Arrendamento para fins não habitacionais

Entre:

1. 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 **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), 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 impeça a realização do fim a que se destina,

É celebrado o presente contrato de arrendamento urbano, que é para fins não habitacionais, nos legais termos, 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 contrato, 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 de 1 ano, salvo se qualquer um dos Contratantes se opuser à respectiva renovação 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, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições 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 duodécimos no valor cada um de ... € (extenso) até ao primeiro dia útil do mês imediatamente 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 autorizações necessárias para o cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, observando os requisitos indispensáveis à sua obtenção.

CLÁUSULA 5ª

1. As obras e melhoramentos de adequação bem como a elaboração e aprovação dos respectivos projectos, são da exclusiva responsabilidade do **2º Contratante,** 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 respectivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente 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 resposta no prazo de 60 dias.

CLÁUSULA 6ª

1. São da responsabilidade do **2º Contratante** todos os trabalhos de manutenção, 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 urgentes 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** para que obriguem à realização de obras estruturais.

2. Se, na sequência da intervenção efectuada no âmbito das cláusulas anteriores, 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 resposta 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

Para além de outras obrigações previstas no presente contrato, o **2º Contratante** obriga-se 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 comodato, 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, definindo 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 Contratante** com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano.

CLÁUSULA 14ª

1. Sem prejuízo do 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 administrativa 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 opôr-se à a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao **2º Contratante**, no prazo previsto na lei.

2. O 2º Contratante pode opôr-se à a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao 1º Contratante, no prazo previsto na lei.

3. A inobservância do prazo legal previsto para a oposição à renovação do contrato 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 referidas no número 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

1. Toda a correspondência a efectuar entre os **Contratantes** deverá ser endereçada por carta registada com aviso de recepção para as moradas indicadas no cabeçalho, na identificação dos Contratantes, considerando-se as mesmas produzidas na data do respectivo registo postal, ou para os seguintes endereços electrónicos:

a) **1º CONTRATANTE**: ...;

b) **2º CONTRATANTE:** ...

**2.** Os **Contratantes** obrigam-se, reciprocamente, a comunicar à contraparte a alteração da sua morada, por carta registada com aviso de recepção, ou para os endereços electrónicos supra mencionados, sob cominação de as notificações se considerarem validamente efectuadas quando enviadas para as moradas ou contactos indicados no presente contrato.

CLÁUSULA 20ª

1. O presente contrato de arrendamento é exclusivamente regulado pela Lei Portuguesa.

2. Para apreciação e decisão de todo e qualquer litígio emergente deste contrato será territorialmente competente o Tribunal da Comarca de ... que os **Contratantes** desde já convencionam com expressa renúncia a qualquer outro.

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:**