MODELO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO
Para fins de trabalho, recreação ou lazer (estadia por tempo limitado)

(doravante denominado “Contrato”)

número: 123456789

Entre:

John Doe
Data de nascimento: 21/01/1985
Old Town Square 12
Prague, 100 00, Portugal

(doravante denominado "Arrendador")

e

Jack Happy
Data de nascimento: 02/02/1993
Olivova 1
Prague, 110 00, Tchéquia

(doravante referido como o "Inquilino")

(O Arrendador e o Inquilino são doravante referidos conjuntamente também como "Partes" ou individualmente como "Parte").

Artigo 1º - Objeto

1. O Senhorio declara, nos termos e condições referidos no presente contrato, que a propriedade **DISPOSITION apartment No. X** no endereço Spandauer Str. 10, Berlin, 10178, Alemanha (doravante também denominadas “Imóvel”) será utilizado pelo Arrendatário para uso temporário e este Contrato é celebrado apenas para fins habitacionais.
2. O Senhorio deve ceder as Imóvel ao Arrendatário para uso temporário, e o Arrendatário deve pagar a renda conforme especificado no Anexo nº 1 deste contrato (doravante também denominado “Renda”). O valor da Renda é determinado pelo número de pessoas especificado na reserva, que é vinculativo.
3. O arrendamento é celebrado por um período determinado, de 01.01.2026 a 31.12.2026, na medida em que é celebrado para Habitação Não Permanente/Fins Transitórios, tais como Razões Profissionais, Educacionais ou Turísticas.
4. As Partes reconhecem que o contrato celebrado foi mediado pela FLATIO®. As informações sobre esta aplicação cujo proprietário e operador é Flatio, s.r.o., n.º de identificação da sociedade: 038 88 703, (doravante também designada por “Operador”) e os Termos e Condições Gerais (doravante também denominados T&C) encontra-se no site do Operador.
5. As Partes comprometem-se a comparecer para a entrega do Imóvel às 14:00 locais do primeiro dia estipulado no contrato de arrendamento, e comprometem-se a comparecer para a devolução do imóvel às 11:00 locais do último dia do prazo estipulado no contrato de arrendamento, salvo se as Partes acordarem expressamente por escrito outro horário. Se a lei prevê uma forma escrita para a validade do presente contrato, as partes são obrigadas a assiná-lo eletronicamente ou a imprimi-lo e a assiná-lo pessoalmente o mais tardar no dia da entrega do imóvel.
6. As Partes comprometem-se a celebrar um auto de receção, cuja minuta está disponível para descarregamento em FLATIO®.
7. O Arrendatário nas condições de Flatio For Business (F4B) pode conceder temporariamente o imóvel arrendado às pessoas que colaboraram (por exemplo, aos seus funcionários) sem o consentimento prévio do Senhorio, sujeito às seguintes condições:
   a. O Arrendatário não poderá alugar o imóvel sem o consentimento prévio por escrito do Senhorio;
   b. O número máximo de pessoas que poderão residir no imóvel não poderá ultrapassar o número especificado pelo Senhorio no FLATIO®.
   c. O Senhorio tem o direito à informação sobre as pessoas que utilizam o imóvel (nome, data de nascimento, profissão e residência) e o Arrendatário é obrigado a especificar esta informação através da FLATIO®.
8. O Arrendatário é totalmente responsável pelos danos por ele causados na Imóvel e é obrigado a pagar a totalidade do valor do dano ao Senhorio o mais tardar no final do arrendamento e devolução da Imóvel. Caso a Arrendatária não o faça, a Senhorio tem direito, a partir do terceiro dia contado do término do arrendamento, ao pagamento de juros de mora, cujo valor é de

0,1%/dia do valor devido. As partes contratantes podem providenciar uma caução para cobrir possíveis danos ocorridos durante o arrendamento. Os detalhes são apresentados no Anexo n° 2 do presente Contrato. Se o caução for de 0 €, nenhuma das disposições do Anexo nº 2 será aplicável.

9. Salvo acordo em contrário das partes, o Senhorio tem o direito de entrar no objeto do contrato para efeitos de inspeção dois dias de calendário antes do termo do contrato, entre as 17 e as 18 horas, hora local. As partes determinam a forma e a data de retificação de eventuais anomalias.

