Civil, sujeito às cláusulas seguintes.

## Cláusula 1.<sup>a</sup> — Objecto e fim

1. O senhorio dá de arrendamento ao arrendatário o prédio urbano (ou fracção) sito em [MORADA\_DO\_IMOVEL], freguesia de [FREGUESIA], concelho de [CONCELHO], descrito na CRP sob o n.º [NUM\_REGISTO\_PREDIAL] e inscrito na matriz urbana sob o artigo [ARTIGO\_MATRICIAL].

2. O imóvel destina-se exclusivamente à habitação não permanente do arrendatário, no contexto da seguinte situação justificativa:

[DESCRICAO\_DA\_SITUACAO\_TRANSITORIA]

(exemplos: frequência de curso superior na Universidade de [UNIVERSIDADE]; comissão de serviço junto da empresa [EMPRESA] com início em [DATA] e duração prevista de [N] meses; mestrado / doutoramento; missão diplomática; bolseiro de investigação)

3. O arrendatário declara expressamente, sob compromisso de honra, que não fixa residência permanente no imóvel, mantendo a sua morada permanente no endereço acima indicado e, comprometendo-se a comunicar ao senhorio qualquer alteração desta circunstância.

4. O arrendatário entrega ao senhorio cópia do documento que titula a situação justificativa (matrícula universitária, ordem de comissão de serviço, contrato de trabalho com termo, ou equivalente — Anexo II).

## Cláusula 2.<sup>a</sup> — Prazo

1. O presente contrato é celebrado pelo prazo certo de [N\_MESES\_OU\_ANOS], com início em [DATA\_INICIO] e termo em [DATA\_TERMO].

2. O prazo total do contrato, incluindo eventuais renovações, não pode ser superior a 5 (cinco) anos, nos termos do artigo 1095.º, n.º 2, do Código Civil. Após este limite, o contrato converte-se automaticamente em arrendamento para habitação permanente.

3. As partes acordam que o contrato [RENOVA\_OU\_NAO\_RENOVA] automaticamente por períodos de [PERIODO\_RENOVACAO]. Em caso de renovação, aplica-se sempre o limite máximo de 5 anos referido no número anterior.

4. A oposição à renovação é comunicada à contraparte, por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 60 dias relativamente ao termo do prazo em curso, em derrogação acordada do regime supletivo (artigo 1097.º do Código Civil), tendo em conta a natureza transitória da situação justificativa.

## Cláusula 3.<sup>a</sup> — Renda

1. A renda mensal é fixada em [VALOR\_RENDA] euros ([VALOR\_RENDA\_EXTENSO]), a pagar por transferência bancária para o IBAN [IBAN\_SENHORIO] até ao primeiro dia útil do mês a que respeita.

2. O senhorio emite recibo de renda electrónico através do Portal das Finanças, salvo em caso de dispensa legal.

3. A renda não é actualizável durante o prazo inicial do contrato. Em caso de renovação, é actualizável segundo o coeficiente legal (artigo 1077.º do Código Civil).

4. Caso o arrendamento se enquadre nos requisitos do regime fiscal mais favorável aplicável a contratos com estudantes deslocados (artigo 41.º-A do Código do IRS, conforme legislação em vigor), o senhorio compromete-se a entregar ao arrendatário a documentação necessária para a respectiva dedução fiscal.

## Cláusula 4.<sup>a</sup> — Caução

1. Para garantia das obrigações decorrentes do presente contrato, o arrendatário entrega ao senhorio, na data de assinatura, a quantia de [VALOR\_CAUCAO] euros, equivalente a [N\_MESES] meses de renda.
2. A caução é restituída ao arrendatário no prazo de 30 dias após a entrega das chaves, deduzidas as quantias devidas a título de rendas em mora, encargos pendentes e custos de reparação de danos.
3. A caução não é imputável ao pagamento de rendas vincendas, salvo acordo escrito entre as partes.

## Cláusula 5.<sup>a</sup> — Encargos e consumos

1. São da responsabilidade do arrendatário:

a) Os consumos de água, electricidade, gás, telecomunicações e respectivas taxas; b) A taxa de resíduos sólidos urbanos e a taxa de saneamento; c) A quota mensal de condomínio ordinário, a entregar mensalmente ao administrador ou ao senhorio (a definir em [A\_DEFINIR]).

