

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO A  
PRAZO CERTO  
PARA FIM HABITACIONAL**

**Entre:**

**PRIMEIRO CONTRAENTE:** ( \_\_ Nome do Proprietário \_\_ ), \_\_ (estado civil) \_\_, titular do cartão do cidadão número \_\_\_\_\_, emitido pela República Portuguesa, válido até \_\_\_\_\_, contribuinte fiscal número \_\_\_\_\_, residente na \_\_ (morada) \_\_, adiante designado por Primeiro Contraente,

e

**SEGUNDO CONTRAENTE:** ( \_\_ Nome do Inquilino \_\_ ), \_\_ (estado civil) \_\_, titular de passaporte ( \_\_ País \_\_ ) número \_\_\_\_\_, válido até \_\_\_\_\_, com visto tipo D número \_\_\_\_\_ válido até \_\_\_\_\_, contribuinte fiscal número \_\_\_\_\_, residente na \_\_ (morada) \_\_, adiante designado como **Segundo Contraente;**

É livremente e de boa-fé celebrado e reduzido a escrito o presente **Contrato de Arrendamento, para fins habitacionais com prazo certo**, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

*Free Translation – For informative purposes only*

**CONTRACT FOR FIXED TERM  
PROPERTY RENTAL**

**Between:**

**FIRST PARTY:** ( \_\_ Owner's Name \_\_ ), \_\_ (civil status) \_\_, citizen's card number \_\_\_\_\_, issued by the Portuguese Republic, valid until \_\_\_\_\_, fiscal number \_\_\_\_\_, with address at \_\_ (address) \_\_, hereinafter referred to as First Party,

and

**SECOND PARTY:** ( \_\_ Tenant's Name \_\_ ), \_\_ (civil status) \_\_, with \_\_ (Country) \_\_ passport number \_\_\_\_\_, valid until \_\_\_\_\_, with D-type Visa number \_\_\_\_\_ valid until \_\_\_\_\_, currently residing in \_\_ (address) \_\_, and hereinafter referred to as the **Second Party;**

This **Contract for Fixed Term Property Rental** is mutually agreed upon in writing and in good faith, and is governed by the following clauses:

<b>Cláusula Primeira</b> <b>(Duração do contrato)</b>	<b>Clause 1</b> <b>(Agreement duration)</b>
<p>1. Pelo presente contrato o <b>Primeiro Contraente</b> arrenda ao <b>Segundo Contraente</b> e este toma de arrendamento, a <b>fração autónoma designada pela letra “_”</b>, que corresponde ao ___(andar, lado)___ - habitação, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito em _____(morada)_____, concelho de _____, descrito na Conservatória do Registo Predial de _____, sob o número ____, da freguesia de _____, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ____, da freguesia de _____, isento de Licença de Utilização pelo facto de ter sido construído anterior a 1951, de que o <b>Primeiro Contraente</b> é proprietário e legítimo possuidor, pelo prazo certo e fixo de 12 (doze) meses, tendo o seu início em <b>1 de janeiro de 2024</b> e o seu termo em <b>31 de dezembro de 2024, não renovável</b>, sendo celebrado nos termos das cláusulas seguintes e em tudo o que for omissis, pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela lei nº 79/2014 de 19 de dezembro, o Código Civil Português e demais legislação aplicável.</p> <p>2. Para efeitos do disposto no número anterior as partes <b>Contraentes</b> declaram conhecer o conteúdo da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, atualizada pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro e a Lei n.º</p>	<p>1. By this agreement the <b>First Party</b> leases to the <b>Second Party</b> who agrees to receive this lease, the <b>apartment unit designated by “_”</b>, corresponding to the ___(floor, letter)___ apartment located in the residential building with horizontal property regime with address _____(address)_____, district of _____, registered in the land registry office of _____ under number ___ in the parish of _____, and in the tax registry office under Article _____ in the parish of _____, exempt from having Habitation Licence due to being constructed before 1951 and of which the <b>First Party</b> is the legitimate owner, for the fixed duration of 12 (twelve) months, beginning on <b>1<sup>st</sup> January 2024</b> and terminating on <b>31<sup>st</sup> December 2024, non-renewable</b>, and celebrated according to the following clauses and, for any omissions, according to the NRAU legislation approved by Law nº 79/2014 from 19th December, the Portuguese Civil Code and any other applicable legislation.</p> <p>2. For the purposes of the preceding paragraph both <b>Parties</b> declare their agreement with the Law n.º 31/2012, of August 14, updated by Law No. 79/2014, of 19<sup>th</sup> December, and Law n.º 13/2019 of 12<sup>th</sup> de February and that the regime laid</p>

13/2019 de 12 de fevereiro e que o regime aí previsto seja aplicável ao presente contrato.

