

## CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS

**STEELSHARES Ld<sup>a</sup>**, 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**;

**SANDRA MARIA DA SILVA DE JESUS**, Número de Identificação Fiscal 310005779, Residente, e **ANA CAROLINA SILVA FARIAS**, Numero de Identificação Fiscal 312795653, Residentes, sito na Rua Joaquim Ereira, n.º 1513, Cave Drt, na qualidade de inquilins, doravante designadas 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.<sup>a</sup>

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 Esq.**, 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.<sup>a</sup>

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 **1<sup>de</sup> Novembro de 2025 e término no dia 30<sup>de</sup> 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.<sup>a</sup>

1. A renda mensal será de €1.100,00 (mil e cem 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 €1.100,00 (mil e cem 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 deverá ser transferida 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.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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

#### **Cláusula 13.<sup>a</sup>**

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.<sup>a</sup>**

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

A Senhora

O Subarrendatário

## ACORDO DE DESPESAS

**STEELSHARES Ld<sup>a</sup>**, 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**

**SANDRA MARIA DA SILVA DE JESUS**, Número de Identificação Fiscal 310005779, Residente, e **ANA CAROLINA SILVA FARIAS**, Numero de Identificação Fiscal 312795653, Residentes, sito na Rua Joaquim Ereira, n.º 1513, Cave Drt, na qualidade de inquilinas, doravante designadas por **Subarrendatário**.

As partes no dia **1 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 Esq**, 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, **1 de Novembro de 2025**