2. São da responsabilidade do senhorio:

a) O IMI e o seguro multirriscos do edifício; b) Despesas de fundo de reserva e obras extraordinárias do condomínio; c) Obras de conservação ordinária (canalizações, eléctrico, infiltrações).

## Cláusula 6.<sup>a</sup> — Obras e benfeitorias

1. O arrendatário não pode realizar obras que alterem a substância ou configuração do imóvel sem autorização escrita do senhorio.
2. As pequenas reparações decorrentes de uso normal são da responsabilidade do arrendatário.
3. As benfeitorias necessárias e úteis ficam à disposição do senhorio findo o contrato, sem direito a indemnização, salvo acordo escrito em contrário.

## Cláusula 7.<sup>a</sup> — Cessão e subarrendamento

1. É expressamente vedado ao arrendatário ceder a posição contratual, subarrendar (total ou parcialmente) ou hospedar terceiros remunerados no imóvel, sob pena de resolução imediata do contrato pelo senhorio.
2. Considera-se admissível a permanência temporária de familiares directos do arrendatário no contexto da situação justificativa (e.g., visita de pais, fim-de-semana de namorado), desde que tal não configure habitação habitual.

## Cláusula 8.<sup>a</sup> — Mobiliário e estado do imóvel

1. O imóvel é entregue [MOBILADO\_OU\_NAO], conforme inventário detalhado constante do Anexo I.
2. O arrendatário fica responsável pela conservação e bom uso do mobiliário e equipamento, devendo restituí-los em estado equivalente ao recebido, descontado o desgaste decorrente de uso normal.
3. Eventuais danos ou perdas de mobiliário são imputados ao arrendatário e podem ser deduzidos da caução.

## Cláusula 9.<sup>a</sup> — Resolução e cessação antecipada

1. Resolução pelo senhorio: aplica-se o regime do artigo 1083.º do Código Civil, designadamente em caso de mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses, uso para fim diverso, subarrendamento não autorizado ou prática reiterada de actos perturbadores da vida em condomínio.

2. Cessação antecipada por extinção da causa transitória: caso a situação justificativa cesse antes do termo do contrato (e.g., conclusão antecipada do curso, fim da comissão de serviço), o arrendatário pode denunciar o contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima de 30 dias, sem direito do senhorio a qualquer compensação adicional para além das rendas vencidas até à data efectiva da entrega.

3. Denúncia livre pelo arrendatário: fora do caso do número anterior, o arrendatário pode denunciar o contrato a todo o tempo, decorrido um terço do prazo inicial, com a antecedência mínima de 60 dias (regime derogado em benefício do arrendatário face ao artigo 1098.º do Código Civil, atenta a natureza transitória).

## Cláusula 10.ª — Restituição

1. Findo o contrato por qualquer causa, o arrendatário restitui o imóvel ao senhorio livre de pessoas e bens, no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes de uso normal e prudente.

2. A entrega é formalizada em auto de entrega com vistoria conjunta e inventário comparado ao Anexo I.

3. Em caso de mora na entrega, aplica-se o disposto no artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil (indenização correspondente ao dobro da renda mensal).

## Cláusula 11.ª — Comunicações

Todas as comunicações entre as partes são feitas por escrito, considerando-se eficazmente recebidas no terceiro dia útil posterior ao registo postal, ou na data de envio em caso de correio electrónico para os endereços [EMAIL\_SENHORIO] e [EMAIL\_ARRENDATARIO].

## Cláusula 12.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 13.ª — Disposições finais

O senhorio comunica o presente contrato à Autoridade Tributária e Aduaneira no prazo legal de 30 dias (artigo 60.º do Código do Imposto do Selo). 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 detalhado do mobiliário e equipamento (se aplicável)
- Anexo II — Comprovativo da situação transitória (matrícula, ordem de serviço, contrato de trabalho com termo)

- Anexo III — Caderneta predial e certidão de registo predial