**Cláusula Segunda  
(Recheio do Imóvel)**

O **Segundo Contraente** reconhece que o local arrendado se encontra equipado e mobilado consoante o inventario em anexo, tudo em bom estado de conservação, obrigando-se a conservá-los e a utilizá-los devidamente e com normal prudência.

**Cláusula Terceira  
(Renda)**

1. O **Primeiro Contraente** dá de arrendamento ao **Segundo Contraente**, a fração acima descrita, mediante a renda mensal de € \_\_, \_\_ (\_\_\_\_\_ euros) paga no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito, por depósito ou transferência bancária para a conta do **Primeiro Contraente** com o IBAN \_\_\_\_\_ e BIC/SWIFT \_\_\_\_\_ do Banco \_\_\_\_\_.

2. Nesta data, o **Segundo Contraente** entrega ao **Primeiro Contraente** a quantia de € \_\_, \_\_ (mil \_\_\_\_\_ euros), a título de depósito caução para garantia do bom estado de conservação do imóvel, do respetivo recheio e dos consumos de água, eletricidade, gás,

down therein should apply to this agreement.

**Clause 2  
(Property Contents)**

The **Second Party** acknowledges that the property is equipped and is rented furnished according to the attached inventory, the equipment in good working condition, and agrees to keep them and use them properly and with normal prudence.

**Clause 3  
(Rent)**

1. **First Party** gives to the **Second Party**, the above apartment in lease for the monthly rent of € \_\_, \_\_ (\_\_\_\_\_ Euros) paid on the first business day of the month immediately preceding that to which it refers, by deposit or bank transfer to the account hold by the **First Party** with IBAN \_\_\_\_\_ and BIC/SWIFT \_\_\_\_\_, Banco \_\_\_\_\_.

2. On this day, the **Second Party**, also pays the amount of € \_\_, \_\_ (\_\_\_\_\_ Euros), as security deposit to ensure the correct conservation of the property and its belongings and which will be subject to refund by **First Party**, when the agreement terminates and upon delivery

internet e TV, o qual será objeto de restituição pelo **Primeiro Contraente**, findo o contrato, se aquando da entrega do imóvel o mesmo e o recheio se encontrar em bom estado de conservação e completo, de limpeza e desde que as faturas correspondentes aos consumos relativos ao período de vigência do contrato se encontrarem integralmente pagas. O depósito caução será pago por depósito ou transferência bancária para a conta do **Primeiro Contraente** indicada no número anterior.

3. No dia 1 de janeiro de 2024 o **Segundo Contraente** entrega ao **Primeiro Contraente** a quantia de € \_\_.\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ euros) correspondente à renda de janeiro 2024 e à renda do mês de fevereiro 2024.

4. A partir do mês de fevereiro de 2024, inclusive, e nos meses subsequentes, o **Segundo Contraente** passará a pagar a renda nos termos indicados no número 1 da presente Cláusula.

5. O atraso no pagamento das rendas (pagamento após o dia 8 de cada mês) implicará um agravamento de 20% (vinte por cento) sobre o respetivo valor, nos termos da legislação em vigor.

**Cláusula Quarta**  
**(Fim do imóvel)**

1. A fração destina-se exclusivamente a **habitação permanente** do **Segundo Contraente**, não podendo ser-lhe dado outro uso. É proibida a sublocação ou

of the property in the same conservation and cleaning status and if all belongings are in good condition and complete, and all bills have been paid. The security deposit shall also be made by deposit or bank transfer to the account hold by the **First Party** indicated in the previous item.

3. On the 1<sup>st</sup> of January 2024, the **Second Party** shall also pay to the **First Party** the amount of € \_\_,\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Euros) corresponding to the rent of January 2024 and the rent of February 2024.

4. From the month of February 2024, inclusive, and for subsequent months, the **Second Party** will pay the rent according to the terms indicated in Point 1 of this Clause.

5. Delay in rent payment (payment after the 8<sup>th</sup> day of the month) implies an increase of 20% (twenty percent) of the pending amount according to current legislation.

**Clause 4**  
**(Purpose of Rental)**

1. The apartment is to be used exclusively for the **Second Party's permanent residence** and may not be given any other use. It is forbidden to sublet or otherwise transfer the lease

cedência por qualquer outra forma, dos direitos do arrendamento, sem consentimento expresso do **Primeiro Contraente**, transmitida por escrito;

2. Fica expressamente proibida o Alojamento Local, salvo autorização, por escrito, dada pelo **Primeiro Contraente**.

**Cláusula Quinta  
(Conservação do imóvel)**

O **Segundo Contraente** reconhece expressamente que o local arrendado tem todas as condições de habitabilidade e obriga-se a conservá-lo em bom estado, nomeadamente a cozinha, as instalações sanitárias, canalizações de água, esgotos, gás, instalação elétrica, pinturas, paredes, chão e vidros, e recheio do imóvel, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização.

