

MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Arrendamento urbano para habitação, com prazo certo — Lei n.º 6/2006 (NRAU) e Código Civil

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.

PRIMEIRO OUTORGANTE — SENHORIO

Nome completo:

Estado civil e regime de bens:

NIF:

Documento de identificação n.º:

Morada:

IBAN para pagamento da renda:

Endereço eletrónico e telefone:

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).

SEGUNDO OUTORGANTE — ARRENDATÁRIO(S)

Nome completo:

Estado civil:

NIF:

Documento de identificação n.º:

Morada atual:

Endereço eletrónico e telefone:

2.º Arrendatário (se aplicável) — nome e NIF:

2.º Arrendatário — documento e morada:

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

TERCEIRO OUTORGANTE — FIADOR (SE APLICÁVEL)

Nome completo:

NIF:

Documento de identificação n.º:

Morada:

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.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ARRENDADO

Morada completa:

Fração ou andar:

Freguesia e concelho:

Tipologia e área (m²):

Descrição predial n.º (Conservatória):

Artigo matricial urbano n.º:

Licença de utilização n.º e data:

Certificado energético n.º:

O imóvel é arrendado com os bens e equipamentos assinalados:

☐ Móvel

☐ Eletrodomésticos

☐ Estacionamento

☐ Garagem

☐ Arrumos

☐ Terraço ou jardim

CLÁUSULA 1.ª — OBJETO E FIM DO ARRENDAMENTO

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.

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.

CLÁUSULA 2.ª — PRAZO E RENOVAÇÃO

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.

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).

CLÁUSULA 3.ª — RENDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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.

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.

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).

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).

CLÁUSULA 4.ª — RENDA ANTECIPADA E CAUÇÃO

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.

CLÁUSULA 5.^a — CONSERVAÇÃO, USO E PROIBIÇÕES

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 deteriore 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
- ☐ Subarrendamento permitido apenas com autorização escrita do Senhorio
- ☐ Animais de estimação: não permitidos
- ☐ Animais de estimação permitidos, nas condições acordadas por escrito
- ☐ Obras pelo Arrendatário: proibidas sem autorização prévia e escrita
- ☐ Pequenas obras de conservação permitidas ao Arrendatário

CLÁUSULA 6.^a — PRAZOS DE AVISO, OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO E RESOLUÇÃO

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.

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.

DURAÇÃO DO CONTRATO	SENHORIO — ART. 1097.º (DIAS)	ARRENDATÁRIO — ART. 1098.º (DIAS)
Inferior a 6 meses	Um terço do prazo	Um terço do prazo
De 6 meses a menos de 1 ano	60	60
De 1 ano a menos de 6 anos	120	90
6 anos ou mais	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).*

CLÁUSULA 7.ª — FIANÇA (SE APLICÁVEL)

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.

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.

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.

CLÁUSULA 8.ª — COMUNICAÇÃO À AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E IMPOSTO DO SELO

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).

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.

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

CLÁUSULA 9.ª — LEI APLICÁVEL E FORO

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.

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.

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

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.

Feito em _____, aos ____ de _____ de 20____

O Senhorio Nome e NIF	O Arrendatário Nome e NIF
O Arrendatário (2.º, se aplicável) Nome e NIF	O Fiador (se aplicável) Nome e NIF

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.

Gerado com Aluseg.com — modelo informativo gerado automaticamente; não dispensa aconselhamento jurídico profissional. Reveja todos os campos antes de assinar ou enviar. Referências legais: 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.