

CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL COM PRAZO CERTO

PRIMEIROS:

GUISEPPE CASCIBNI, contribuinte fiscal número 220047610, natural de Itália, portador do cartão emitido pela embaixada Italiana em Lisboa com o número ZZ0331397, válido até 18.12.2023, residente em Rua das Rosas nº 320 B 2975-190 Quinta do Conde -Boa Água 3 designado por primeiro contraente ou senhorio; -----

SEGUNDOS:

ISMAEL DAMACENA BAROSA, contribuinte fiscal número 299894843, natural do Brasil e com o Passaporte nº FT310946 emitido pela República Federal do Brasil, Casado com **ISIS DAIANA CARVALHO BARBOSA**, contribuinte fiscal nº 299894614 e com o Passaporte nº FT310947 emitido pela República Federal do Brasil, válido até 30-05-2027, ambos residentes, na AV: dos Aliados lote 1950 3º Dtº 2675-310 Quinta do Conde por segundo contraente ou arrendatário; -----

É celebrado o presente contrato de arrendamento urbano habitacional, com prazo certo, nos termos do Novo Regime do Arrendamento Urbano, que se rege pelas seguintes cláusulas e, no que for omissa, pela legislação aplicável: -----

1ª

(Identificação do imóvel)

O primeiro contraente é proprietário e legítimo possuidor do Imóvel sito na Rua das Rosas Lote 320B 2975-190 Quinta do Conde. -----

2ª

(Objeto e fim)

Di 88

- 1-Pelo presente contrato o primeiro contraente dá de arrendamento ao segundo contraente, que aceita, o prédio urbano melhor identificado na cláusula anterior.
- 2-O local arrendado destina-se exclusivamente a habitação, não podendo ser dado outro uso ou fim, sem prévio consentimento expresso e por escrito do senhorio, sob pena de resolução contratual.
- 3-O arrendatário obriga-se a não proporcionar a outrem a exploração ou o gozo, total ou parcial, do locado ou da sua posição jurídica, por meio de cessão ou qualquer forma de negócio, onerosa ou gratuita, subarrendamento, comodato ou cessão de exploração de estabelecimento que inclua o presente contrato de arrendamento ou o locado, sem o consentimento expresso e por escrito dos senhorios.
- 4-No termo do contrato, o local arrendado será entregue em bom estado de conservação e limpeza, com todas as suas chaves e vidros intatos bem como as instalações de água, luz, gás e outras devidamente funcionais.

3ª

(Prazo)

2031

- 1-O presente contrato tem a duração efectiva de 12 (doze) anos, com início no dia 15 de novembro de 2019 e termo no dia 14 de novembro de 2042.
- 2-No termo do prazo contratual, e não havendo oposição à renovação por qualquer das partes, o arrendamento renovar-se-á por iguais e sucessivos períodos de 1 (um) ano.
- 3-Fica expressamente acordado entre as partes que, não havendo lugar à resolução por incumprimento, o presente contrato apenas poderá ser terminado por oposição à renovação.

(Oposição à renovação)

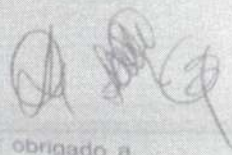
- 1-O senhorio pode opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, com uma antecedência não inferior a 90 (noventa) dias do termo do contrato.
- 2-O arrendatário pode opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação aos senhorios, por carta registada com aviso de recepção, com uma antecedência não inferior a 90 (noventa) dias do termo do contrato.

(Renda)

- 1-O valor da renda mensal é de € 250,00 (duzentos e cinquenta euros), com vencimento no dia 8º do mês imediatamente anterior à renda que disser respeito. Com a assinatura do presente contrato será entregue o pagamento do valor de 750,00€ (setecentos e cinquenta euros), correspondente à renda do mês de novembro e dezembro e uma renda para caução.
- 2-O pagamento da renda é efectuado em dinheiro diretamente ao senhorio.

(Benfeitorias e responsabilidade pelas obras)

- 1-O arrendatário não poderá fazer quaisquer benfeitorias ou obras de alteração ao local arrendado sem autorização prévia dos senhorios, dada por escrito, e devidamente licenciadas pelas entidades competentes, a não ser as de conservação ordinária e limpeza que sejam necessárias, as quais se estipula, desde já, serem obrigação do arrendatário.
- 2-Findo o presente contrato de arrendamento, o arrendatário deverá entregar ao senhorio o local arrendado em bom estado de conservação e nas mesmas condições em que se encontra actualmente.



3-No caso de, no termo do contrato de arrendamento, o senhorio se vir obrigado a suportar os custos decorrentes de limpeza do local arrendado entregue pelo arrendatário, ou da necessidade de reparação de deteriorações causadas pelo mesmo e/ou que lhe compelia arranjar, nos termos do presente contrato, fica este obrigado a pagar o montante que os senhorios tiverem de suportar para os indicados fins. _____

7ª

(Conservação do locado e respectivas instalações)

- 1-O arrendatário obriga-se, sob pena de indemnização, a manter o local arrendado em perfeito estado de conservação, como actualmente se encontra, incluindo materiais, instalações especiais e equipamentos ali existentes, as canalizações de água, esgotos, todas as instalações sanitárias e de luz e respectivos acessórios e a manter em bom estado o pavimento, paredes, portas, vidros e pinturas, e a suportar os custos de quaisquer obras de reparação ou de conservação tomadas necessárias pelo uso que lhe der. _____
- 2-As instalações de água, luz e saneamento pertencem ao local arrendado e deverão ser mantidas em bom estado. _____
- 3-Correm por conta do arrendatário, a partir do início da vigência do presente contrato e até ao seu termo, todas as despesas necessárias à conservação e limpeza do local arrendado, incluindo a colocação de vidros que se partirem, despesas relativas a obras de reparação, conservação, manutenção ordinárias e quaisquer outras, que não decorram do desgaste normal do imóvel e que para o efeito se mostrem necessárias ou convenientes. _____

8ª

(Outras obrigações)

O arrendatário obriga-se a facultar aos senhorios, ou a quem os represente, nos últimos 30 (trinta) dias antes do termo do presente contrato visitas ao locado para a obtenção de novos arrendatários e para efeitos de vistoria antes da sua entrega. _____

9º

(Reversão de benfeitorias)

- 1-Cessado o contrato, reverterão gratuitamente para os senhorios, sem direito a retenção ou indemnização seja a que título for, todas as obras e benfeitorias realizadas na fração arrendada.-----
- 2-A reversão é feita livre de quaisquer ônus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelos senhorios.-----
- 3-O arrendatário renuncia, desde já, a qualquer indemnização resultante da caducidade ou cessão do contrato de arrendamento ora celebrado, quer por via das benfeitorias realizadas, quer se, por facto seu, a fração arrendada tiver aumentado de valor locativo, na pendência do arrendamento.-----

10º

(Incumprimento)

- 1-Em caso de incumprimento do presente contrato de pagamento de renda por mora igual ou superior a 3 (três) meses, o presente contrato será resolvido de acordo com o artigo 1083º do Código Civil.-----
- 2-Ocorrendo a referida resolução do presente contrato o local arrendado deverá ser imediatamente entregue aos senhorios (incluindo a entrega de todas as chaves de acesso ao mesmo), livre e devoluto de pessoas e bens, em perfeito estado de conservação e nas condições inicialmente recebido pelo arrendatário nos termos da lei aplicável e do presente contrato de arrendamento, tudo sem prejuízo de outras indemnizações a que os senhorios tenham direito em resultado deste incumprimento.----

11º

(Comunicações e Foro)

- 1-Todas as comunicações ou notificações a que haja lugar entre as partes ao abrigo do presente contrato, efectuadas por carta registada com aviso de recepção, por

notificações judiciais avulsas, por citações judiciais ou por qualquer outro meio exigível por lei, deverão realizar-se para as moradas das partes indicadas.

2-A comunicação de novas moradas de qualquer das partes deverá ser efetuada por carta registada com aviso de receção às outras partes.

3-O envio de carta registada com aviso de receção para a morada indicada pelas partes será prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação.

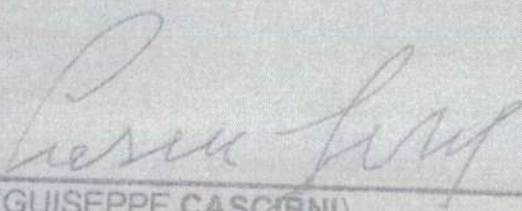
4-Para resolver qualquer litígio emergente de interpretação, celebração, execução ou cessação do presente contrato de arrendamento é competente o foro da comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente contrato corresponde integral e concretamente à vontade dos Outorgantes pelo que, consideram que todas as cláusulas acordadas são essenciais na vontade de contratar, motivo pelo qual o incumprimento de qualquer delas implica o incumprimento de todo o contrato, com a aplicação da disposição contratuais e legais despectivas.

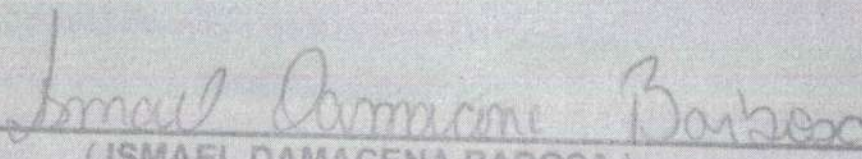
O presente contrato constante de oito páginas, todas rubricadas ou assinadas, é feito em duas vias igualmente válidas e seladas, ficando uma na posse de cada uma das partes.

Foros de Amora, 15 de novembro de 2019.

Primeiro contraente:


(GUSEPPE CASCIBNI)

Segundo contraente:


(ISMAEL DAMACENA BAROSA)

Segunda contante



ISIS DANIELA CARVALHO BARBOSA

1

ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
HABITACIONAL COM PRAZO CERTO

PRIMEIRO CONTRAENTE (*Senhorio*): MASSA INSOLVENTE DE **GIUSEPPE CASCINI**, NIF 226 047 610, aqui legalmente representada pelo Administrador da Insolvência, **ANTÓNIO PEDRO FERREIRA SEMBLANO GALHARDO**, com domicílio profissional na Rua das Laranjeiras, n.º 128, 4150-451 Porto, nomeado no PROCESSO DE INSOLVÊNCIA Nº **3563/22.6T8STB** – Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal - Juízo de Comércio de Setúbal - Juiz 2. _____

SEGUNDOS CONTRAENTES (Arrendatários): **ISMAEL DAMACENA BARBOSA**, NIF 299 894 843, natural do Brasil e com o Passaporte nº FT 310946 emitido pela República Federativa do Brasil, válido até 30/05/2027, casado com **ISIS DAIANA CARVALHO BARBOSA**, NIF 299 894 614, natural do Brasil e com o Passaporte nº FT 310947 emitido pela República Federativa do Brasil, válido até 30/05/2027, ambos residentes atualmente no imóvel objeto do arrendamento aqui em causa, a saber, na Rua das Rosas, Lote 320-B, 2975-190 Quinta do Conde. _____

_____ Disseram todos os contraentes que celebram o presente aditamento ao contrato de arrendamento habitacional com prazo certo outorgado em 15/11/2019, relativamente ao qual se mantêm em vigor todas as cláusulas, com exceção das seguintes, que passam a ter o seguinte texto: _____

3ª

(Prazo)

António Pedro F. S. Galhardo
Administrador da Insolvência
Rua das Laranjeiras, 128
4150-451 PORTO

O contrato terminará em 31/07/2028, não sendo passível de ser renovado.

5ª

(Renda)

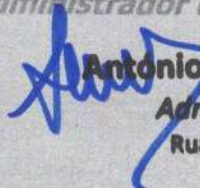
- 1 – O valor atual da renda mensal é de 330,00 €, devendo a renda de cada mês ser paga até ao dia 8 do próprio mês, conforme decorre da lei. _____
- 2 – O valor da renda mensal ficará sujeito às atualizações anuais futuras que resultarem da legislação em vigor. _____
- 3 – O pagamento da renda deve ser efetuado por transferência bancária para a conta da massa insolvente aberta no MillenniumBCP com o IBAN PT50 003300004568292406105 ou por depósito na mesma. _____
- 4 – Assim que o imóvel arrendado for vendido no âmbito do processo de insolvência acima identificado, a renda deverá passar a ser paga ao novo proprietário, que assumirá o papel de senhorio, para a conta bancária que o mesmo indicar diretamente aos arrendatários. _____
- 5 – Consigna-se que, na presente data, não existe qualquer valor em atraso. _____

_____ Feito a duas (2) páginas e em duplicado, ambos de igual valor, sendo destinado um a cada uma das partes, rubricando-se a primeira página e assinando-se a segunda. _____

Quinta do Conde, 03 de junho de 2025

SENHORIO,

(Administrador da Insolvência)


António Pedro F. S. Galhardo
Administrador Judicial
Rua das Laranjeiras, 128
4150-451 PORTO

ARRENDATÁRIOS,

