

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**;

GIAN LUCA TOPINO, portador do Passaporte n.º YD0291433, Número de Identificação Fiscal n.º 333884710, Residente, sito na Rua Joaquim Ereira, n.º 1513, Cave Drt, na qualidade de inquilino, doravante designado por **Subarrendatário**.

É celebrado o presente contrato de subarrendamento do apartamento 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, destinado a habitação, designada pela letra “D” correspondente à **Cave Drt**, destinada a habitação, sujeita ao regime de propriedade horizontal registada através da AP. 18 de 2001/07/06, sito na Torre, Rua Joaquim Ereira, n.º 1513, 1.º Drt, da União de Freguesias de Cascais e Estoril, Concelho de Cascais, descrito na conservatória do registo predial de Cascais, sob o número 10654 da União de freguesias de Cascais e Estoril, com o registo de aquisição a favor dos Senhorios, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 2537 da União de Freguesias de Cascais e Estoril, e com a Licença de Utilização n.º 326, emitida pela Câmara Municipal de Cascais, em 1986/08/23.

2. Para o imóvel acima referido foi emitido o Certificado Energético n.º SCE163434122, válido até 04-12-2027.

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 1 de Fevereiro, com início no dia 8^{de} Novembro de 2025 e término no dia 7^{de} Maio 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

1. A renda mensal será de €1.000,00 (mil 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 de reserva do apartamento, o **Subarrendatário** deverá transferir, a título de caução, antecipadamente o montante da caução no valor de €1.000,00 (mil euros), para o mesmo IBAN indicado, ficando assim formalizada a reserva do apartamento até à sua data de entrada na habitação.
3. A primeira renda e a segunda caução devem ser transferidas apenas no momento da entrega das chaves e acessos ao apartamento, aquando da chegada do **Subarrendatário**.
4. 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 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 apartamento aqui arrendado destina-se a habitação do Subarrendatário, não poderá 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.

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, etc..
 - b. Casa de Banho: recolher o lixo, limpar o duche, chão, lavatório, sanita, etc..
 - c. Lavandaria: O Subarrendatário obriga-se a respeitar a escala de utilização partilhada, das máquinas de lavar e secar, mantendo as condições de salubridade inframencionadas na utilização destes espaços comuns.
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 Senhora 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 Cascais, ao dia 8 de Novembro de 2025, em dois exemplares, ficando cada uma das Contratantes com uma via.

A Senhora

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

GIAN LUCA TOPINO, portador do Passaporte n.º YD0291433, Número de Identificação Fiscal n.º 333884710, Residente, sito na Rua Joaquim Ereira, n.º 1513, Cave Drt, na qualidade de inquilino, doravante designado por **Subarrendatário**.

As partes no dia **8 de Novembro 2025**, celebraram contrato de arrendamento para habitação relativamente ao apartamento do prédio urbano, em regime de propriedade total, destinado a habitação, designada pela letra “**D**” correspondente à **Cave Drt**, destinada a habitação, sujeita ao regime de propriedade horizontal registada através da AP. 18 de 2001/07/06, sito na Torre, Rua Joaquim Ereira, n.º 1513, 1.º Drt, da União de Freguesias de Cascais e Estoril, Concelho de Cascais, descrito na conservatória do registo predial de Cascais, sob o número 10654 da União de freguesias de Cascais e Estoril, com o registo de aquisição a favor dos Senhorios, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 2537 da União de Freguesias de Cascais e Estoril, e com a Licença de Utilização n.º 326, emitida pela Câmara Municipal de Cascais, em 1986/08/23. Dá de subarrendamento e o Subarrendatário, por sua vez, aceita de subarrendamento, a Cave Drt, integrante da fração de utilização independente aqui identificada.

Atenta o subarrendamento para habitação ser apenas relativo à Cave Drt, e existindo contadores autónomos instalados para cada fração permitindo a contabilização dos consumos individuais, as partes desde já acordam que:

1. No valor da renda estão incluídos os consumos de água e electricidade, até ao montante máximo global de €100,00 (cem euros) para toda a fração. Se ultrapassado este montante, o Subarrendatário obriga-se a pagar à Senhoria, no mês subsequente, o excesso relativamente ao montante estipulado, mediante apresentação pela Senhoria das contagens de água e electricidade que comprovem o gasto em excesso do montante de despesas incluído na renda.

Cascais, **8 de Novembro de 2025**