

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

ENTRE:

TENDENCIA VERDADEIRA – Compra e Venda de Imóveis, Unipessoal Lda., NIPC 510.015.824, com sede na Urbanização Quinta do Meio, Lote 6, loja 5, em Sines, neste ato representada com poderes bastantes por, Guilherme Manuel da Silva Valadão, adiante designada por **Primeira Outorgante**;

E

SEASONRETURN, S.A., NIPC 513.163.689, com sede na Avenida Duque de Loulé, n.º 50, Linda-a-Velha, neste ato representada com poderes bastantes por, Guilherme Manuel da Silva Valadão, adiante designada por **Segunda Outorgante**

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

1. A Primeira Outorgante é dona e legítima proprietária da seguinte propriedade:
 - a) Da fração autónoma designada pela letra “A” sita em Sines, na Urbanização Quinta do Meio, lote 5, nos Edifícios A a E, situada no piso zero, piso intermédio, cave nível um e cave dois, com uma arrecadação e vinte sete lugares de estacionamento, inscrita na matriz Predial Urbana sob o artigo 5363, da freguesia de Sines sob a ficha 3734, ao qual foi atribuída a licença de utilização 116/2006, emitida em 02/10/2006 pela Câmara Municipal de Sines;

Cláusula Segunda

1. Pelo presente contrato, a Primeira Outorgante dá de arrendamento à Segunda Outorgante e esta, reciprocamente, toma de arrendamento as paredes nuas da fração autónoma descrita na cláusula anterior.

2. A Segunda Outorgante reconhece que o local arrendado, com todas as suas partes integrantes, encontra-se em bom estado de conservação e realizam cabalmente o fim a que é destinado.

Cláusula Terceira

1. O referido arrendamento é feito por prazo certo, pelo período de dez anos, tendo início em 1 de setembro de 2014 e término em 31 de agosto de 2024, renovando-se automaticamente por iguais períodos de **dez anos**, caso não exista oposição à sua renovação.
2. As partes podem opor-se à renovação automática do presente contrato, desde que comuniquem tal intenção, por carta registada com aviso de receção, remetida com a antecedência mínima de dois anos, relativamente à data de produção dos respetivos efeitos.
3. A segunda Outorgante poderá denunciar o presente contrato, decorrido um terço da sua vigência, mediante comunicação em carta registada com aviso de receção, com a antecedência de cento e oitenta dias.
4. A Segunda Outorgante obriga-se a zelar pelo locado, entregando-o findo o contrato, à Primeira Outorgante, limpo e completamente livre e devoluto, bem como nas mesmas condições que agora é recebido.

Cláusula Quarta

1. Acordam as partes que a renda anual a pagar pelo arrendamento é de € 52.200,00 (cinquenta e dois mil e duzentos euros), liquidada em duodécimos no montante de € 4.350,00 (quatro mil, trezentos cinquenta euros).
2. Acordam as partes que a partir do 8º (oitavo) ano de vigência do contrato a renda mensal será reduzida para € 3.500,00 (três mil e quinhentos euros).
3. Acordam as partes expressamente que a renda vencer-se-á no décimo quinto dia do mês a que diga respeito e será liquidada através de depósito e/ou transferência bancária a efetuar em conta titulada pela Primeira Outorgante.
4. Se, relativamente à obrigação de pagamento das rendas, a Segunda Outorgante se constituir em mora e não a fizer cessar nos oito dias seguintes à data do seu começo,

a Primeira Outorgante poderá exigir, além das rendas em atraso, uma indenização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento, sendo ainda lícito à Primeira Outorgante recusar o recebimento das rendas seguintes sem ter sido efetuado o pagamento daquela indenização de 50%.

5. A Senhoria fica obrigada a apresentar mensalmente à Arrendatária prova de que não se encontra em mora relativamente aos pagamentos devidos às instituições financeiras que detêm, seja como garantia, seja como locadoras financeiras, direitos sobre os locais arrendados. Caso não o faça, poderá a Arrendatária reter legitimamente o pagamento das rendas até que tal aconteça.
6. Primeira e Segunda Outorgantes podem acordar em qualquer momento de vigência do contrato, novos valores de renda, sejam eles aumentos ou diminuições.

Cláusula Quinta

1. O local arrendado destina-se exclusivamente à atividade para a qual se encontram licenciados, não podendo ser dado aos mesmos qualquer uso contrário ao que conste na respetiva licença de utilização, que se juntam ao presente como ANEXO A e dele ficará a fazer parte integrante.
2. Para além do indicado no número anterior, a Segunda Outorgante não pode dar qualquer outro fim ou uso ao local que agora arrenda, para além de clube de saúde, ginásio e serviços.