**Cláusula Sexta  
(Obras)**

1. O **Segundo Contraente** não pode fazer obras ou benfeitorias sem autorização prévia escrita pelo **Primeiro Contraente** (art.º 1074.º, n.º 2 do NRAU).

2. Todas as obras ficarão pertença do imóvel, sem que o **Segundo Contraente** possa alegar, a qualquer título, direito de retenção ou pedir por elas qualquer indemnização;

rights, without the express consent of the **First Party**, given in writing.

2. Tourist rentals are expressly prohibited, unless authorized in writing by the **First Party**.

**Clause 5  
(Property Conservation)**

The **Second Party** expressly acknowledges that the property is rented in suitable living conditions and undertakes to keep it in good condition, especially the kitchen, sanitary facilities, water mains, plumbing, gas, electrical installation, paintings, wall, floor and windows, as well as the property contents, paying at their expense all repairs arising out of their fault or neglect, excluding normal wear and tear due to normal and prudent use.

**Clause 6  
(Renovation Work)**

1. The **Second Party** is prohibited from doing any renovation work or improvements without prior written consent from the **First Party** (Article 1074, paragraph 2 of NRAU).

2. All permitted renovation work and improvements shall pertain to the property, without the **Second Party** being able to make any claim to the

**Cláusula Sétima  
(Mostra do Imóvel)**

O **Segundo Contraente** reconhece ao **Primeiro Contraente** o direito por si ou por pessoa da sua confiança, com aviso prévio, mostrar o local arrendado sem que os mesmos se possam opor, nos 60 (sessenta) dias anteriores ao termo do contrato, além do direito de mostrar o local arrendado a potenciais compradores durante um período máximo de uma hora por semana, sempre com aviso prévio e com o acordo prévio do **Segundo Contraente**, se o **Primeiro Contraente** decidir colocar o imóvel à venda.

**Cláusula Oitava  
(Vistoria do Imóvel)**

O **Segundo Contraente** não poderá opor-se a que o **Primeiro Contraente** ou quem a representar, vistorie o imóvel, desde que estejam no locado e desde que a vistoria se realize em hora e dia previamente acordados.

**Cláusula Nona  
(Despesas)**

1. Todas as despesas relacionadas com o consumo de água, gás, eletricidade e Internet são da exclusiva conta e responsabilidade do **Segundo**

contrary, establishing any rights for such, or being liable for any corresponding compensation.

**Clause 7  
(Property Visits)**

The **Second Party** recognizes the right of the **First Party** or his representatives to show the property to potential future tenants, with prior notice, during the 60 (sixty) days before the contract expires, and to potential buyers for a maximum of one hour per week, with prior notice and full agreement of the **Second Party**, if the **First Party** decides to place the rented property for sale.

**Clause 8  
(Property Inspection)**

The **Second Party** may not oppose any inspection of the property by the **First Party** or his representatives, as long as the **Second Party** is present, and the inspection is carried out at a previously agreed time and day.

**Clause 9  
(Expenses)**

1. All expenses related to the consumption of water, gas, electricity, and Internet are the sole responsibility of the **Second Party**, who must pay them on time.

**Contraente**, devendo este liquidá-las atempadamente.

**Cláusula Décima  
(Resolução do Contrato)**

1. Em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento, pelo **Segundo Contraente** da renda, encargos ou despesas que corram por sua conta, implica o direito do **Primeiro Contraente** resolver imediatamente o presente contrato, mediante comunicação ao **Segundo Contraente**, nos termos dos artigos 1083.º n.º 3 e 1084.º n.º 1, ambos do Código Civil.

2. É ainda inexigível ao **Primeiro Contraente** a manutenção do arrendamento no caso de o **Segundo Contraente** se constituir em mora por período superior a 8 (oito) dias úteis, no pagamento da renda, por mais de 4 (quatro) vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, nos termos do art.º 1083.º n.º 4 do Código Civil.

3. Decorrido um terço do prazo de duração inicial deste contrato, o **Segundo Contraente** pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação efetuada por carta registada com aviso de receção e enviada para o **Primeiro Contraente** com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

**Clause 10**

**(Agreement Termination)**

1. Should the **Second Party** fail to pay 3 (three) months' rent, or any costs or expenses under their responsibility, the **First Party** has the right to immediately terminate this agreement, via notice to **Second Party**, in accordance with articles 1083.º and 1084.º n.º 3 and n.º 1, of the Portuguese Civil Code.

2. The **First Party** is also relieved of any obligation to lease to the **Second Party** if the **Second Party** makes monthly rental payments in arrears with a delay of more than 8 (eight) days four times in any twelve-month period, according to article 1083, number 4 of the Civil Code.

