**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

Entre:

1. Nome completo, estado civil12, profissão, morador em ..., contribuinte fiscal nº ..., portador do cartão de cidadão nº ..., emitido aos .... pelo Arquivo de Identificação de ...., doravante designado por 1º Contratante e

2. Nome completo, estado civil, profissão, morador em ..., contribuinte fiscal nº ..., portador do cartão de cidadão nº ..., emitido aos .... pelo Arquivo de Identificação de ...., doravante designado por 2º Contratante,

Considerando que:

a) O 1º Contratante é dono e legítimo possuidor do seguinte imóvel: (natureza do imóvel)13, sito em (localidade), (freguesia), (rua/avenida, etc.), descrito na Conservatória do Registo Predial de...., sob a descrição nº ....., com a licença de utilização nº ...., emitida pela Câmara Municipal de ..... aos... e inscrito na matriz predial (urbana/rústica) com o artigo nº ... da freguesia de ......

b) O 2º Contratante aceita o imóvel no estado em que se encontra e reconhece

expressamente que o mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou im- peça a realização do fim a que se destina,

É celebrado o presente contrato de arrendamento urbano, que é para fins não ha- bitacionais, nos termos do disposto nos artºs 1095ºs e seguintes do Código Civil, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1ª

1. O 1º Contratante dá de arrendamento ao 2º Contratante, e este toma de arrendamento, o imóvel identificado no considerando a) do presente con- trato, doravante designado abreviadamente por Prédio.

2. O Prédio arrendado destina-se ao exercício da actividade de ... com expressa

exclusão de qualquer outra.

CLÁUSULA 2ª

1. O arrendamento produz efeitos a partir do dia ... de ... e é celebrado pelo prazo de 5 anos, renovando-se automaticamente no seu termo, por períodos

12 Quando casado, mencionar também a identificação do cônjuge e regime de bens do casamento.

13 Prédio urbano, fracção autónoma, etc. Na eventualidade de o imóvel abranger outros bens (como garagens ou arrecadações), deverão ser eles descritos neste espaço.

de 1 ano, salvo se qualquer um dos Contratantes se opuser à respectiva re- novação nos termos previstos na lei.

2. Findo o prazo estabelecido no número anterior, o 2º Contratante obriga-se

a entregar ao 1º Contratante o Prédio em bom estado de conservação, res- salvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em con- dições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim para que foi arrendado.

CLÁUSULA 3ª

1. A renda anual no valor de .... Euros (extenso) é paga em duodécimosno valor cada um de ... € (extenso) até ao primeiro dia útil do mês imediata- mente anterior àquele a que disser respeito.

2. O pagamento da renda é efectuado por transferência bancária para a conta do 1º Contratante com o NIB ... .

3. O valor da renda é actualizado anualmente nos termos da legislação vigente, sendo a actualização notificada ao 2º Contratante por escrito, sob registo com aviso de recepção, com a antecedência de pelo menos 30 dias, da qual comunicação constará obrigatoriamente, o valor da nova renda obtido pela aplicação do coeficiente legal.

CLÁUSULA 4ª

Compete ao 2º Contratante requerer, custear e obter todas as licenças e autoriza- ções necessárias para o cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, ob- servando os requisitos indispensáveis à sua obtenção.

CLÁUSULA 5ª

1. As obras e melhoramentos de adequação bem como a elaboração e aprova- ção dos respectivos projectos, são da exclusiva responsabilidade do 2º Con- tratante, sendo realizadas por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.

2. A execução das obras de adequação só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando le- galmente exigidas.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o 2º Contratante deve

submeter à autorização do 1º Contratante as obras que pretende realizar no Prédio, considerando-se as mesmas autorizadas caso não seja dada res- posta no prazo de 60 dias.

CLÁUSULA 6ª

1. São da responsabilidade do 2º Contratante todos os trabalhos de manu- tenção, reparação e conservação do Prédio.

2. O 1º Contratante pode substituir-se ao 2º Contratante, promovendo a execução das obras por este não executadas, desde que as mesmas sejam ur- gentes e o 2º Contratante, depois de notificado para o efeito, não dê início ou não as conclua no prazo fixado pelo 1º Contratante na notificação.

3. No caso referido no número anterior, o 2º Contratante é responsável pelo

pagamento de todos os encargos suportados pelo 1º Contratante com os trabalhos.

CLÁUSULA 7ª

1. As obras referidas nas cláusulas anteriores não podem interferir na estrutura do Prédio de forma a que obriguem à realização de obras estruturais.

2. Se, na sequência da intervenção efectuada no âmbito das cláusulas anterio- res, venha a revelar-se necessário realizar obras estruturais, serão as mesmas da responsabilidade do 2º Contratante.