Cláusula Sexta

1. A Segunda Outorgante obriga-se expressamente a:
 - a) Manter em bom estado de conservação, limpeza e utilização os locais arrendados e todo o seu equipamento, cujo uso lhe é conferido pelo presente contrato, designadamente as instalações de água e de eletricidade;
 - b) Permitir que a Primeira Outorgante ou quem a representar vistorie os locais em horas de expediente, desde que avise previamente por declaração escrita, enviada com a antecedência mínima de 10 (dez) dias, ou de 24 horas em caso de força maior ou de perigo iminente;

R
Q

c) Não dar aos locados uso diverso do convencionado, nem deles fazer utilização imprudente;

d) Cumprir todas as normas ou regulamentos das entidades camarárias ou outras, aplicáveis aos edifícios, bem como a informar a Primeira Outorgante de todas as comunicações ou avisos relevantes que lhe sejam transmitidos por essas entidades, ou quaisquer outros avisos que lhe sejam dirigidos e que digam respeito ao imóvel;

Cláusula Sétima

1. A Segunda Outorgante fica, desde já autorizada a realizar quaisquer obras que entenda nos imóveis objeto do contrato de arrendamento, sejam de conservação, ordinárias ou extraordinárias.
2. Ainda que já autorizadas pela Primeira Outorgante, as obras realizadas nos locados não darão lugar ao pagamento de qualquer indemnização ou compensação pela Senhoria, nem conferem à Segunda Outorgante direito de retenção, ficando a Arrendatária obrigada a ressarcir a Primeira Outorgante por todos os danos e prejuízos causados ao prédio ou a terceiros.
3. Os licenciamentos camarários, quer para obras quer para a eventual obtenção de licença de utilização dos locais arrendados para os fins previstos neste contrato, correm por conta da Segunda Outorgante que por eles é responsável, sendo os custos respetivos seu exclusivo encargo.
4. Da mesma forma, é da exclusiva responsabilidade da Segunda Outorgante a obtenção e o pagamento de todos os custos decorrentes ou originados com pedidos e emissão de quaisquer licenças ou autorizações, junto de quaisquer entidades, que possam ser necessárias no âmbito das atividades que a Segunda Outorgante pretenda prosseguir.
5. No termo do arrendamento a Segunda Outorgante, poderá levantar todas as benfeitorias amovíveis.

Cláusula Oitava

Serão da exclusiva responsabilidade da Segunda Outorgante, durante a vigência do presente contrato, todas as despesas imputáveis aos locais arrendados, designadamente, limpeza, conservação, manutenção, fornecimento e consumo de energia elétrica, água, telefone e do aluguer dos respetivos contadores ou sua assinatura mensal.

Cláusula Nona

A Segunda Outorgante fica, desde já, autorizada a sublocar, seja total seja parcialmente, o local ora arrendado ou, por qualquer outra forma ceder a terceiros o seu uso ou fruição, ainda que temporariamente, de forma onerosa ou gratuita.

Cláusula Décima

No termo do arrendamento, a Segunda Outorgante terá de restituir o local arrendado até ao último dia do contrato, livre e devoluto de pessoas e bens e em boas condições de funcionamento, conservação, pintura, segurança, limpeza e utilização decorrentes de uma normal utilização.

Cláusula Décima Primeira

Todas as eventuais despesas emergentes da celebração do presente contrato, designadamente fiscais, como o pagamento do imposto de selo, são da responsabilidade exclusiva da Segunda Outorgante.

Cláusula Décima Segunda

Na vigência do arrendamento a Segunda Outorgante terá direito de preferência na venda, ainda que se trate de uma venda por dação em pagamento.

Cláusula Décima Terceira

Em virtude do local arrendado se encontrar hipotecado para garantia de diversos créditos a diversos bancos, a Primeira Outorgante garante ter obtido a aprovação destes relativamente ao presente arrendamento.

Am
Am

Cláusula Décima Quarta

1. A invalidade total ou parcial de quaisquer das disposições do presente contrato não afeta a validade das restantes disposições, salvo se a parte interessada demonstrar que o fim prosseguido pelas partes permite supor não teria consumado o negócio sem a parte viciada.
2. Sem prejuízo das regras gerais de interpretação de contratos, o presente contrato representa o universo do acordo a que chegaram as partes, absorvendo quaisquer acordos preparatórios, trocas de cartas, minutas ou outras formas de expressão que permitissem concluir a vinculação das partes Outorgantes sobre as matérias aqui reguladas. Qualquer eventual alteração ao disposto neste contrato que as partes possam vir a acordar, só será válida e vinculativa desde que consagrada por escrito em documento assinado por ambas as Outorgantes do qual conste a indicação expressa das cláusulas que forem suprimidas bem como a nova redação das modificadas ou aditadas.

Cláusula Décima Quinta

Todas as estipulações que se verifiquem ser omissas no presente contrato serão supletivamente reguladas pela legislação que lhe seja aplicável.

Cláusula Décima Sexta

1. Todas as notificações entre as partes deverão ser dirigidas a:
 - a) TENDENCIA VERDADEIRA:
Urba. Quinta do Meio Lote 6 loja 5
7520-313 Sines
 - b) SEASONRETURN S.A:
Av. Duque de Loulé n.º 50
2795-118 Linda a Velha
2. Sempre que uma das partes altere a sua morada fica obrigada, no prazo máximo de dez dias, a comunicar a respetiva alteração ao outro Outorgante.

O presente contrato foi celebrado em Sines aos vinte e nove dias do mês de agosto de dois mil e catorze, em duplicado, destinando-se um exemplar a cada uma das outorgantes.

A Primeira Outorgante:



A Segunda Outorgante:


