

MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO / RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT TEMPLATE

Arrendamento urbano para habitação, com prazo certo — Lei n.º 6/2006 (NRAU) e Código Civil / *Fixed-term urban lease for residential purposes — Law no. 6/2006 (NRAU) and the Civil Code*

Documento bilingue: em caso de divergência, prevalece a versão portuguesa. / Bilingual document: in case of discrepancy, the Portuguese version prevails.

Entre os outorgantes abaixo identificados é celebrado, de boa-fé, o presente **contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais**, nos termos da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), na redação atual, e dos artigos 1064.º e seguintes do Código Civil, que se rege pelas cláusulas seguintes.

*Between the parties identified below, this **urban lease agreement for residential purposes** is entered into in good faith, under Law no. 6/2006 of 27 February (NRAU), as currently in force, and articles 1064 et seq. of the Civil Code, and shall be governed by the following clauses.*

PRIMEIRO OUTORGANTE — SENHORIO / FIRST PARTY — LANDLORD

Nome completo / *Full name*:

Estado civil e regime de bens / *Marital status and regime*:

NIF / *Tax number (NIF)*:

Documento de identificação n.º / *ID document no.*:

Morada / *Address*:

IBAN para pagamento da renda / *IBAN for rent payment*:

Endereço eletrónico e telefone / *Email and telephone*:

Sendo o Senhorio casado e constituindo o imóvel casa de morada de família, o cônjuge deve outorgar igualmente o presente contrato (art. 1682.º-A do Código Civil).

Where the Landlord is married and the property is the family home, the spouse must also execute this agreement (Art. 1682-A of the Civil Code).

SEGUNDO OUTORGANTE — ARRENDATÁRIO(S) / SECOND PARTY — TENANT(S)

Nome completo / *Full name*:

Estado civil / *Marital status*:

NIF / *Tax number (NIF)*:

Documento de identificação n.º / *ID document no.*:

Morada atual / *Current address*:

Endereço eletrónico e telefone / *Email and telephone*:

2.º Arrendatário (se aplicável) — nome e NIF / *2nd Tenant (if any) — name and NIF*:

2.º Arrendatário — documento e morada / *2nd Tenant — ID and address:*

Havendo mais do que um Arrendatário, todos devem ser identificados e todos respondem solidariamente por todas as obrigações emergentes do presente contrato.

Where there is more than one Tenant, all must be identified and all are jointly and severally liable for every obligation arising under this agreement.

TERCEIRO OUTORGANTE — FIADOR (SE APLICÁVEL) / THIRD PARTY — GUARANTOR (IF APPLICABLE)

Nome completo / *Full name:*

NIF / *Tax number (NIF):*

Documento de identificação n.º / *ID document no.:*

Morada / *Address:*

Preencher apenas se for prestada fiança. Não havendo Fiador, esta secção e a Cláusula 7.ª devem ser eliminadas e a numeração das cláusulas seguintes ajustada.

Complete only where a guarantee is provided. Where there is no Guarantor, this section and Clause 7 must be deleted and the following clauses renumbered.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ARRENDADO / IDENTIFICATION OF THE LEASED PROPERTY

Morada completa / *Full address:*

Fração ou andar / *Unit or floor:*

Freguesia e concelho / *Parish and municipality:*

Tipologia e área (m²) / *Typology and area (m²):*

Descrição predial n.º (Conservatória) / *Land Registry no.:*

Artigo matricial urbano n.º / *Tax register article no.:*

Licença de utilização n.º e data / *Usage licence no. and date:*

Certificado energético n.º / *Energy certificate no.:*

O imóvel é arrendado com os bens e equipamentos assinalados:

The property is leased together with the goods and equipment ticked below:

☐ Móveis / *Furniture*

☐ Eletrodomésticos / *Appliances*

☐ Estacionamento / *Parking*

☐ Garagem / *Garage*

☐ Arrumos / *Storage*

☐ Terraço ou jardim / *Terrace or garden*

CLÁUSULA 1.ª — OBJETO E FIM DO ARRENDAMENTO / CLAUSE 1 — SUBJECT MATTER AND PERMITTED USE

Pelo presente contrato, o Senhorio dá de arrendamento ao Arrendatário, que aceita, o imóvel identificado acima, do qual é proprietário e legítimo possuidor, com os bens e equipamentos assinalados.

