Contrato de arrendamento para habitação

Portugal residential tenancy

MINUTA PARA REVISÃO JURÍDICA / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Esta minuta deve ser revista e completada antes da assinatura. Não é um modelo aprovado por advogado. Os anexos obrigatórios e os requisitos locais devem ser verificados.

Review and complete this draft before signing. It is not a lawyer-approved form. Required attachments and local requirements must still be checked.

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 permanente com prazo de três anos / Permanent residence with a three-year term

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 Prazo e cessação

Term and termination

O contrato começa em {{start_date}} e termina o prazo inicial em {{end_date_inclusive}}, com duração de três anos. Renova-se por períodos sucessivos de três anos, salvo oposição válida nos termos legais. A saída prevista é apenas indicativa.

The contract begins on {{start_date}} and the initial three-year term expires on {{end_date_inclusive}}. It renews for successive three-year terms unless validly opposed according to law. Planned departure is indicative only.

Para o prazo de três anos, a oposição à renovação exige normalmente antecedência mínima de cento e vinte dias pelo senhorio e noventa dias pelo arrendatário. Decorrido um terço do prazo, o arrendatário conserva o direito de denúncia com cento e vinte dias, nos termos do artigo 1098.º, incluindo as regras de efeitos no fim do mês e as exceções legais.

For the three-year term, non-renewal normally requires at least 120 days' notice by the landlord and 90 by the tenant. After one third of the term, the tenant retains termination rights on 120 days' notice under article 1098, including month-end effectiveness and statutory exceptions.

Saída prevista / Planned departure
{{planned_departure}}

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

Planning only. 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}}

Por acordo expresso, a renda é paga no primeiro dia do próprio mês a que respeita, sem antecipação de meses futuros. Só os encargos permitidos e individualizados no mapa são devidos pelo arrendatário, com documentos de suporte. A atualização da renda fica excluída durante o prazo inicial. O senhorio cumpre a comunicação fiscal e a emissão dos recibos legalmente exigidos.

By express agreement, rent is paid on the first day of the month to which it relates, with no advance payment for future months. The tenant pays only permitted itemised charges, supported by records. Rent updates are excluded during the initial term. The landlord completes required tax reporting and issues statutory receipts.

A caução não excede duas rendas. O senhorio entrega comprovativo e devolve o saldo no prazo contratual de trinta dias após entrega das chaves, com discriminação e prova de deduções legalmente admissíveis. Uma eventual parcela litigiosa não justifica reter valores não controvertidos.

The deposit does not exceed two months of rent. The landlord supplies a receipt and returns the balance within the agreed thirty days after key return, with an itemised and evidenced account of lawful deductions. A disputed portion does not justify retaining undisputed sums.

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}}

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

6 Anexos e próximos passos

Attachments and next steps

Identificação do imóvel; licença ou dispensa; certificado energético; estado e inventário; mapa de encargos; recibos e comunicação fiscal aplicáveis

Property particulars; permit or exemption; energy certificate; condition and inventory; charges schedule; applicable tax reporting and receipts.

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

The selected commercial default is a three-year initial term with three-year renewals. Review the applicable renewal and opposition rules rather than assuming the statutory minimum term is three years. Check landlord and tenant notice, receipts, property registration, use permit or exemption and energy certificate. Arrange tax notification by the end of the following month and check stamp duty of 10% of one month’s rent and any exemption. This version does not require advance payment for future months. 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. Complete all particulars, resolve translation differences, identify the current legal version and verify actual delivery of required annexes. This preparation note is not legal approval. Consult the accompanying launch guide for source links and the release checklist.