Minuta de arrendamento temporário trabalho ou habitação não permanente

Temporary rental concept work or non-permanent housing

MINUTA PARA REVISÃO JURÍDICA / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Minuta bilingue para revisão local antes da assinatura. Pode servir para uma deslocação profissional ou outra necessidade habitacional efetivamente não permanente, sem exigir a qualidade de estudante. A curta duração, o teletrabalho ou a designação «nómada digital» não substituem a identificação da finalidade real. Não abrange serviços de alojamento local ou estadias turísticas.

Bilingual draft for local review before signing. It may support work relocation or another genuinely non-permanent housing need without requiring student status. Short duration, remote work or the label digital nomad does not replace an actual identified purpose. It does not cover Alojamento Local services or tourist stays.

Documento de preparação sem secção de assinaturas. Um consultor local deve aprovar a redação final; o senhorio e o arrendatário assinam apenas essa versão aprovada, diretamente entre si.

Preparation document without a signature section. A local adviser must approve the final wording; the landlord and tenant sign only that approved version, directly with each other.

Habitação completa não turística, para necessidade habitacional não permanente ou fim especial transitório expressamente identificado. Esta minuta abrange estadias superiores a 30 dias e inferiores a um ano; estes limites definem o seu âmbito e não os limites legais gerais.

Whole-home, non-tourist lease for a non-permanent housing need or expressly identified special temporary purpose. This draft covers stays over 30 days and under one year; those limits define its scope, rather than the general statutory limits.

1 Partes e locado

Parties and premises

Senhorio / Landlord
{{landlord_name}}

Morada do senhorio / Landlord address
{{landlord_address}}

Arrendatário / Tenant
{{tenant_name}}

Morada do arrendatário / Tenant address
{{tenant_address}}

Morada do locado / Property address
{{property_address}}

Espaço privativo e área / Private premises and floor area
{{private_premises}}

Espaços comuns e equipamentos / Shared spaces and facilities
{{shared_facilities}}

Contacto para reparações / Repair contact
{{repair_contact}}

2 Necessidade temporária e datas da estadia

Temporary housing need and stay details

O locado destina-se à habitação não permanente ou ao fim especial transitório concretamente descrito nos dados abaixo, nos termos do artigo 1095.º, n.º 3, do Código Civil. Os factos profissionais ou outros não turísticos, o período e a razão do termo previsto constam desses dados, e a documentação de suporte fica anexa. O presente contrato não afasta direitos imperativos nem se aplica a habitação permanente.

The premises are intended for the non-permanent housing need or special temporary purpose specifically described in the particulars below, under Civil Code article 1095(3). The professional or other non-tourist facts, the period and the reason for the expected end are recorded in those particulars, and the supporting documents are attached. This agreement does not exclude mandatory rights and does not apply to permanent housing.

Data de início acordada / Agreed start date
{{start_date}}

Data de termo acordada / Agreed end date
{{end_date_inclusive}}

Duração em dias e meses / Duration in days and months
{{term_days_and_months}}

Finalidade não permanente ou transitória: factos concretos e datas / Non-permanent or temporary purpose: specific facts and dates
{{temporary_reason}}

Razão e data previstas para o termo da necessidade habitacional / Expected reason and date for the housing need to end
{{end_event}}

Documentação de suporte e residência habitual, se pertinente / Supporting evidence and habitual home, where relevant
{{purpose_evidence}}

Autorização de utilização ou isenção e comunicação fiscal / Lawful-use authorisation or exemption and tax reporting
{{local_compliance}}

O contrato é celebrado com prazo certo, de {{start_date}} a {{end_date_inclusive}}. Não há renovação automática, nos termos do artigo 1096.º, n.º 2, do Código Civil. Qualquer continuação exige novo acordo escrito, celebrado antes do termo e justificado pela necessidade real. Esta cláusula não afasta a duração mínima legal quando não se verifiquem os pressupostos do artigo 1095.º, n.º 3.

The agreement has a fixed term, from {{start_date}} through {{end_date_inclusive}}. There is no automatic renewal, under Civil Code article 1096(2). Any continuation requires a new written agreement, concluded before expiry and justified by the actual need. This clause does not displace the statutory minimum term where the requirements of article 1095(3) are not met.

Mantém-se a denúncia legal pelo arrendatário nos termos do artigo 1098.º. Para o prazo deste contrato, inferior a um ano, decorrido um terço do prazo exige-se, em regra, antecedência mínima de 60 dias, com os efeitos no final de mês e as exceções previstos na lei. As partes podem acordar por escrito uma cessação anterior. Uma alteração dos planos profissionais ou de viagem não extingue, por si só, o contrato.

The tenant retains statutory termination rights under article 1098. For this agreement's term of under one year, once one-third of the term has elapsed, at least 60 days' notice is generally required, subject to the statutory month-end effect and exceptions. Both parties may agree an earlier end in writing. A change in work or travel plans does not itself cancel the contract.

Termo jurídico, comunicação de cessação e entrega efetiva das chaves são acontecimentos distintos.

Legal expiry, notice and physical key return are separate events.

3 Renda e caução

Rent and deposit

Renda mensal / Monthly base rent
{{rent_monthly_eur}}

Encargos mensais / Monthly charges
{{charges_monthly_eur}}

Caução / Deposit
{{deposit_eur}}

Conta de pagamento e beneficiário / Payment account and beneficiary
{{payment_details}}

Dia de pagamento mensal / Monthly payment day
{{payment_day}}

Rendas antecipadas e meses abrangidos ou nenhuma / Advance rent and covered months or none
{{advance_rent_and_period}}

O arrendatário paga a renda mensalmente, no dia de pagamento acordado, na conta do senhorio. Só são devidos os encargos discriminados no mapa de encargos. A antecipação de rendas depende de acordo escrito e não pode exceder dois meses, nos termos do artigo 1076.º do Código Civil. O senhorio comunica o contrato à Autoridade Tributária até ao fim do mês seguinte ao do seu início, cumpre o imposto do selo aplicável e emite os recibos devidos, incluindo pelos valores recebidos a título de caução ou de adiantamento.

The tenant pays the rent monthly, on the agreed payment day, into the landlord's account. Only the charges itemised in the charges schedule are payable. Advance rent requires written agreement and cannot exceed two months, under Civil Code article 1076. The landlord reports the lease to the tax authority by the end of the month after it starts, meets the applicable stamp-duty obligations and issues the required receipts, including for sums received as deposit or advance.

A caução indicada não pode exceder o valor de duas rendas, nos termos do artigo 1076.º. Não se perde automaticamente por saída antecipada. No acerto final apenas se consideram montantes legalmente devidos e comprovados, devolvendo-se o saldo ao arrendatário. A caução não substitui os pagamentos de renda devidos durante o contrato.

The stated security cannot exceed two rents under article 1076. It is not automatically forfeited for early departure. Final reconciliation may account only for lawful, evidenced liabilities, with the balance returned to the tenant. Security does not replace rent payments due during the lease.

Encargos e critério de repartição / Charges and allocation method
{{charges_schedule}}

4 Uso e obrigações

Use and responsibilities

O senhorio dá de arrendamento ao arrendatário os espaços e equipamentos acima descritos. Apenas o espaço privativo identificado é de uso exclusivo. Os espaços comuns mantêm-se acessíveis de acordo com o destino convencionado. O senhorio declara ter poderes para celebrar o contrato.

The landlord lets the described premises and facilities to the tenant. Only the identified private premises are for exclusive use. Shared facilities remain available for their agreed purpose. The landlord confirms authority to grant the tenancy.

O senhorio entrega um imóvel seguro e apto para habitação e executa as reparações que legalmente lhe competem. O arrendatário usa o locado com cuidado, comunica prontamente os defeitos e assume apenas a conservação que legalmente lhe caiba. O desgaste normal, a antiguidade e os defeitos anteriores não são imputados ao arrendatário.

The landlord supplies safe, habitable accommodation and carries out repairs allocated to the landlord by law. The tenant takes reasonable care, reports defects promptly and carries out only maintenance legally allocated to the tenant. Normal wear, age and pre-existing defects are not charged to the tenant.

O acesso do senhorio ao espaço privativo depende de motivo legítimo e de marcação acordada, salvo emergência legalmente admissível. O arrendatário facilita razoavelmente as obras necessárias. Não é concedida autorização geral de entrada.

Access to private premises requires a legitimate purpose and an agreed appointment, except in a legally permitted emergency. The tenant reasonably facilitates necessary repairs. This is not a general right of entry.

O arrendatário respeita o destino habitacional convencionado e evita perturbações indevidas. A cessão e o subarrendamento seguem a lei e dependem de autorização escrita prévia quando exigida. Mantêm-se os direitos imperativos. As regras da casa não podem afastá-los.

The tenant respects the agreed residential use and avoids unreasonable disturbance. Assignment and subletting follow applicable law; prior written consent must be sought where required. Statutory rights to consent are preserved. House rules cannot reduce mandatory tenant rights.

Na entrega das chaves, as partes registam conjuntamente o estado, os defeitos existentes, o inventário, as chaves e as leituras dos contadores. Na saída é feito novo registo. O desgaste normal não constitui dano. A caução não substitui a última renda.

At key handover the parties jointly record the dated condition, existing damage, inventory, keys and meter readings. They record the condition again at departure. Normal wear is not damage. The deposit does not replace the final rent payment.