Artigo 2º - Renda

1. O Arrendatário obriga-se a pagar a primeira renda devida o mais tardar (a) no prazo de 24 horas após a celebração do Contrato de Arrendamento ou (b) até à data em que o imóvel será entregue ao Arrendatário, conforme o que ocorrer primeiro. A violação desta obrigação pode resultar na rescisão do presente contrato (ver artigo 6.4). No caso do Arrendatário provar adequadamente ao Senhorio que a primeira Renda foi paga (por exemplo, por declaração bancária do banco na Internet), o Arrendatário será considerado como tendo pago a primeira Renda a tempo, mesmo que o pagamento tenha sido efectuado após o prazo mencionado no ponto a). A Renda do segundo mês e de cada mês subsequente de início do período de arrendamento deverá vencer-se no final do 15º dia antes do final do mês relativamente ao qual a renda deverá ser paga. O calendário de pagamento das rendas encontra-se previsto no Anexo nº. 1 do contrato.
2. As despesas resultantes dos serviços públicos relacionados com a utilização do imóvel (eletricidade, água e esgotos, gás/aquecimento, Internet) estão incluídos na renda até perfazer 15% do valor da mesma e não deverá ser ultrapassado, salvo disposição em contrário no presente Contrato ou acordo escrito entre as Partes. Os encargos que excedam o limite mencionado na frase anterior serão liquidados pelo Arrendatário depois de o Senhorio apresentar documento comprovativo.
3. O Arrendatário deverá efetuar o pagamento da renda por *cashless transfer* ou por cartão através da FLATIO®. A renda será considerada devidamente liquidada a partir do momento do crédito em conta bancária indicada pela Operadora no aplicativo A minha casa.
4. Se o contrato de aluguer tiver uma duração igual ou superior a 30 dias, o Arrendatário dentro do limite da capacidade máxima, ter convidados (não incluídos na reserva) no objeto do subarrendamento até 3 dias em cada período de vigência do mesmo Renda conforme estabelecido no Anexo ao presente Contrato. Se os hóspedes passarem períodos de tempo mais longos no Imóvel**,** o Senhorio pode exigir o pagamento de uma parte proporcional da renda relativa a esses hóspedes.
5. A renda e os serviços FLATIO® for Business são faturados pelo Operador. Se a primeira fatura não for paga corretamente, no prazo estipulado e o imóvel ainda não tiver sido entregue ao Arrendatário, o Senhorio poderá rescindir o Contrato de acordo com o artigo 2.9 dos Termos e Condições Gerais podendo o senhorio nestes casos arrendar o imóvel a terceiros.

Artigo 3º - Obrigações do Senhorio

1. O Senhorio deve entregar o imóvel ao Arrendatário e proporcionar as condições para que o Arrendatário o possa utilizar para o fim estipulado.
2. O Senhorio deve tornar o imóvel acessível ao Arrendatário o mais tardar no primeiro dia do período de arrendamento. O imóvel será considerado “acessível” caso o Arrendatário tenha recebido as chaves e não esteja impedido de aceder ao imóvel.
3. Após ter sido notificado pelo Arrendatário, o Senhorio, no prazo nunca superior a 24 horas, deverá proceder à reparação de um defeito no imóvel que impeça a sua utilização para o fim estipulado, em particular se o aquecimento do imóvel, o aquecimento da água, a distribuição de água corrente, a ligação à Internet ou o fogão não estiverem a funcionar (se estiverem incluídos no contrato).
4. o Senhorio deverá provar, no prazo de cinco dias úteis após o pedido do Arrendatário, que este celebrou um contrato de arrendamento para residir temporariamente no imóvel.
5. O Senhorio é obrigado a entregar imóvel ao Arrendatário em boas condições higiénicas e devidamente arrumado, devendo informá-lo das regras de utilização do imóvel (se tais regras da casa existirem).

Artigo 4º - Obrigações do arrendatário

1. O Arrendatário é obrigado a pagar a renda de forma devida e atempada.
2. O Arrendatário deverá utilizar o imóvel objeto do presente contrato de forma adequada, nas condições estipuladas e exclusivamente para fins de residência temporária.
3. O Arrendatário é obrigado a prevenir os danos e cumprir as regras de conduta contidas nas House Rules.
4. O Arrendatário deve notificar o Senhorio de todas as reparações necessárias a serem feitas pelo Senhorio devendo para o efeito permitir o acesso do imóvel ao Senhorio.
5. No termo do contrato de arrendamento, o Arrendatário está obrigado a entregar o imóvel ao Senhorio devidamente

higienizado e nas condições em que o Arrendatário o recebeu no início do contrato.

