

CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS

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, Pedro Filipe Rua Sousa David Henriques, NIF 243 052 847, doravante designada por **Senhoria**;

HEMINGARDA TAYANE ILUNGA, Portadora do passaporte nº N3205517. Numero de identificação Fiscal: 325971242, e **JOANINA MBANZA NSINGANI**, Portadora do passaporte nº N2894337. Numero de identificação Fiscal: 330386549, Residentes no 1º Quarto, sito na Avenida Dom Nuno Alvares Pereira Nº16, R/c Esq, na qualidade de inquilina, doravante designadas 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 da fração suscetível de utilização independente do prédio urbano, em regime de propriedade total, destinado a habitação, correspondente ao primeiro andar esquerdo, de tipologia T5, sito na Avenida Dom Nuno Álvares Pereira 16, 2735-147 Agualva, inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Agualva sob o artigo n.º 758 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 50905, da freguesia de Agualva, concelho de Sintra, distrito de Lisboa, dá de subarrendamento e o Subarrendatário, por sua vez, aceita de subarrendamento, o 3º quarto integrante da fração de utilização independente aqui identificada.

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 01^{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 €475,00 (quatrocentos e setenta 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 0033 0000 4560 0694 5420 5, até ao oitavo dia do mês anterior àquele a que disser respeito, existindo também uma caução no valor de €475,00 (quatrocentos e setenta e cinco euros), entregue com a primeira renda, 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 expreso 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 à 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, acondicioná-las em recipientes (**Tupperwares**) e guardar no respectivo frigorífico, mantendo sempre todos os demais utensílios de utilização partilhada - Panelas, frigideiras, entre outros, disponíveis para os demais inquilinos prepararem as suas refeições.
 - c. Casa de Banho: recolher o lixo, manter o duche limpo, lavatório, chão, sanita, e demais superfícies sempre limpas, 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.
 - e. Tendo em conta as alíneas anteriores, e caso seja enviada comunicação por escrito à Senhoria a reportar o não cumprimento em parte e/ou no todo, levará à resolução contratual imediata. O Subarrendatário terá de deixar a casa em 30 dias a partir da comunicação de resolução.
3. É expressamente proibida a utilização de equipamentos de aquecimento, sob pena de resolução contratual imediata. O Subarrendatário terá de deixar a casa em 30 dias, a partir da comunicação de resolução.
4. A formação de maioria qualificada pelos Subarrendatários, em que seja deliberado que o Subarrendatário visado não terá condições para continuar a partilha da casa, será condição suficiente para a resolução contratual imediata deste contrato. O Subarrendatário visado terá de deixar a casa em 30 dias, a partir da comunicação de resolução.

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 Janeiro de 2025, em dois exemplares, ficando cada uma das Contratantes com uma via.

A Senhoria

O 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, Pedro Filipe Rua Sousa David Henriques, NIF 243 052 847, doravante designada por **Senhoria**;

E

HEMINGARDA TAYANE ILUNGA, Portadora do passaporte nº N3205517. Numero de identificação Fiscal: 325971242, e **JOANINA MBANZA NSINGANI**, Portadora do passaporte nº N2894337. Numero de identificação Fiscal: 330386549. Residentes no 1º Quarto, sito na Avenida Dom Nuno Alvares Pereira Nº16, R/c Esq, na qualidade de inquilina, doravante designada por **Subarrendatário**.

As partes no dia **1 de Janeiro 2025**, celebraram contrato de arrendamento para habitação relativamente ao quarto do prédio urbano, em regime de propriedade total, destinado a habitação, correspondente ao primeiro andar esquerdo, de tipologia T5, sito na Avenida Dom Nuno Álvares Pereira 16, 2735-147 Agualva, inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Agualva sob o artigo n.º 758 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 50905, da freguesia de Agualva, concelho de Sintra, distrito de Lisboa, 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 €200,00 (duzentos euros) para toda a fração. Se ultrapassado este montante, o Subarrendatário obriga-se a pagar à Senhoria, no mês subsequente, um quinto do excesso relativamente ao montante estipulado, mediante apresentação pela Senhoria das facturas de água e electricidade 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.

Sintra, **1 de Janeiro de 2025**