3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, deve o 2º Contratante

submeter à autorização do 1º Contratante as obras que pretende realizar no Prédio, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada res- posta no prazo de 60 dias.

4. As obras estruturais que não resultem do disposto nos números anteriores

são da responsabilidade do 1º Contratante.

CLÁUSULA 8ª

1. Os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do edifício, bem como o pagamento de serviços de interesse comum, correm por conta do 2º Contratante.

2. O 2º Contratante deve apresentar, ao 1º Contratante, no prazo de um mês,

o comprovativo do pagamento efectuado nos termos do número anterior.

CLÁUSULA 9ª

O 2º Contratante fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no pre- sente contrato, designadamente a:

a) Não dar ao Prédio arrendado outra utilização que não a do fim do contrato

de arrendamento;

b) Não fazer do Prédio arrendado uma utilização imprudente;

c) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do Prédio por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou co- modato, excepto se o 1º Contratante a autorizar por escrito;

d) Comunicar ao 1º Contratante, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo

do Prédio arrendado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;

e) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais.

CLÁUSULA 10ª

1. O contrato cessa, nos seguintes casos:

a) Por acordo das partes;

b) Por denúncia;

c) Por resolução;

d) Por oposição à renovação.

2. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste contrato, o

2º Contratante não tem direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

CLÁUSULA 11ª

As partes podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, defi- nindo os seus efeitos.

CLÁUSULA 12ª

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.

2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

CLÁUSULA 13ª

Após 12 meses de duração efectiva do contrato, o 2º Contratante pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao 1º Contra- tante com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data em que pretenda a cessa- ção, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano.

CLÁUSULA 14ª

1. Sem prejuízo de direito de resolução previsto nas demais cláusulas deste contrato, o 1º Contratante pode resolver o contrato, designadamente nos seguintes casos:

a) Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou admi- nistrativa do exercício da actividade social relativamente ao 2º Contratante;

b) Condenação do 2º Contratante, por sentença transitada em julgado, por

qualquer delito que afecte de forma grave a sua honorabilidade profissional;

c) Falta de pagamento pelo 2º Contratante de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;

d) Prestação pelo 2º Contratante de informações falsas ao 1º Contratante;

e) Falta de pagamento das rendas, nos termos da cláusula terceira supra;

f ) Oposição repetida e não fundamentada ao exercício do direito de acesso e fiscalização;

g) Nos casos previstos na alínea e) do número anterior é aplicável o disposto nos artºs 1041º e 1042º do Código Civil;

2. A resolução constitui o 1º Contratante no direito a ser indemnizado nos

termos gerais de direito.

CLÁUSULA 15ª

1. O 1º Contratante pode impedir a renovação do contrato mediante comu- nicação escrita ao 2º Contratante, com uma antecedência mínima de 60 dias em relação ao termo do contrato ou da sua renovação.

2. O 2º Contratante pode impedir a renovação do contrato mediante comu-

nicação escrita ao 1º Contratante com uma antecedência mínima de 60 dias do termo do contrato ou da sua renovação.

3. A inobservância da antecedência prevista no número anterior e na cláusula décima terceira não obsta à cessação do contrato, ficando o 2º Contratante obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

CLÁUSULA 16ª

1. Cessado o contrato, revertem gratuitamente para o 1º Contratante, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no Prédio arrendado.

2. A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das

onerações expressamente autorizadas pelo 1º Contratante.

CLÁUSULA 17ª

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do 2º Contratante devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objecto todos os riscos respeitantes à actividade exercida no Prédio.

2. O 2º Contratante deve ainda segurar o Prédio arrendado, fazendo constar

na apólice o 1º Contratante como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações.

3. O 2º Contratante manterá válidas e actualizadas as apólices referida no nú-

mero 1. supra, devendo exibi-las a solicitação do 1º Contratante.

CLÁUSULA 18ª

1. O 2º Contratante garante ao 1º Contratante a adequada conservação e manutenção do Prédio ao longo de todo o período de vigência do contrato.

2. O 2º Contratante responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da actividade incluída no objecto do presente contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos actos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

3. A responsabilidade do 2º Contratante abrange quaisquer despesas que

sejam exigidas ao 1º Contratante por inobservância de disposições legais ou contratuais.

CLÁUSULA 19ª

Para resolução dos litígios emergentes do presente contrato serão competentes os tribunais da comarca de ...., com expressa exclusão de quaisquer outros.

O presente contrato é feito em triplicado, ficando um exemplar em poder de cada um dos contratantes e levando o exemplar destinado à Repartição de Finanças os selos devidos.

LOCAL e DATA O 1º Contratante:

O 2º Contratante: