



Contrato analisado, 1 de setembro de 2026

Exemplo - contrato de arrendamento.pdf

O que este contrato significa para ti

Contrato de arrendamento habitacional de 5 anos, com renda de 950 € por mês. Várias cláusulas passam para ti custos e riscos que, por regra, são do senhorio: obras de conservação, uma caução sem prazo de devolução e uma penalização de 6 rendas se saíres antes do fim. Nada disto é invulgar, mas tudo é negociável antes de assinares.

Riscos identificados

6

● 2 de risco alto

Proteções em falta

3

Clareza do texto

91%

Se assinares sem corrigir, podes perder

€4 300 a €11 600

Soma da caução sem prazo de devolução (1 900 €), das 6 rendas de penalização por saída antecipada (5 700 €) e de obras de conservação que o contrato põe a teu cargo.

Riscos identificados 6

01 Obras de conservação passam para o inquilino

● Risco alto

A cláusula 9.^a põe a teu cargo todas as obras, incluindo as de conservação do edifício e das instalações. Por regra, estas obras cabem ao senhorio (Código Civil, art. 1074.º). A lei permite acordar o contrário, e é isso que este contrato faz.

SE NÃO ALTERARES

Uma infiltração, uma canalização ou um esquentador avariado passam a ser pagos por ti. Obras destas custam facilmente milhares de euros.

COMO CORRIGIR

Pede que a cláusula 9.^a limite a tua responsabilidade às pequenas reparações de uso corrente e aos danos que causares. As obras de conservação ordinária e extraordinária devem ficar a cargo do senhorio, como prevê o regime geral.

TEXTO SUGERIDO PARA A CLÁUSULA

“Cabem ao arrendatário apenas as pequenas reparações decorrentes do uso normal do locado e a reparação de danos que lhe sejam imputáveis. As obras de conservação ordinária e extraordinária são da responsabilidade do senhorio, nos termos do artigo 1074.º do Código Civil.”

02 Penalização de 6 rendas por saída antecipada

● Risco alto

A cláusula 4.^a obriga-te a pagar 6 rendas (5 700 €) se saíres antes do fim do contrato. O Código Civil (art. 1098.º) já te permite sair, decorrido um terço do prazo, com 120 dias de pré-aviso.

SE NÃO ALTERARES

Se mudares de emprego ou de cidade, sair custa-te 5 700 € em vez do pré-aviso previsto na lei.

COMO CORRIGIR

Pede a eliminação da penalização e que a saída antecipada siga o regime legal de pré-aviso. Se o senhorio insistir numa compensação, negocia um valor máximo de uma renda e só no primeiro ano.

TEXTO SUGERIDO PARA A CLÁUSULA

“O arrendatário pode denunciar o contrato nos termos do artigo 1098.º do Código Civil, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência aí prevista, sem lugar a qualquer penalização adicional.”

03

Caução de 2 rendas sem prazo de devolução

● Risco médio

Entregas 1 900 € de caução, mas o contrato não diz quando nem em que condições é devolvida. Sem prazo, a devolução depende da boa vontade do senhorio.

SE NÃO ALTERARES

| Podes esperar meses para reaver 1 900 €, sem um prazo contratual para exigir a devolução.

COMO CORRIGIR

Acrescenta um prazo de devolução (30 dias após a entrega das chaves) e limita as deduções a danos comprovados num auto de vistoria assinado pelas duas partes.

TEXTO SUGERIDO PARA A CLÁUSULA

“A caução será restituída ao arrendatário no prazo de 30 dias após a cessação do contrato e a entrega do locado, deduzida apenas dos valores correspondentes a danos documentados no auto de vistoria final assinado por ambas as partes.”

04

Atualização fixa de 5% ao ano

● Risco médio

A cláusula 3.^a fixa um aumento de 5% ao ano, independentemente da inflação. Sem esta cláusula, a renda seria atualizada pelo coeficiente anual publicado pelo INE.

SE NÃO ALTERARES

| Ao fim de 5 anos, a renda passa de 950 € para cerca de 1 155 € por mês, mesmo que a inflação seja baixa.

COMO CORRIGIR

Pede que a renda seja atualizada segundo o coeficiente anual previsto na lei, em vez de uma percentagem fixa.

TEXTO SUGERIDO PARA A CLÁUSULA

“A renda será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização publicado nos termos da lei.”

05

Renovação automática por 5 anos

● Risco médio

No fim do prazo, o contrato renova-se automaticamente por novos 5 anos se ninguém se opuser a tempo.

COMO CORRIGIR

Pede renovações por períodos de 1 ano e confirma por escrito os prazos para te opores à renovação.

06 Vistoria de entrada sem registo fotográfico

● Risco baixo

O contrato refere um auto de vistoria, mas não obriga a registar o estado do imóvel com fotografias datadas.

COMO CORRIGIR

Pede que o auto de vistoria inclua fotografias datadas de cada divisão, assinadas por ambos, e anexas ao contrato.

Proteções em falta 3

Cláusulas que costumam proteger quem assina e que não encontramos neste contrato.

- Prazo e condições de devolução da caução
- Auto de vistoria de entrada com registo fotográfico
- Responsabilidade do senhorio por obras de conservação

Recomendações

- 01 Limitar as obras a teu cargo às pequenas reparações de uso corrente
- 02 Eliminar a penalização de 6 rendas e seguir o pré-aviso legal
- 03 Fixar a devolução da caução em 30 dias após a entrega das chaves

04 Trocar o aumento fixo de 5% pelo coeficiente anual legal

05 Registrar o estado do imóvel com fotografias antes de entrares

Cláusulas analisadas 4

Prazo e renovação

O presente contrato é celebrado pelo prazo de cinco anos, renovando-se automaticamente por iguais períodos se nenhuma das partes se opuser à renovação.

O contrato dura 5 anos e renova sozinho por mais 5 se ninguém se opuser.

Renda e atualização

A renda mensal é de 950 euros, atualizável anualmente em 5%.

Pagas 950 € por mês, com um aumento fixo de 5% todos os anos.

Caução

O arrendatário entrega a quantia de 1.900 euros a título de caução.

Entregas 2 rendas como garantia, sem prazo de devolução definido.

Obras

Todas as obras de que o locado careça são da responsabilidade do arrendatário.

Qualquer obra, pequena ou grande, fica a teu cargo.

Este relatório foi gerado automaticamente para este contrato específico, com base na lei portuguesa. Serve para perceberes e negociares o que assinas. Não substitui aconselhamento jurídico profissional.