By this agreement the Landlord leases to the Tenant, who accepts, the property identified above, of which the Landlord is the owner and lawful possessor, together with the goods and equipment ticked above.

O locado destina-se exclusivamente a **habitação própria e permanente do Arrendatário** e do seu agregado familiar, em uso privativo e exclusivo (art. 1067.º do Código Civil), não lhe podendo ser dado outro uso sem autorização escrita do Senhorio, por força do dever de não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que se destina (art. 1038.º, alínea c) do Código Civil).

Tratando-se de habitação não permanente, deve indicar-se aqui o motivo temporário: [motivo temporário], expressamente declarado para os efeitos do art. 1095.º, n.º 3 do Código Civil.

O Senhorio declara que o locado dispõe da licença de utilização e do certificado energético identificados acima, entregando cópia de ambos ao Arrendatário na presente data (art. 1070.º do Código Civil e Decreto-Lei n.º 160/2006; Decreto-Lei n.º 101-D/2020). Os prédios anteriores a 7 de agosto de 1951 estão dispensados de licença de utilização, mediante prova documental da data de construção.

*The leased premises are intended exclusively as the **Tenant's own permanent residence** and that of the Tenant's household, on a private and exclusive basis (Art. 1067 of the Civil Code), and may not be put to any other use without the Landlord's written authorisation, given the duty not to apply the property to a purpose other than the one for which it is intended (Art. 1038(c) of the Civil Code).*

Where the premises are a non-permanent residence, the temporary reason must be stated here: [temporary reason], expressly declared for the purposes of Art. 1095(3) of the Civil Code.

The Landlord declares that the leased premises hold the usage licence and the energy performance certificate identified above, a copy of each being delivered to the Tenant on this date (Art. 1070 of the Civil Code and Decree-Law no. 160/2006; Decree-Law no. 101-D/2020). Buildings predating 7 August 1951 are exempt from the usage licence, subject to documentary proof of the construction date.

CLÁUSULA 2.^a — PRAZO E RENOVAÇÃO / **CLAUSE 2 — TERM AND RENEWAL**

O presente contrato é celebrado com prazo certo de **[número] [meses ou anos]**, com início em **[data de início]** e termo em **[data de termo]**.

Findo o prazo, o contrato renova-se automaticamente por períodos sucessivos de **[duração de cada renovação]**, convencionando as partes expressamente esta duração ao abrigo do art. 1096.º, n.º 1 do Código Civil.

Querendo as partes afastar a renovação automática, devem substituir o parágrafo anterior pelo seguinte: as partes convencionam expressamente, ao abrigo do art. 1096.º, n.º 2 do Código Civil, que o contrato não se renova, caducando no termo do prazo fixado.

*This agreement is entered into for a fixed term of **[number] [months or years]**, commencing on **[start date]** and ending on **[end date]**.*

*At the end of the term the agreement renews automatically for successive periods of **[duration of each renewal]**, the parties expressly agreeing this duration under Art. 1096(1) of the Civil Code.*

Where the parties wish to exclude automatic renewal, the preceding paragraph must be replaced by the following: the parties expressly agree, under Art. 1096(2) of the Civil Code, that the agreement does not renew and expires at the end of the term set out above.

Nos arrendamentos para habitação própria e permanente o prazo certo não pode ser inferior a um ano nem exceder 30 anos, considerando-se reduzido a esse limite quando o exceda (art. 1095.º, n.º 2 do Código Civil); prazos inferiores a um ano só são admitidos para habitação não permanente ou fins especiais transitórios (art. 1095.º, n.º 3 do Código Civil).

