

Contrato de Arrendamento Urbano para Alojamento Local Temporário

Entre:

I - (nome completo, estado civil, contribuinte fiscal e morada) na qualidade de senhorio e adiante designado por primeiro outorgante.

II - (nome completo, estado civil, contribuinte fiscal e morada ou passaporte em caso de cidadão estrangeiro) na qualidade de inquilino e adiante designado por segundo outorgante.

É celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para alojamento local temporário, nos termos do disposto na Lei 31/2012, de 14 de agosto e nas Portarias nºs 517/2008, de 25 de junho e 138/2012, de 14 de maio, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

O primeiro outorgante é dono e legítimo possuidor do imóvel designado pela letra ..., correspondente ao ... andar (direito/esquerdo) do prédio sito na Rua, nº, freguesia de, concelho de, descrito na Conservatória do Registo Predial de, sob o número, inscrito na matriz predial da respetiva freguesia com o artigo, com a licença de habitação número emitida em pela Câmara Municipal de e com registo e título válido de abertura ao público emitido pela referida Câmara em de ...de, adiante designado apenas por "imóvel".

Cláusula Segunda

(Finalidade)

Pelo presente contrato, o primeiro outorgante arrenda e o segundo outorgante toma de arrendamento o imóvel melhor identificado na cláusula primeira, que se destina exclusivamente a alojamento local temporário, *(por motivo de férias/negócios – opcional)*, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

Cláusula Terceira

(Prazo)

Este arrendamento para alojamento local vigora entre as datas de de de 20...., pelas horas, a de de ...de 20..., pelas horas, ficando automaticamente cancelado sem necessidade de comunicação entre as partes, no último dia e hora referidos.

Cláusula Quarta

(Renda)

1. A renda única é de ... euros (por extenso), a pagar pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante até à assinatura do presente contrato ou, no limite, na data da sua assinatura. A não realização atempada deste pagamento impede o segundo outorgante de utilizar o imóvel.
2. Adicionalmente, no ato de entrada na propriedade o segundo outorgante entrega ao primeiro outorgante a título de caução e para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo presente contrato a quantia de ... euros (por extenso). No termo do contrato, depois de verificado o cumprimento integral de todas as obrigações assumidas e a não existência de danos no imóvel, o valor será restituído ao segundo outorgante.
3. Após boa cobrança das verbas a) e b) o primeiro outorgante emitirá a respetiva quitação.
4. O valor da renda mencionado no número 1 da presente cláusula engloba o uso e fruição do imóvel, respetivo lugar de estacionamento, os equipamentos elétricos, os complementos de decoração presentes no locado assim como o serviço multimédia pré-pago (excetuando, neste caso, os serviços pagos de canais opcionais de televisão, filmes, música ou de telefone fixo). O imposto sobre o valor acrescentado (IVA) está igualmente incluído no preço da estadia.
5. O documento designado "Anexo I" faz parte integrante do presente contrato, nele se encontrando melhor descritos e identificados os equipamentos elétricos, os complementos de decoração e a identificação do serviço multimédia pré-pago.

Cláusula Quinta

(Sublocação e Cessão)

O segundo outorgante não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o locado, sem consentimento expresso e dado por escrito do primeiro outorgante.

Cláusula Sexta

(Obras)

O segundo outorgante não poderá efetuar obras ou benfeitorias no local arrendado sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, com exceção das reparações urgentes.

Cláusula Sétima

(Conservação)

1. O segundo outorgante obriga-se a conservar, no estado em que atualmente se encontram, as instalações e canalizações de água, eletricidade, aquecimento, esgotos, paredes, pavimentos, pinturas e vidros, todos os equipamentos elétricos e complementos de decoração (descritos no Anexo I).
2. O segundo outorgante obriga-se a fazer um uso prudente do imóvel que deverá ser restituído em bom estado, ressalvadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

Cláusula Oitava

(Despesas)

1. É da responsabilidade do primeiro outorgante todos os encargos relativos ao consumo de água, eletricidade, gás, internet, televisão por cabo, condomínio, manutenção e limpeza do imóvel, correspondentes ao período de vigência deste contrato.
2. Excetuam-se do referido no número anterior, as despesas devidas por serviço pago de canais opcionais de televisão, filmes, música ou de telefone fixo.

Cláusula Nona

(Entrega do Imóvel)

No último dia de vigência do presente contrato, ambos os outorgantes se obrigam a estar presentes (ou devidamente representados) no imóvel, a fim de verificarem e confirmarem o bom estado de conservação do mesmo, de todos os equipamentos elétricos e complementos de decoração (descritos no Anexo I).

Cláusula Décima

(Litígios)

1. Os outorgantes comprometem-se a cumprir todas as obrigações assumidas neste contrato, incorrendo o segundo outorgante na retirada imediata de pessoas e bens do imóvel, caso se verifique o incumprimento de alguma das suas obrigações e perdendo, em consequência, todos os valores já pagos a título de renda, com exceção da caução, caso não se verifiquem danos no imóvel e seus bens.

2. Em tudo o não previsto neste contrato, rege a lei portuguesa, nomeadamente o disposto na Lei 31/2012, de 14 de agosto e nas Portarias nº 517/2008 de 25 de junho e 138/2012, de 14 de maio.

O presente contrato é feito em de..... de 2013, em triplicado, ficando um exemplar em poder de cada uma das partes e sendo um exemplar entregue no Serviço de Finanças competente.

Anexo: I - Lista de equipamentos elétricos, complementos de decoração e identificação do serviço multimédia pré-pago.

Primeiro Outorgante:

Segundo Outorgante:

Cláusulas Opcionais:

- **Renda** - A renda única é de ... euros (por extenso) a pagar pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante nas seguintes condições:
 - a) ...% do valor da renda, ou seja, euros (por extenso) no momento da reserva da propriedade a título de sinal; e
 - b) o remanescente, ou seja, euros (por extenso), na data de assinatura do contrato.

- **Prazo**: O arrendamento para alojamento local acima referido poderá ser prorrogado, caso haja acordo escrito entre os outorgantes, até ao máximo de meses/ano.

- **Obras**: O primeiro outorgante poderá fazer quaisquer obras de benefício ou reparação do imóvel, desde que sejam obras de pequena dimensão, não perturbem a normal utilização do locado pelo segundo outorgante e haja uma combinação prévia entre os outorgantes. O necessário acesso ao imóvel poderá ser efetuado por pessoas designadas pelo primeiro outorgante, devendo o segundo outorgante ser avisado dessa visita e facultar a respetiva entrada.

- **Deveres**: O segundo outorgante é responsável pelo comportamento de todas as pessoas que o acompanhem, devendo evitar a prática de qualquer atividade ilícita ou contrária à saúde pública. Durante a vigência do presente contrato, o segundo outorgante irá permanecer em edifício residencial e, como tal, compromete-se a ter em consideração que atividades que incomodem os vizinhos ou em relação às quais estes se queixem poderão resultar na imediata saída do imóvel com perda da totalidade dos montantes já pagos. O período de silêncio dura das 22 horas às 10 horas do dia seguinte. Não é permitido no imóvel:
 - a) Realização de festas;
 - b) Permanência de outros acompanhantes que utilizem o imóvel numa base diária;
 - c) Fumar ou utilizar de forma irresponsável e imprudente lume no interior do imóvel;
 - d) Permanência de animais de estimação.

O segundo outorgante é responsável pela sua segurança e dos seus acompanhantes, devendo agir com o máximo zelo e diligência no que respeita aos cuidados de segurança, nomeadamente, abster-se de abrir a porta a pessoas desconhecidas, usar com cuidado as chaves do imóvel e fechar sempre a porta de entrada e saída do prédio e da habitação cada vez que entra ou sai.