Os contactos indicados destinam-se às comunicações práticas. Uma mensagem ou data de saída na Livion não constitui, por si só, comunicação legal de cessação. As comunicações formais respeitam as exigências legais de forma, receção e prazo, incluindo o NRAU quando aplicável. Não é permitido o despejo por iniciativa privada.

The listed contacts are for practical communications. A departure date or message in Livion is not, by itself, a legally effective notice. Formal notices must meet applicable requirements for form, receipt and timing. Neither party may carry out a private eviction.

Aplica-se o direito português e as normas locais imperativas. As normas imperativas prevalecem. Os textos português e inglês devem ter o mesmo sentido; qualquer divergência é resolvida antes da assinatura. Se ainda assim subsistir uma divergência, prevalece o texto português. A tradução não restringe direitos legais nem altera a competência das entidades e tribunais.

The law applicable where the property is located governs. Mandatory rules take priority. The local-language and English text should have the same meaning; resolve discrepancies before signing. If a difference remains, the Portuguese text prevails. Translation does not restrict statutory rights or alter the jurisdiction of competent courts and tenancy bodies.

5 Informações adicionais do imóvel

Additional property particulars

NIF e identificação das partes / Tax identifiers and party particulars
{{pt_party_ids}}

Matriz registo e licença de utilização ou fundamento de dispensa / Tax register land register and use permit or exemption
{{pt_property_details}}

Certificado energético / Energy certificate
{{energy_and_information}}

Comunicação fiscal e recibos / Tax reporting and receipts
{{pt_tax_reporting}}

6 Anexos e próximos passos

Attachments and next steps

Anexos: documentação que sustenta a finalidade declarada; inventário e estado inicial; informação energética; elementos obrigatórios do imóvel, incluindo a autorização de utilização ou a isenção aplicável; comprovativos fiscais. O presente contrato não substitui o registo nem os requisitos de exploração de alojamento local.

Attachments: documents supporting the declared purpose; inventory and initial condition record; energy information; required property details, including the use authorisation or applicable exemption; tax evidence. This agreement does not replace Alojamento Local registration or operating requirements.

Relação de anexos / Attachment register

{{attachment_register}}

Indicar os nomes reais dos ficheiros, versões e datas de receção. Esta lista não confirma a entrega dos documentos.

Record actual file names, versions and receipt dates. This list does not confirm that documents have been supplied.

A Livion disponibiliza esta minuta para preparação do contrato. O senhorio e o arrendatário contratam diretamente entre si. A Livion não assina como senhorio, arrendatário, mediador imobiliário ou representante. Esta descrição não afasta responsabilidades impostas à Livion por normas imperativas.

Livion makes this concept template available to prepare the lease. The landlord and tenant contract directly with each other. Livion does not sign as landlord, tenant, estate agent or representative. This description does not exclude any responsibility that mandatory law places on Livion.

Revisor e data da revisão / Reviewer and review date

{{reviewer_and_date}}

Pontos pendentes antes da assinatura da versão aprovada / Outstanding items before signing the approved version

{{outstanding_review_items}}

7 Verificação antes da utilização

Preparation notes for the local reviewer

Rever a finalidade efetiva, a distinção entre arrendamento e serviços de alojamento, o prazo sem renovação, a contagem do pré-aviso e os elementos obrigatórios antes de assinar. Se os factos corresponderem a habitação permanente comum, utilizar o contrato e o regime de duração adequados. Não preencher uma residência habitual fictícia. Texto oficial relido em 10 de novembro de 2026: Código Civil, artigos 1069.º, 1076.º e 1095.º a 1098.º; a proposta de reforma do arrendamento (Proposta de Lei 103/XVII) não está em vigor.

Review the actual purpose, distinction between a lease and lodging services, non-renewing term, notice calculation and mandatory particulars before signing. If the facts amount to ordinary permanent housing, use the appropriate lease and duration regime. Do not invent a habitual address. Official text re-read on 10 November 2026: Civil Code articles 1069, 1076 and 1095 to 1098; the tenancy reform bill (Proposta de Lei 103/XVII) is not in force.

Preencher os dados aplicáveis, resolver diferenças de tradução e verificar a legislação em vigor e a receção dos anexos obrigatórios. Esta preparação não constitui aprovação jurídica.

Complete all applicable particulars, resolve translation differences, check the current law and verify receipt of required annexes. This preparation is not legal approval.

Fontes oficiais

Official sources checked on 26 October 2026

Código Civil: artigos 1076.º, 1095.º, 1096.º e 1098.º

Código Civil: limites de rendas antecipadas e caução / advance and security caps

Autoridade Tributária: comunicação do contrato / lease reporting

Decreto-Lei 160/2006: elementos obrigatórios / mandatory lease particulars