Artigo 5º - Rescisão do contrato de arrendamento

1. O presente contrato de arrendamento pode ser rescindido a qualquer momento por acordo escrito entre as Partes.
2. O Arrendatário tem o direito de rescindir o presente Contrato sem necessidade de apresentar qualquer motivo e sem período de aviso prévio, mediante comunicação escrita até à data da entrega do Imóvel, de acordo com a política de cancelamento do Senhorio.
3. O Arrendatário tem o direito de rescindir o presente Contrato sem apresentar qualquer motivo e sem um período de pré-aviso, através de uma carta de rescisão, nas seguintes situações:
   a. o Senhorio deixar de cumprir sua obrigação nos termos do Artigo 3.3 deste documento, mesmo dentro de 48 horas após a entrega da notificação, ou
   b. o Senhorio deixar de cumprir sua obrigação nos termos do Artigo 3.4 deste documento, ou
   c. as Imóvel deixem de ser adequadas ao uso para o fim comum.
4. O Senhorio tem o direito de rescindir este Contrato mediante pré-prévio de 3 dias entregue por escrito ao Arrendatário, nas seguintes situações:
   a. o Arrendatário estiver em mora para o pagamento da renda ou de qualquer outra dívida por mais de 6 dias;
   b. o Arrendatário tiver procedido à sublocação a um terceiro sem o consentimento prévio por escrito do Senhorio;
   c. o Arrendatário tenha violado repetidamente as obrigações decorrentes das House Rules;
   d. o Arrendatário tenha realizado obras no imóvel sem o consentimento prévio por escrito do Senhorio;
   e. o Arrendatário, não se apresentar para a entrega correcta do espaço vital até às 20:00 horas do dia seguinte à data de mudança, sem justificação ou acordo com o Senhorio. O Arrendatário não tem direito ao reembolso da renda, cujo valor corresponde à cláusula penal por violação do Contrato.
5. O Senhorio tem o direito de, através de FLATIO® e por carta registada com aviso de receção, rescindir este Contrato sem aviso prévio, no caso de
   a. o Arrendatário deixar de cumprir as suas obrigações constantes do Artigo 4.2 do presente Contrato, ou
   b. se for ultrapassado o número máximo de pessoas que podem residir no imóvel, ou
   c. se a estadia dos hóspedes exceder o limite estabelecido no artigo 2.4 do Contrato; ou
   d. se puder ser razoavelmente assumido que há uma ameaça de dano no imóvel ou equipamentos nele incluídos.

   O Arrendatário não tem direito a reembolso da renda já liquidada e é obrigado a deixar o imóvel no prazo de um dia a partir da entrega da notificação. O valor da renda liquidada corresponderá à cláusula penal.
6. O direito das Partes aos pagamentos aqui estabelecidos não expirarão com a rescisão do Contrato.
7. As partes têm o direito de rescindir o presente contrato sem qualquer fundamento através de notificação escrita. O prazo de notificação é de 30 dias e começa a correr a partir do dia da entrega da notificação à outra parte.
8. O Contrato de Arrendamento expirará, em qualquer caso, no término do período para o qual este Contrato de Arrendamento foi celebrado, sem que as partes contratantes tenham que tomar quaisquer medidas adicionais.

Artigo 6º - Disposições Gerais

1. Com exepção da situação prevista no artigo 5.5, as Partes acordam em comunicar entre si principalmente através da FLATIO ®Messages sendo que os documentos serão enviados à outra Parte através da respetiva conta na FLATIO®. As comunicações serão consideradas entregues no prazo de 24 horas após o seu envio (salvo acordo ou prova em contrário).
2. Todos os anexos do presente Acordo constituem parte integrante do mesmo.
3. O presente Contrato torna-se válido e eficaz a partir da data da sua conclusão.
4. As Partes Contratantes estipulam uma condição posterior. No caso do Arrendatário não cumprir o dever de liquidar a primeira renda nos termos do Artigo 2.1 do presente Contrato, este será anulado desde o seu início. As Partes Contratantes podem acordar o contrário. No caso do Arrendatário cumprir o seu dever de liquidar a primeira renda nos termos do artigo 2.1 após a data de vencimento e o Senhorio não se opuser e reclamar o cancelamento do presente Contrato no prazo de 24 horas, a condição subsequente será considerada como não cumprida e o presente Contrato continuará a ser válido e efetivo.
5. As Partes declaram e garantem entre si, e à FLATIO®, que cada uma delas tem capacidade jurídica e cumpre os requisitos legais estabelecidos nas leis aplicáveis para a assinatura deste Contrato de Locação.

Celebrado à distância em 04/11/2026 14:45

MODELO

John Doe Arrendador	**Jack Happy** Inquilino