For leases of a permanent residence the fixed term may not be shorter than one year nor exceed 30 years, and is deemed reduced to that limit where it does (Art. 1095(2) of the Civil Code); terms shorter than one year are admissible only for non-permanent residence or special temporary purposes (Art. 1095(3) of the Civil Code).

CLÁUSULA 3.ª — RENDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO / *CLAUSE 3 — RENT AND PAYMENT CONDITIONS*

A renda mensal é de **[valor em euros]** ([valor por extenso]), a pagar até ao dia **[dia de vencimento]** do mês a que respeita, por transferência bancária para o IBAN **[IBAN do Senhorio]**, indicado na identificação das partes.

*The monthly rent is **[amount in euros]** ([amount in words]), payable by day **[due day]** of the month to which it relates, by bank transfer to IBAN **[Landlord's IBAN]**, stated in the identification of the parties above.*

O comprovativo de transferência vale como prova de pagamento até à emissão do respetivo recibo, sem prejuízo da emissão do recibo de renda eletrónico nos termos legalmente exigíveis.

The transfer confirmation serves as proof of payment until the corresponding receipt is issued, without prejudice to the issuance of the electronic rent receipt where legally required.

A renda é atualizável anualmente, decorrido um ano sobre o início do contrato ou sobre a última atualização, de acordo com o coeficiente de atualização anual de rendas publicado pelo INE, mediante comunicação escrita ao Arrendatário com a antecedência mínima de 30 dias (art. 1077.º do Código Civil).

The rent may be updated annually, once one year has elapsed from the start of the agreement or from the last update, in accordance with the annual rent update coefficient published by INE, upon written notice to the Tenant given at least 30 days in advance (Art. 1077 of the Civil Code).

A falta de pagamento da renda por período igual ou superior a três meses confere ao Senhorio o direito de resolução do contrato (art. 1083.º, n.º 3 do Código Civil), o mesmo sucedendo com a mora no pagamento da renda superior a oito dias, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses (art. 1083.º, n.º 4 do Código Civil).

Failure to pay rent for a period of three months or more entitles the Landlord to terminate the agreement (Art. 1083(3) of the Civil Code), as does late payment of more than eight days on more than four occasions, consecutive or not, within a 12-month period (Art. 1083(4) of the Civil Code).

CLÁUSULA 4.^a — RENDA ANTECIPADA E CAUÇÃO / *CLAUSE 4 — ADVANCE RENT AND SECURITY DEPOSIT*

A título de renda antecipada, o Arrendatário entrega nesta data ao Senhorio a quantia de **[valor em euros]**, correspondente a **[número]** mês(es) de renda, a imputar ao(s) primeiro(s) mês(es) de vigência do contrato. A antecipação do pagamento da renda depende de acordo escrito e não pode respeitar a período superior a **dois meses** (art. 1076.º, n.º 1 do Código Civil), servindo a presente cláusula de acordo escrito para esse efeito.

A título de caução do cumprimento das obrigações emergentes do presente contrato, o Arrendatário entrega ao Senhorio a quantia de **[valor em euros]**, correspondente a **[número]** renda(s), no ato da assinatura do presente contrato. Nos termos do art. 1076.º, n.º 2 do Código Civil, as partes podem caucionar o cumprimento das obrigações respetivas **até ao valor correspondente a duas rendas**, limite que a quantia acima indicada não excede.

A caução é devolvida ao Arrendatário no prazo de 30 (trinta) dias após a entrega das chaves e a restituição do locado, deduzidas as rendas e encargos em dívida e o custo da reparação de danos que lhe sejam imputáveis, salvo os decorrentes de uma prudente utilização.

Sendo prestada garantia bancária ou seguro de renda em vez de caução em dinheiro, indicar aqui a modalidade e o valor: [modalidade da garantia] no valor de [valor em euros]. Não sendo prestada qualquer garantia, as partes declaram expressamente não a ter convencionado.

