

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL
PARA FINS HABITACIONAIS**



Entre as partes abaixo qualificadas, de um lado como Senhorio e do outro como Arrendatário, é celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato de Arrendamento Habitacional, o qual se rege pelas cláusulas seguintes e pela legislação aplicável em Moçambique (Código Civil):

SENHORIO (LOCADOR):

Nome Completo: **Domingos Albino Mapacare**

Estado Civil: Solteiro

Nacionalidade: Moçambicana

Documento de Identificação: B.I. n.º 070101122467N, emitido em 02/06/2022, em Cidade da Beira

Residência Permanente: Bairro de Macurungo

Contactos: 843026484

ARRENDATÁRIO (LOCATÁRIO):

Nome Completo: **Marcela Zeca Fernando Lundo**

Estado Civil: Solteira

Nacionalidade: Moçambicana

Documento de Identificação: B.I. n.º 070101428587F, emitido em 12/11/2024, em Cidade da Beira

Residência Anterior/Alternativa: Bairro da Manga

Contactos: Telefone: 872353609

CLÁUSULA PRIMEIRA (Objeto e Caracterização do Imóvel)

1. O Senhorio é legítimo proprietário e possuidor do imóvel urbano localizado no Bairro da Manga - Cidade da Beira, Rua/Avenida: 225833- ESTRADA NACIONAL S/N, N.º do Casa: 10, R/C.
2. Através do presente contrato, o Senhorio cede em arrendamento ao Arrendatário o imóvel acima identificado, composto por um apartamento T2, uma vivenda de 2 pisos, em estado de habitabilidade que o Arrendatário declara conhecer e aceitar.

CLÁUSULA SEGUNDA (Destinação Exclusiva)

1. O imóvel arrendado destina-se única e exclusivamente a fins de habitação própria e permanente do Arrendatário e do seu agregado familiar direto.
2. É expressamente proibida a alteração do destino de uso do imóvel, bem como a realização de atividades comerciais, industriais ou outras que não a residencial, sem o consentimento prévio e por escrito do Senhorio.

CLÁUSULA TERCEIRA (Prazo e Renovação)

1. O presente contrato é celebrado pelo prazo de 12 meses, com início de produção de efeitos em 01/02/2026 e término previsto para 01/02/2027.
2. O contrato renovar-se-á automaticamente por iguais períodos, caso nenhuma das partes manifeste

por escrito a sua oposição à renovação, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação ao termo do prazo em curso.

CLÁUSULA QUARTA (Valor da Renda, Prazo e Modo de Pagamento)

1. A renda mensal acordada é de **Oito Mil Meticals** (MZN 8.000,00).
2. O pagamento da renda deverá ser efetuado até ao dia quinto de cada mês anterior ao que respeita, através de depósito bancário / transferência bancária para a conta do Senhorio com o número 164011786, no Banco Millenium BIM.
3. O Arrendatário obriga-se a enviar ao Senhorio o respetivo comprovativo de pagamento bancário por via eletrónica (e-mail ou mensagem móvel) no prazo máximo de 48 horas após a realização da transação.
4. O atraso no pagamento da renda constitui o Arrendatário em mora, aplicando-se as penalizações legais nos termos do Código Civil de Moçambique.

CLÁUSULA QUINTA (Caução de Garantia)

1. A título de garantia do fiel cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato e da boa conservação do imóvel, o Arrendatário entrega ao Senhorio, no ato de assinatura do presente contrato, o valor correspondente a 1 mês de renda.
2. O valor da caução ficará retido pelo Senhorio durante a vigência do contrato e ser-lhe-á devolvido na sua totalidade no termo do arrendamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a entrega das chaves e vistoria conjunta do imóvel.
3. O Senhorio poderá deduzir da caução os valores necessários para reparações de danos causados pelo Arrendatário (que não provenham do uso normal e prudente do imóvel), bem como para liquidar eventuais faturas de despesas de consumo (água, energia, condomínio) que se encontrem em atraso à data da restituição do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA (Despesas de Consumo e Encargos)

1. Serão da exclusiva responsabilidade do Arrendatário todas as despesas relativas aos consumos de água, energia elétrica (sistema pré-pago Credelec ou pós-pago), gás, serviços de telecomunicações (internet, TV por cabo) e taxas de saneamento ou recolha de lixo doméstico associadas à utilização do imóvel durante o período de arrendamento.
2. As despesas de condomínio ordinárias (caso aplicável) e os impostos incidentes sobre a propriedade imobiliária como o Imposto Predial Autárquico são da exclusiva responsabilidade do Senhorio.

