

CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS

STEELSHARES Ld^a, com sede na Rua Francisco Estevão Augusto 2, 2665-527 Venda do Pinheiro, concelho de Mafra, distrito Lisboa, cujo NIPCe número de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa é o 516 083 201, 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, NIF 245 103 449, doravante designada por **Senhoria**;

GIOVANNI BARTOLOMEU SOTO, Título de Residência 47V4F7658 Número de identificação fiscal 3053251241, Residente no 1º Quarto, sito na Avenida São João de Deus, n.º 9, 2.º Andar Esquerdo, na qualidade de inquilino, doravante designado por **Subarrendatário**.

É celebrado o presente contrato de subarrendamento de um 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 da fração suscetível de utilização independente do prédio urbano, em regime de propriedade total, destinado a habitação, designada pelo **SEGUNDO ANDAR**, destinada a habitação, do prédio urbano sujeito a regime de propriedade horizontal, sito na Avenida São João de Deus, n.º 9, 2.º Andar Esquerdo, Concelho de Lisboa, descrito na conservatória do registo predial de Lisboa, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 1058, freguesia do Areeiro.

Cláusula 2.^a

1. Este contrato é celebrado com prazo certo de 6 (seis) meses, para efeitos transitórios, designadamente habitação, nos termos do artigo 1095º e seguintes do Código Civil, com a redacção actualizada pela Lei n.º 13/2019, de 1 de Fevereiro, com início no dia 1^{de} Novembro de 2025 e término no dia 30^{de} Abril de 2026.
2. O contrato ora celebrado renovar-se-á por períodos iguais e sucessivos de 6 (seis) 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

A renda mensal será de €725,00 (setecentos e vinte e cinco euros), no qual já está incluído o valor do IVA à taxa legal reduzida em vigor de 6%. A renda deverá ser paga, por transferência bancária para o seguinte IBAN: PT50 0010 0000 5861 5380 0019 1, até ao oitavo dia do mês anterior àquele a que disser respeito, existindo também uma caução no valor de €725,00 (setecentos e vinte e cinco euros), que nos termos e para os efeitos legais, prevê garantir o bom e pontual cumprimento das obrigações do presente contrato. Esta será devolvida caso o quarto e a habitação sejam entregues nas mesmas condições em que foram recebidos.

Cláusula 4.^a

1. A renda será atualizada nos termos do artigo 32º e 33º do Decreto-lei n.º 321/B-90, segundo os coeficientes de atualização aprovados anualmente, devendo para o efeito, a Senhoria comunicar ao Subarrendatário, com pelo menos 30 (trinta dias) de antecedência, o coeficiente de atualização e novo montante de renda resultante da sua aplicação.
2. A atualização 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 cozinha equipada e casa de banho.

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 pré-aviso 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 onde 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, placa de indução, mesa etc..
 - b. Após a preparação das refeições acondicionar em recipientes (**Tupperwares**) as refeições preparadas, e guardar no respectivo frigorífico em (**Tupperwares**) mantendo sempre todos os demais utensílios de utilização partilhada - Panelas, frigideiras, recipientes etc, disponíveis para os demais inquilinos prepararem as suas refeições.
 - c. Casa de Banho: recolher o lixo, manter limpo o duche, lavatório, chão, sanita, e demais superfícies sempre limpos, respeitando a partilha deste espaço na relação com os demais inquilinos.
 - d. Lavandaria: O Subarrendatário obriga-se a respeitar e comunicar os tempos de utilização indicados pelas respectivas máquinas de lavar e secar, mantendo as condições de salubridade inframencionadas na utilização destes espaços de utilização comum.
3. É expressamente proibida a utilização de equipamentos de aquecimento, sob pena de resolução contratual imediata.
4. Para atenuar em absoluto quaisquer conflitos associados às cláusulas infra mencionadas, e todos os demais conflitos que tenham lugar na utilização partilhada da casa, fica desde já através do presente deliberado que na apresentação de maioria qualificada apresentada pelos demais inquilinos, o elemento visado terá de deixar a casa no espaço máximo de 30 dias, por via da resolução imediata do presente contrato de arrendamento.

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 **1 de Novembro de 2025**, em dois exemplares, ficando cada uma das Contratantes com uma via.

A Senhoria

O Subarrendatário

ACORDO DE DESPESAS

STEELSHARES Ld^a, com sede na Rua Francisco Estevão Augusto 2, 2665-527 Venda do Pinheiro, concelho de Mafra, distrito Lisboa, cujo NIPCe número de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa é o 516 083 201, 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, NIF 245 103 449, doravante designada por **Senhoria**;

E

GIOVANNI BARTOLOMEU SOTO, Título de Residência 47V4F7658 Número de identificação fiscal 3053251241, Residente no 1º Quarto, sito Avenida São João de Deus, n.º 9, 2.º Andar Esquerdo, na qualidade de inquilino, doravante designado por **Subarrendatário**.

As partes no dia **1 de Novembro 2025**, celebraram contrato de arrendamento para habitação relativamente ao quarto do prédio urbano, em regime de propriedade total, destinado a habitação, designada pelo **SEGUNDO ANDAR**, destinada a habitação, do prédio urbano sujeito a regime de propriedade horizontal, sito na Avenida São João de Deus, n.º 9, 2.º Andar Esquerdo, Concelho de Lisboa, descrito na conservatória do registo predial de Lisboa, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 1058, freguesia do Areeiro. Dá de subarrendamento e o Subarrendatário, por sua vez, aceita de subarrendamento, o **1º quarto** integrante da fração de utilização independente aqui identificada.

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 €300,00 (trezentos euros) para toda a fração. Se ultrapassado este montante, o Subarrendatário obriga-se a pagar à Senhoria, no mês subsequente, um sexto do excesso relativamente ao montante estipulado, mediante apresentação pela Senhoria das facturas de água e electricidade que comprovemo 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, **1 de Novembro de 2025**