*As advance rent, the Tenant pays the Landlord on this date the amount of **[amount in euros]**, corresponding to **[number]** month(s) of rent, to be applied to the first month(s) of the term. Advance payment of rent requires a written agreement and may not cover a period longer than **two months** (Art. 1076(1) of the Civil Code); this clause constitutes that written agreement.*

*As a security deposit for the obligations arising under this agreement, the Tenant pays the Landlord the amount of **[amount in euros]**, corresponding to **[number]** month(s) of rent, upon signature of this agreement. Under Art. 1076(2) of the Civil Code the parties may secure performance of their respective obligations **up to an amount equal to two months' rent**, a limit which the amount stated above does not exceed.*

The deposit is returned to the Tenant within 30 (thirty) days of the handover of the keys and the return of the leased premises, less any unpaid rent or charges and the cost of repairing damage attributable to the Tenant, save for deterioration inherent in prudent use.

Where a bank guarantee or rent insurance is provided instead of a cash deposit, state the type and amount here: [type of guarantee] in the amount of [amount in euros]. Where no guarantee is provided, the parties expressly declare that none has been agreed.

Obrigações do Arrendatário: o Arrendatário obriga-se a manter e a restituir o locado no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato (art. 1043.º, n.º 1 do Código Civil), e não pode praticar atos que o deteriorem ou que perturbem a normal utilização das partes comuns e a tranquilidade da vizinhança. As partes convencionam ainda, ao abrigo da ressalva final do art. 1074.º, n.º 1 do Código Civil, que ficam a cargo do Arrendatário a manutenção corrente e as pequenas reparações resultantes do uso normal do imóvel.

Obrigações do Senhorio: cabem ao Senhorio as obras de conservação ordinária e extraordinária do locado e a manutenção das suas condições de habitabilidade e de segurança (art. 1074.º do Código Civil).

Obras e benfeitorias: o Arrendatário não pode realizar obras ou benfeitorias sem autorização prévia e escrita do Senhorio; as que forem realizadas e não possam ser levantadas sem detrimento do imóvel reverterem para o locado sem direito a indemnização, afastando as partes expressamente o regime supletivo dos arts. 1273.º e 1274.º do Código Civil.

Subarrendamento, cessão e animais de estimação: aplicam-se as opções assinaladas abaixo. A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do locado, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Senhorio — designadamente o subarrendamento não consentido —, é fundamento de resolução do contrato nos termos do art. 1083.º, n.º 2, alínea e) do Código Civil.

☐ Subarrendamento e cessão da posição contratual: proibidos / *Subletting and assignment of the contractual position: prohibited*

☐ Subarrendamento permitido apenas com autorização escrita do Senhorio / *Subletting permitted only with the Landlord's written consent*

☐ Animais de estimação: não permitidos / *Pets: not allowed*

Tenant's obligations: *the Tenant undertakes to keep and return the leased premises in the condition received, save for deterioration inherent in prudent use and consistent with the purpose of the agreement (Art. 1043(1) of the Civil Code), and shall not carry out acts that damage them or disturb the normal use of the common areas and the quiet enjoyment of the neighbourhood. The parties further agree, under the closing proviso of Art. 1074(1) of the Civil Code, that routine maintenance and minor repairs arising from normal use of the property fall to the Tenant.*

Landlord's obligations: *ordinary and extraordinary conservation works on the leased premises and the upkeep of its habitability and safety conditions are the Landlord's responsibility (Art. 1074 of the Civil Code).*

Works and improvements: *the Tenant may not carry out works or improvements without the Landlord's prior written authorisation; any that are carried out and cannot be removed without damage to the property revert to the leased premises with no right to compensation, the parties expressly excluding the suppletive regime of Arts. 1273 and 1274 of the Civil Code.*

Subletting, assignment and pets: *the options ticked below apply. Any transfer of the enjoyment of the leased premises, whether total or partial, temporary or permanent and for consideration or free of charge, that is unlawful, invalid or ineffective as against the Landlord — in particular subletting without consent — is grounds for termination of the agreement under Art. 1083(2)(e) of the Civil Code.*

- ☐ Animais de estimação permitidos, nas condições acordadas por escrito / *Pets allowed, on the conditions agreed in writing*
- ☐ Obras pelo Arrendatário: proibidas sem autorização prévia e escrita / *Works by the Tenant: prohibited without prior written consent*
- ☐ Pequenas obras de conservação permitidas ao Arrendatário / *Minor maintenance works allowed to the Tenant*

CLÁUSULA 6.ª — PRAZOS DE AVISO, OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO E RESOLUÇÃO / CLAUSE 6 — NOTICE PERIODS, OPPOSITION TO RENEWAL AND TERMINATION

A oposição à renovação é comunicada por escrito à outra parte com a antecedência mínima acordada sobre o termo do prazo ou da renovação em curso: Senhorio, **[número] dias** (art. 1097.º do Código Civil); Arrendatário, **[número] dias** (art. 1098.º do Código Civil). Os prazos acordados não podem ser inferiores ao mínimo legal aplicável, indicado no quadro seguinte.

Denúncia antecipada pelo Arrendatário: decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato, o Arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação escrita ao Senhorio com a antecedência mínima de **[número] dias**, nunca inferior ao prazo legal aplicável, produzindo a denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano (art. 1098.º, n.ºs 3 a 5 do Código Civil). A inobservância da antecedência não obsta à cessação, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Resolução: o incumprimento das obrigações emergentes do presente contrato confere à parte lesada o direito de resolução, nos termos do art. 1083.º do Código Civil. Para a efetivação do despejo, o Senhorio pode recorrer ao Procedimento Especial de Despejo, previsto nos arts. 15.º e seguintes do NRAU.

A oposição à renovação e a resolução são figuras distintas: a primeira apenas impede a renovação no termo do prazo e depende do respeito pelo pré-aviso; a segunda pressupõe incumprimento e obedece ao art. 1083.º do Código Civil.

*Opposition to renewal is notified in writing to the other party with the agreed minimum notice before the end of the term or of the renewal under way: Landlord, **[number] days** (Art. 1097 of the Civil Code); Tenant, **[number] days** (Art. 1098 of the Civil Code). The agreed periods may not be shorter than the applicable legal minimum set out in the table below.*

Early termination by the Tenant: once one third of the initial term has elapsed, the Tenant may terminate at any time by written notice to the Landlord given at least **[number] days** in advance, never less than the applicable legal period, taking effect at the end of a calendar month (Art. 1098(3) to (5) of the Civil Code). Shorter notice does not prevent termination but obliges the Tenant to pay the rent corresponding to the missing notice period.

Termination for breach: failure to perform the obligations arising under this agreement entitles the aggrieved party to terminate it, under Art. 1083 of the Civil Code. To enforce eviction, the Landlord may resort to the Special Eviction Procedure provided for in Arts. 15 et seq. of the NRAU.

Opposition to renewal and termination for breach are distinct: the former merely prevents renewal at the end of the term and depends on observing the notice period; the latter presupposes a breach and follows Art. 1083 of the Civil Code.

As comunicações previstas no presente contrato são efetuadas por escrito, por carta registada com aviso de receção para as moradas indicadas na identificação das partes, nos termos dos arts. 9.º e 10.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ou mediante entrega pessoal contra recibo assinado.

The notices provided for in this agreement are given in writing, by registered letter with acknowledgement of receipt to the addresses stated in the identification of the parties, under Arts. 9 and 10 of Law no. 6/2006 of 27 February, or delivered in person against a signed receipt.

DURAÇÃO DO CONTRATO / TERM OF THE AGREEMENT	SENHORIO — ART. 1097.º (DIAS) / LANDLORD — ART. 1097 (DAYS)	ARRENDATÁRIO — ART. 1098.º (DIAS) / TENANT — ART. 1098 (DAYS)
Inferior a 6 meses / Less than 6 months	Um terço do prazo / One third of the term	Um terço do prazo / One third of the term
De 6 meses a menos de 1 ano / From 6 months to under 1 year	60	60
De 1 ano a menos de 6 anos / From 1 year to under 6 years	120	90
6 anos ou mais / 6 years or more	240	120

*Quadro informativo dos prazos mínimos de pré-aviso em função da duração do contrato. Confirme sempre o prazo aplicável ao seu caso antes de comunicar a oposição à renovação. **Primeira renovação:** a oposição à primeira renovação por parte do Senhorio só produz efeitos decorridos três anos da celebração do contrato, mantendo-se este em vigor até essa data, salvo no caso de necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau (art. 1097.º, n.os 3 e 4 do Código Civil).*

*Informative table of the minimum notice periods according to the term of the agreement. Always confirm the period applicable to your case before notifying opposition to renewal. **First renewal:** the Landlord's opposition to the first renewal only takes effect three years after the agreement was entered into, the agreement remaining in force until that date, except where the premises are needed as a residence for the Landlord or the Landlord's first-degree descendants (Art. 1097(3) and (4) of the Civil Code).*

CLÁUSULA 7.ª — FIANÇA (SE APLICÁVEL) / CLAUSE 7 — GUARANTEE (IF APPLICABLE)

O Fiador identificado acima constitui-se fiador e principal pagador de todas as obrigações emergentes do presente contrato, incluindo o pagamento pontual da renda, da caução e de quaisquer outros encargos devidos pelo Arrendatário.

The Guarantor identified above becomes surety and principal payor for all obligations arising under this agreement, including the timely payment of the rent, of the deposit and of any other charges owed by the Tenant.

O Fiador renuncia expressamente ao benefício da excussão prévia previsto no art. 638.º do Código Civil, podendo o Senhorio exigir-lhe o cumprimento diretamente e em simultâneo com o Arrendatário, sendo a sua responsabilidade solidária e não subsidiária.

The Guarantor expressly waives the benefit of prior excussion provided for in Art. 638 of the Civil Code, so that the Landlord may claim performance directly and simultaneously from the Guarantor, whose liability is joint and several and not subsidiary.

A fiança mantém-se nas renovações do contrato, salvo declaração escrita em contrário dirigida ao Senhorio com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias sobre o termo do período em curso.

The guarantee remains in force upon renewal of the agreement, unless the Guarantor gives the Landlord written notice to the contrary at least 60 (sixty) days before the end of the period under way.

CLÁUSULA 8.^a — COMUNICAÇÃO À AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E IMPOSTO DO SELO /
CLAUSE 8 — TAX AUTHORITY REPORTING AND STAMP DUTY

O Senhorio obriga-se a comunicar o presente contrato à Autoridade Tributária e Aduaneira, através do Portal das Finanças, mediante a entrega da declaração Modelo 2 do Imposto do Selo, **até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento** (art. 60.º do Código do Imposto do Selo).

*The Landlord undertakes to report this agreement to the Tax and Customs Authority, through the Finance Portal, by filing the Modelo 2 stamp-duty return, **by the end of the month following the start of the tenancy** (Art. 60 of the Stamp Duty Code).*

O imposto do selo devido corresponde a **10% sobre o valor de uma renda**, nos termos da verba 2 da Tabela Geral do Imposto do Selo, constituindo encargo do Senhorio.

*The stamp duty due is **10% of the value of one month's rent**, under item 2 of the General Stamp Duty Table, and is borne by the Landlord.*

O Senhorio entrega ao Arrendatário, no prazo de 15 dias a contar da comunicação, o respetivo comprovativo.

The Landlord provides the Tenant with proof of that filing within 15 days of it being made.

CLÁUSULA 9.^a — LEI APLICÁVEL E FORO / CLAUSE 9 — GOVERNING LAW AND JURISDICTION

O presente contrato rege-se pela lei portuguesa, designadamente pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação atual) e pelo Código Civil.

This agreement is governed by Portuguese law, namely by the New Urban Lease Regime (Law no. 6/2006 of 27 February, as currently in force) and by the Civil Code.

Para dirimir qualquer litígio emergente da interpretação, execução ou incumprimento do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de **[comarca]**, sem prejuízo das normas legais imperativas de competência territorial.

*To settle any dispute arising from the interpretation, performance or breach of this agreement, the parties elect the venue of the judicial district of **[district]**, without prejudice to mandatory statutory rules on territorial jurisdiction.*

O presente contrato é celebrado em **[número] exemplares** de igual valor, ficando um exemplar na posse de cada um dos outorgantes.

*This agreement is executed in **[number] counterparts** of equal value, one copy remaining with each of the parties.*

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito (art. 1069.º, n.º 1 do Código Civil): assine todas as vias e conserve a sua. Anexos recomendados: inventário do imóvel, auto de vistoria de entrada, cópia da licença de utilização e do certificado energético e comprovativo da comunicação do contrato à Autoridade Tributária.

An urban lease agreement must be made in writing (Art. 1069(1) of the Civil Code): sign every counterpart and keep your own. Recommended annexes: property inventory, entry inspection report, copy of the usage licence and of the energy certificate, and proof of the lease being reported to the Tax Authority.

Feito em _____, aos _____ de _____ de 20____ / Done at, on (date)

O Senhorio / *The Landlord*

Nome e NIF / *Name and tax number*

O Arrendatário / *The Tenant*

Nome e NIF / *Name and tax number*

O Arrendatário (2.º, se aplicável) / *The Tenant (2nd, if any)*

Nome e NIF / *Name and tax number*

O Fiador (se aplicável) / *The Guarantor (if applicable)*

Nome e NIF / *Name and tax number*

Gira os seus arrendamentos gratuitamente na app Aluseg

- Gere o contrato já preenchido, recolha as assinaturas e comunique-o à AT sem sair da app
- Conta gratuita — imóveis, inquilinos, contratos e documentos num só lugar
- Comunicação do contrato à AT e recibos de renda eletrónicos
- Atualização anual da renda calculada automaticamente (coeficiente INE)
- Verificação de solvência de candidatos e avisos de prazos legais

Crie a sua conta gratuita em app.aluseg.com — Sem cartão de crédito · Menos de 2 minutos

Bloco informativo — não integra o documento. / Informational block — not part of the document.

Manage your rentals for free with the Aluseg app

- Generate the lease pre-filled, collect signatures and report it to the Tax Authority in one place
- Free account — properties, tenants, leases and documents in one place
- Lease registration with the Tax Authority (AT) and electronic rent receipts
- Annual rent update calculated automatically (INE coefficient)
- Tenant screening and legal deadline reminders

Create your free account at app.aluseg.com — No credit card · Less than 2 minutes

Gerado com Aluseg.com — modelo informativo gerado automaticamente; não dispensa aconselhamento jurídico profissional. Reveja todos os campos antes de assinar ou enviar. / Generated with Aluseg.com — informational template generated automatically; it does not replace professional legal advice. Review all fields before signing or sending. Referências legais / Legal references: Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU); Código Civil, arts. 1064.º e seguintes (arrendamento urbano); Art. 1069.º do Código Civil (forma escrita do contrato); Art. 1038.º do Código Civil (obrigações do locatário); Art. 1043.º do Código Civil (dever de manutenção e restituição); Art. 1067.º do Código Civil (fim do arrendamento); Art. 1070.º do Código Civil e Decreto-Lei n.º 160/2006 (licença de utilização); Decreto-Lei n.º 101-D/2020 (certificado energético); Art. 1074.º do Código Civil (obras e conservação); Art. 1076.º do Código Civil (renda antecipada até dois meses e caução até duas rendas); Art. 1077.º do Código Civil (atualização da renda); Arts. 1095.º e 1096.º do Código Civil (prazo e renovação); Arts. 1097.º e 1098.º do Código Civil (oposição à renovação e denúncia); Art. 1083.º do Código Civil (resolução); Arts. 15.º e seguintes do NRAU (Procedimento Especial de Despejo); Art. 638.º do Código Civil (fiança — benefício da excussão prévia); Art. 1682.º-A do Código Civil (casa de morada de família); Arts. 9.º e 10.º do NRAU (forma das comunicações); Art. 60.º do Código do Imposto do Selo e verba 2 da Tabela Geral do Imposto do Selo.