CLÁUSULA SÉTIMA (Conservação e Obras)

1. O Arrendatário obriga-se a manter o imóvel nas condições de conservação em que o recebeu, zelando pela sua limpeza, instalações elétricas, canalizações, vidros, fechaduras e equipamentos existentes.
2. O Arrendatário não poderá efetuar quaisquer obras de alteração, remodelação ou benfeitorias no imóvel sem a autorização prévia e por escrito do Senhorio.
3. Salvo acordo escrito em contrário, quaisquer benfeitorias autorizadas que o Arrendatário venha a realizar ficarão integradas no imóvel, não assistindo ao Arrendatário o direito de retenção ou a qualquer indemnização no termo do contrato.

CLÁUSULA OITAVA (Proibição de Subarrendamento ou Cedência)

É expressamente proibido ao Arrendatário subarrendar, ceder, emprestar, trespassar ou por qualquer outra forma partilhar, no todo ou em parte, o imóvel objeto deste contrato a terceiros, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito do Senhorio.

CLÁUSULA NONA (Rescisão do Contrato)

1. O presente contrato poderá ser rescindido de imediato por qualquer uma das partes em caso de incumprimento grave das obrigações contratuais pela outra parte.
2. O Senhorio pode rescindir o contrato se o Arrendatário não pagar a renda no prazo legal, destinar o imóvel a fim diferente do habitacional, realizar obras não autorizadas ou subarrendar o espaço.
3. O Arrendatário poderá rescindir o contrato a qualquer momento mediante comunicação escrita dirigida ao Senhorio com a antecedência mínima de 30 ou 60 dias, sem prejuízo da obrigação de pagamento das rendas vencidas e vincendas durante o período de aviso prévio.

CLÁUSULA DÉCIMA (Vistoria e Devolução do Imóvel)

1. No final do contrato ou em caso de rescisão, o Arrendatário obriga-se a desocupar integralmente o imóvel e a entregá-lo ao Senhorio livre de pessoas e bens, no mesmo estado de limpeza e conservação em que o recebeu, sob pena de indemnização por perdas e danos.
2. Será realizada uma vistoria conjunta na data de entrega das chaves para verificar o estado do imóvel e dos seus equipamentos, elaborando-se o respetivo Auto de Vistoria de Entrega.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Foro Competente)

Para a resolução de qualquer litígio, conflito ou dúvida emergente da interpretação ou execução do presente contrato, as partes elegem como foro competente o Tribunal Judicial da Cidade da Beira - Província de Sofala, com expressa renúncia a qualquer outro.

E, por estarem as partes de pleno acordo com todas as condições acima estipuladas, assinam o presente contrato em duplicado, de igual teor, juntamente com duas testemunhas idóneas.

Beira, 02 de Fevereiro de 2026.

Domingos Albino Mapacare
Domingos Albino Mapacare
SENHORIO (LOCADOR)

Marcela Zeca Fernando Lundo
Marcela Zeca Fernando Lundo
ARRENDATÁRIO (LOCATÁRIO)

reconheço a assinatura de Sofia de Domingos
Albino Mapacare

— presença de — proprio Signatário
— pessoa — cujá identidade verifiquei

BI 070101122467N 22.02.22 Beira

BEIRA, 03/02/2026

Registo N.º 18106

Empl 20,00

Atestado do Juiz de Direito da 1ª Vara

F. Fene

reconheço a assinatura de Sofia de Marcela
Zeca Fernando

— presença de — proprio Signatário
— pessoa — cujá identidade verifiquei

BI 0701014285876 12.11.24 Beira

BEIRA, 03/02/2026

Registo N.º 18106

Empl 20,00

Atestado do Juiz de Direito da 1ª Vara

F. Fene

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR: Lucilene Conrado de Moraes Coelho, brasileira, inscrito no CPF sob nº 020.308.399-73, casada, residente e domiciliada à Rua Hercílio Batista de Oliveira, nº 200, Bairro Maria Luiza, na cidade de Lages/SC, telefone Celular (49) 9 9118-9647- .

