

CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS

THE HOME DESTINY, Ld^a., com sede na Rua Pascoal de Melo, n.º 7, 2º Dto., 1000-230 Lisboa, freguesia de Arroios, concelho de Lisboa, distrito Lisboa, cujo NIPC e número de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa é o 516 000 802, com o capital social integralmente realizado de 63.000,00€ (sessenta e três mil euros), neste acto representada pelo seu sócio gerente com poderes para o acto, **KLYFF BARNER'S GOMES FERNANDES LOPES**, NIF 245 103 449, doravante designada por **Senhoria**;

E

ISABELA SALATÊO TAVARES, Portadora do Cartão de Cidadão n.º Identificação Fiscal n.º 324469284, Residente no 1º Quarto, Sítio na Rua Pascoal de Melo, nº7, 2º direito, 1000-230 LISBOA, designado doravante por **Subarrendatário**.

É celebrado o presente contrato de subarrendamento de quarto para fins habitacionais nos termos do NRAU, já com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019 de 12/02, constante das cláusulas seguintes:

Cláusula 1.^a

Pelo presente contrato a Senhoria, na qualidade de arrendatária e legítima possuidora, do imóvel designado por fração autónoma I, integrante no prédio urbano em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, de tipologia T7, no **1º Quarto**, Sítio na Rua Pascoal de Melo, nº 7, 2º direito, 1000-230 Lisboa, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Arroios sob o artigo n.º 1669 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 13172, da freguesia de S. Jorge de Arroios, concelho de Lisboa, dá de subarrendamento e o Subarrendatário, por sua vez, aceita o subarrendamento, do quarto 7 da referida fração autónoma.

Cláusula 2.^a

1. Este contrato é celebrado com prazo certo de 6 (seis) meses, para efeitos transitórios, designadamente trabalho, nos termos do artigo 1095º e seguintes do Código Civil, com a redacção actualizada pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, com início no dia **15 de Janeiro de 2026 e, término no dia 30 de Junho de 2026.**
2. O contrato ora celebrado renovar-se-á por períodos iguais e sucessivos de 4 (quatro) meses, enquanto se mantiver o fim transitório e por qualquer das partes não for

deduzida a oposição à renovação com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, mediante carta registada com aviso de recepção.

Cláusula 3.^a

1. A renda mensal será de €695,00 (seiscentos e noventa e cinco euros) e deverá ser paga, por transferência bancária para o seguinte IBAN: PT50 0033 0000 4560 0694 5420 5, até ao oitavo dia do mês anterior àquele a que disser respeito.
2. Para efeitos da inicial renda relativa ao mês de Janeiro, o Subarrendatário deverá transferir, a o equivalente aos dias de utilização do quarto no valor de €345,00 (trezentos e quarenta e cinco euros) para o IBAN indicado, ficando assim formalizada a reserva do quarto até à data de entrada na habitação. Acrescida de um mês de caução equivalente á renda mensal de €695,00 (seiscentos e noventa e cinco euros)
3. A caução destina-se a assegurar o cumprimento das obrigações contratuais e será devolvida no final do contrato, desde que a habitação seja entregue nas mesmas condições em que foi recebida.

Cláusula 4.^a

1. A renda será actualizada nos termos do artigo 32º e 33º do Decreto-lei n.º 321/B-90, segundo os coeficientes de actualização aprovados anualmente, devendo para o efeito, a Senhoria comunicar ao Subarrendatário, com pelo menos 30 (trinta dias) de antecedência, o coeficiente de actualização e novo montante de renda resultante da sua aplicação.
2. A actualização referida no número anterior, produzirá efeitos no mês seguinte, àquele em que a mesma seja comunicada pela Senhoria ao Subarrendatário.
3. O pagamento da renda com atraso superior a 8 (oito) dias, para além do seu vencimento, confere à Senhoria o direito de exigir do Subarrendatário uma indemnização igual a 20% do valor das rendas em atraso, sendo todas as quantias entregues pelo Subarrendatário imputadas na dívida resultante da indemnização.

Cláusula 5.^a

1. O quarto do imóvel aqui arrendado destina-se a habitação do Subarrendatário, não podendo esta sublocar ou ceder por qualquer forma os direitos de subarrendamento, não podendo ainda fazer-se substituir durante a vigência do presente contrato, sem consentimento por escrito da Senhoria e devidamente reconhecido.
2. O imóvel é entregue ao Subarrendatário com todas as suas partes integrantes, em bom estado de conservação.

3. Integram-se no arrendado, além do quarto indicado na Cláusula 1.^a, e para seu uso partilhado, com o arrendamento de cozinha equipada, casa de banho e sala de estar, melhor descrito em anexo.

Cláusula 6.^a

1. Fica expressamente vedado ao Subarrendatário a realização de quaisquer obras, mesmo as de conservação ordinária, sem consentimento expresso e por escrito da Senhoria.
2. Quaisquer obras realizadas no imóvel arrendado, realizadas pelo Subarrendatário, passam a fazer parte do mesmo não podendo ser levantadas, nem o Subarrendatário poderá exercer direito de retenção, ou pedir qualquer indemnização, por estas, à Senhoria.

Cláusula 7.^a

1. O subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com a sublocatária, quando o motivo da extinção não lhe seja imputável.
2. A Senhoria poderá impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao Subarrendatário de 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano.
3. O Subarrendatário poderá impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação à Senhoria com a antecedência mínima de 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o Subarrendatário poderá denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação à Senhoria com a antecedência mínima de 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.
5. A denúncia do contrato, nos termos do número 4, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.
6. A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de préaviso em falta.

Cláusula 8.^a

1. Findo o contrato, o Subarrendatário deverá restituir à Senhoria o imóvel arrendado, em bom estado de conservação e limpeza, sem deteriorações, no mesmo estado em que o recebeu no início do subarrendamento.

2. A restituição do imóvel fica condicionado à vistoria prévia a realizar pela Senhoria, ou quem a represente, na presença do Subarrendatário, devendo ser lavrado auto donde constem as anomalias, se existirem.
3. Logo que seja revogado ou denunciado o contrato, deverá o Subarrendatário marcar dia e hora para realização da vistoria.

Cláusula 9.^a

A Senhoria tem o direito de recusar a restituição do arrendado se este não se encontrar no estado devido ou enquanto o Subarrendatário não proporcionar a realização da vistoria e respetivo auto.

Cláusula 10.^a

As instalações de água e luz pertencem à Senhoria e deverão ser mantidas no estado de funcionamento em que se encontram na data do início do contrato.

Cláusula 11.^a

1. O Subarrendatário obriga-se a proceder à conservação do interior do imóvel ora dado de subarrendamento, incluindo as instalações sanitárias, paredes, pinturas, pavimentos, janelas, móveis, armários de cozinha, eletrodomésticos, artigos de decoração e iluminação, ficando a cargo do Subarrendatário todas e quaisquer reparações decorrentes de sua negligência.
2. Considera-se uma obrigação do Subarrendatário, quer seja de espaços e/ou utensílios de utilização comum a manutenção e limpeza dos mesmos, após a sua utilização:
 - a. Cozinha: recolher o lixo, lavar sempre a loiça, limpar a bancada, chão, fogão, etc..
 - b. Casa de Banho: recolher o lixo, limpar a banheira, chão, lavatório, sanita, etc..
 - c. Lavandaria: O Subarrendatário obriga-se a respeitar a escala de utilização semanal, das máquinas de lavar e secar, mantendo as condições de salubridade inframencionadas na utilização deste espaço comum.
3. É expressamente proibida a utilização de equipamentos de aquecimento, sob pena de resolução contratual imediata.

Cláusula 12.^a

Para dirimir qualquer conflito resultante do presente contrato desde já se indica como Tribunal competente o Tribunal da Comarca de Lisboa.

Cláusula 13.^a

As contraentes obrigam-se a cumprir reciprocamente as obrigações assumidas no presente contrato que é celebrado em duas vias, sendo um exemplar destinado a cada contraente.

Cláusula 14.^a

A Senhoria ou um representante por si mandatado, poderão proceder a uma vistoria do locado sem aviso prévio, assim como atestar o seu estado de conservação.

Este contrato é celebrado em duplicado, destinando-se um exemplar a cada um dos Contraentes.

Feito em Lisboa, ao dia **15 de Janeiro de 2026**, em dois exemplares, ficando cada uma das Contratantes com uma via.

A Senhoria

Subarrendatário

ACORDO DE DESPESAS

THE HOME DESTINY, Lda., com sede na Rua Pascoal de Melo, n.º 7, 2º Dto., 1000-230 Lisboa, freguesia de Arroios, concelho de Lisboa, distrito Lisboa, cujo NIPC e número de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa é o 516 000 802, com o capital social integralmente realizado de 63.000,00€ (sessenta e três mil euros), neste acto representada pelo seu sócio gerente com poderes para o acto, **KLYFF BARNER'S GOMES FERNANDES LOPES**, NIF 245 103 449, doravante designada por **Senhoria**;

E

ISABELA SALATÊO TAVARES, Portadora do Cartão de Cidadão n.º Identificação Fiscal n.º 324469284, Residente no 1º Quarto, Residente no 1º Quarto, Sítio na Rua Pascoal de Melo, n.º 7, 2º direito, 1000-230 LISBOA, designado doravante por **Subarrendatário**.

As partes no dia **15 de Janeiro 2026**, celebraram contrato de arrendamento para habitação relativamente ao **1º Quarto** do imóvel designado por fração autónoma I, integrante no prédio urbano em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, de tipologia T7, sítio na Rua Pascoal de Melo, n.º 7, 2º direito, 1000-230 Lisboa, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Arroios sob o artigo n.º 1669 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 13172, da freguesia de S. Jorge de Arroios, concelho de Lisboa.

Atenta o subarrendamento para habitação ser apenas relativo a um quarto e não sendo possível a colocação de contadores autónomos por quarto para contabilização dos consumos individuais, as partes desde já acordam que:

1. No valor da renda estão incluídos os consumos de água, electricidade e gás, até ao montante global de €350,00 (trezentos e cinquenta euros) para todo o apartamento. Se ultrapassado este montante, o Subarrendatário obriga-se a pagar à Senhoria, no mês subsequente, um sétimo do excesso relativamente ao montante estipulado, mediante apresentação pela Senhoria das facturas da água, electricidade e gás que comprovem o gasto em excesso do montante de despesas incluído na renda.

2. O valor da renda mensal, inclui o serviço de limpeza, nas seguintes condições:
- a. O chão e as superfícies das áreas comuns serão limpos semanalmente, não incluindo a lavagem de louça, têxteis ou roupa;
 - b. O quarto será limpo uma vez por mês. A limpeza do quarto inclui o chão, janelas, e o mobiliário do quarto. O serviço de limpeza não inclui a arrumação ou limpeza dos bens privados do Subarrendatário, nomeadamente a sua roupa, louça ou outros pertences.

Lisboa, 15 de Janeiro de 2026