3. After one third of the initial term of this contract has elapsed, the **Second Party** may terminate it at any time, by means of communication made by registered letter with acknowledgment of receipt and sent to the **First Party** with a notice not less than 120 (one hundred and twenty) days from the intended date of termination of the contract, with such termination taking effect at the end of a month of the Gregorian calendar.

4. Failure to comply with the advance notice period provided for in number 3 of this clause does not prevent the termination of the contract but requires

4. A inobservância do prazo de antecedência previsto no número 3, desta cláusula não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

**Cláusula Décima Primeira  
(Administração e Condomínio)**

As despesas de Administração e Condomínio e todas as necessárias à utilização das partes comuns do prédio, designadamente a limpeza de escadas e energia para iluminação, são da responsabilidade do **Primeiro Contraente** na permissão que corresponde ao local arrendado.

**Cláusula Décima Segunda  
(Entrega do imóvel e Mandato de Despejo)**

1. Findo o contrato, o local arrendado e o respetivo recheio, deverá ser entregue pelo **Segundo Contraente** ao **Primeiro Contraente** em bom estado de conservação, como atualmente se encontra, a exceção do desgaste de uso normal, sendo a casa restituída limpa e de forma que possa ser imediatamente arrendável, fazendo à sua conta as reparações necessárias;

2. A falta de cumprimento por parte do **Segundo Contraente** da obrigação de entrega do imóvel, nos termos exposto

the payment of the rents corresponding to the missing notice period.

**Clause 11  
(Administration and condominium)**

The Administration and Condominium expenses and all applicable costs relating to the use of common areas of the building, including the cleaning of stairs and common area lighting, are the responsibility of the owner of the apartment mentioned above and calculated according to the ownership percentage distribution within the building.

**Clause 12  
(Property Handover and Eviction Warrant)**

1. After the agreement termination, the rented premises and its belongings shall be delivered by the **Second Party** to the **First Party** in good condition, as currently, excluding any wear and tear from normal and prudent use, with the apartment being vacated clean and in order that it can be immediately rented again, and with any necessary repair work been done at **Second Party's** cost;

2. The lack of compliance by the **Second Party** to the handover conditions indicated by the previous paragraph, gives **First Party** or their representative, the right to apply immediately the legal consequences



no número anterior, concede ao **Primeiro Contraente** ou a quem este indicar, o direito de recorrer imediatamente ao processo de execução para entrega de coisa certa, nos termos do art.º 15.º do NRAU e das disposições legais do Código de Processo Civil, consideradas pertinentes, apresentando como título executivo, o presente contrato de arrendamento, acrescido do comprovativo da comunicação, legalmente prevista.

**Cláusula Décima Terceira  
(Cláusula Penal)**

Findo o presente contrato, se o **Segundo Contraente** não cumprir a obrigação de restituir o locado no prazo legal, constitui-se o mesmo na obrigação de indemnizar ao **Primeiro Contraente**, a título de cláusula penal, com o dobro das rendas que, entretanto, forem sendo vencidas até à efetiva desocupação do locado, bem como a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

**Cláusula Décima Quarta  
(Pacto de Jurisdição)**

1. Para todo e qualquer litígio emergente da interpretação e aplicação do presente Contrato é competente, por acordo entre os **Contraentes**, o Foro da Comarca de

indicated in article 15.º of NRAU and the legal provisions of the Code of Civil Procedure, if considered relevant, presenting as evidence this lease contract, and any relevant communication, as per the current legislation.

**Clause 13  
(Penalties)**

Upon termination of this agreement, if the **Second Party** fails to comply with the obligation to return the property within the legal term, he shall be obliged to compensate the **First Party**, as a penalty clause, with an amount equal to double the monthly rental periods that pass until the effective vacancy of the property as well as any judicial and extrajudicial costs arising from this situation.

**Clause 14  
(Jurisdiction Pact)**

1. For all litigation arising from the interpretation and application of this agreement, by mutual consent between the **Parties**, the jurisdiction of the Court of Lisbon shall take precedence, with express renouncement of any other authority.  
2. Any circumstances not expressly provided for in this Agreement shall be

Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

2. No omissso, as situações não previstas no presente Contrato serão reguladas pelas disposições legais em vigor.

Todos os **Contraentes** aceitam o presente contrato nos termos exarados.

Feito em dois exemplares, cada um deles com um Anexo, assinado e rubricado pelas partes em 1 de janeiro de 2024, sendo um exemplar para cada uma das partes.

**O PRIMEIRO CONTRAENTE**

**O SEGUNDO CONTRAENTE**

governed by the applicable laws in force.

All **Parties** accept this agreement according to the terms herein.

Signed in duplicate, each with an Appendix signed and initialled by the parties on 1st January 2024, with a copy to each party.

**THE FIRST PARTY**

**THE SECOND PARTY**

**ANEXO I - INVENTÁRIO / ANNEX 1 - INVENTORY**