LOCATÁRIO: Hadgy Sérgio Mário, Moçambicano, inscrito no CPF sob nº 128.722.901-84, residente e domiciliado à

Rua Luiz Matias, nº 23, Bairro Maria Luiza, na cidade de Lages/SC

As partes qualificadas acima celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, o qual será regido pelo disposto nas Leis federais no 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e no 10.406/2002 (Código Civil), nas seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e se comprometem a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade, situado na rua Luiz Matias, nº 23, Bairro Maria Luiza, na cidade de Lages/SC

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO DE LOCAÇÃO

A locação é pelo prazo de 09 MESES (nove meses) a iniciar-se no dia 05/03/2026 e a terminar, impreterivelmente, no dia 05/01/2027, independentemente de qualquer aviso ou notificação. Findo o prazo ajustado, se o LOCATÁRIO continuar na posse do imóvel alugado por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantida as demais cláusulas e condições do contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO ALUGUEL, REAJUSTES E ENCARGOS DA LOCAÇÃO

O aluguel inicial é de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) e o pagamento deverá ser efetuado até

o dia 05 do mês subsequente. Fica também responsável pelo pagamento por parte do IPTU que será dividido entre os locatários, e pelo pagamento de água e luz

O LOCATÁRIO(A) declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo (Relatório) de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja

3º TABELIONATO
Lages/SC

Hadgy

3º TABELIONATO
Lucilene

o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLAUSULA QUARTA

Declara o LOCATÁRIO(A), para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei.

CLÁUSULA QUINTA: DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA E DE USO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara ter previamente visitado o imóvel e se certificado de suas características e estado de conservação, estando de acordo em alugá-lo nessas condições.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Declara o LOCATÁRIO, para todos os fins e efeitos de direito, que ao final da locação, restituirá o imóvel no estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Em até 05 (cinco) dias a contar do início da locação, poderá o LOCATÁRIO, reclamar de algum vício ou defeito pré-existente no imóvel ou não observado no relatório de vistoria, contestando de forma escrita em 02 (duas) vias de igual teor e forma para fins de conferência pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais prejuízos que o LOCATÁRIO venha a sofrer em decorrência de vendavais, tempestades, inundações, quedas de raio, incêndios, ou qualquer outro tipo de acidente ou evento da natureza, ficando o LOCATÁRIO responsável pela contratação de seguro em valor que garanta adequada indenização em caso de sinistro, inclusive com cláusula para perda e/ou pagamento de aluguel em favor do LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA: DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Hadgy Simone
Luciano Augusto

3º TABELIONATO

3º TABELIONATO

O LOCATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel objeto deste contrato em perfeitas condições de habitabilidade, correndo por sua conta todos os reparos tendentes à sua perfeita conservação de acordo com as características do imóvel objeto descritas no Relatório de Vistoria Inicial do imóvel ora locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Constatadas eventuais irregularidades após a entrega das chaves e verificada a necessidade de reparos no imóvel, em decorrência de desconformidades com o relatório de vistoria inicial, deverá o LOCATÁRIO providenciar as correções por meio de contratação de mão de obra especializada, arcando com o pagamento do aluguel dos dias despendidos para a sua execução, cessando a locação após nova vistoria e unicamente com o "Termo de Rescisão Contratual", firmado pelo LOCADOR ou sua procuradora

PARÁGRAFO SEGUNDO

O LOCATÁRIO declara estar ciente de que, independentemente de sair do Imóvel antes do término do prazo de 30 (trinta) dias referido na cláusula Décima Segunda, estará ele obrigado a pagar, além da multa compensatória por devolução antecipada, os valores de aluguel e encargos da locação referente ao período de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA SETIMA: DO FORO

E por estarem justos e contratados, elegem o Foro da Comarca de Lages- SC , a fim de dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato.

Lages, 18 de Março de 2026.

Serenus Leonardo Coelho

Locador

Hadgy Sérgio Mário Simone

Locatário



LUCILENE CONDOMÍNIO DE SOBRES TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE LAGES-SC
SERGIO MARIO SIMONE
Lages-SC, 18 de Março de 2026
Emitido por: Hadgy Sérgio Mário Simone
Módulo: Hadgy Sérgio Mário Simone - Escritório Notarial
Emissão: R\$ 13,18 FPM R\$ 32,98 ISS R\$ 20,26 (Total: R\$ 66,42) (Valor Digital de F. Fiscalizado)
do tipo Normal HUCI: 4022-0896 HUCI: 4022-0896 Total: R\$ 16,42