

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 acto representada com poderes bastantes por, Miguel Luís da Silva Tabosa Vaz, adiante designada por **Primeira Outorgante**;

ANDREI SERGIU MOCIRAN, NIPC 270.809.406, com sede na Quinta dos Passarinhos – Lote 219, 7520-164 Sines, neste acto representada com poderes bastantes por, Andrei Sergiu Mociran, 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

A Primeira Outorgante é dona e legítima proprietária da seguinte fracção:

- a) Edifício situado em Sines, na Urbanização Quinta do Meio lote 6 loja 2, 7520-313 Sines, inscrito na matriz Predial Urbana sob o artigo 3735, fracção “Al” da freguesia de Sines sob o artigo 6243, com alvará de utilização nº 64/2008.

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 propriedade descrita na cláusula anterior.
2. A segunda Outorgante reconhece que o local arrendado, com todas as suas partes integrantes, necessitam de reparações e limpeza à data do presente contrato sendo que todas as intervenções ou melhorias, sem direito a restituição, são responsabilidade da segunda outorgante.



Cláusula Terceira

1. O referido arrendamento é feito por prazo certo, pelo período de três anos, tendo início em 1 de Junho de 2020 e término em 31 de Maio de 2023, prorrogáveis por períodos de três anos, no caso da ora Arrendatária não se opor à prorrogação.
2. A Arrendatária poderá, em qualquer caso, e desde que tenham decorrido três anos de vigência dos presentes arrendamentos, rescindir a qualquer momento qualquer um deles, desde que de tal facto avise a Senhora por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência de sessenta dias em relação à data em que pretenda pôr fim ao respectivo contrato de arrendamento, não cabendo por esse facto qualquer tipo de indemnização à Primeira Outorgante.

Cláusula Quarta

1. A renda bruta mensal a pagar pelo arrendamento supra descrito, sujeito aos descontos legais é de **350€ (trezentos e cinquenta euros)**, durante o primeiro ano de vigência do presente contrato (Julho de 2020 a Agosto de 2021). A partir de 1 de setembro de 2021 a bruta mensal a pagar pelo arrendamento é de **400€ (quatrocentos euros)**. A segunda outorgante obriga-se a entregar com a assinatura do presente contrato o valor de **350€ (trezentos e cinquenta euros)** a título de caução da renda bruta mensal.
2. A renda vencer-se-á no oitavo dia do mês a que diga respeito e será liquidada através de depósito a efectuar na conta bancária da Primeira Outorgante.
3. As actualizações anuais da renda far-se-ão decorridos 12 (doze) meses sobre o início do arrendamento, pela aplicação do coeficiente de actualização das rendas não habitacionais, publicado anualmente por portaria ministerial, ou, na sua falta, pela aplicação do índice oficial de inflação correspondente aos últimos doze meses, ambas, em qualquer dos casos, reduzidas em cinquenta por cento nos três primeiros anos de vigência deste contrato de arrendamento.
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 indemnização 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 efectuado o pagamento daquela indemnização de 50%.

Cláusula Quinta

Querendo a Primeira Outorgante usar da faculdade referida no nº 3 da cláusula anterior, comunica-lo-á por escrito à Arrendatária com a antecedência mínima de 30 dias, indicando expressamente o montante da nova renda e o coeficiente utilizado no seu cálculo.

Cláusula Sexta

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 respectiva licença de utilização.
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 do salão de cabeleireiro e barbearia.

Cláusula Sétima

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 electricidade;
- b) Permitir que a Primeira Outorgante ou quem a representar vistorie os locados 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 eminente;
- c) Não dar aos locados uso diverso do convencionado, nem deles fazer utilização

Andra



imprudente;

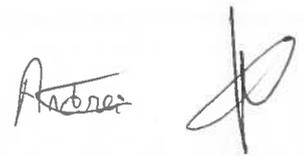
d) Cumprir todas as normas ou regulamentos das entidades camarárias ou outras, aplicáveis aos edifícios, bem como a informar a Primeira Outorgante de todas as comunicações ou avisos relevantes que lhe sejam transmitidos por essas entidades, ou quaisquer outros avisos que lhe sejam dirigidos e que digam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

Cláusula Oitava

1. A Segunda Outorgante fica, desde já autorizada a realizar quaisquer obras que entenda nos imóveis objecto 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 Senhora, 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 respectivos 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.

Cláusula Nona

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 eléctrica, água, telefone e do aluguer dos respectivos contadores ou sua assinatura mensal.

Cláusula Décima

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 Primeira

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 Segunda

Na vigência do arrendamento a Segunda Outorgante terá direito de preferência na venda de qualquer um deles, 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.

Cláusula Décima Quarta

1. A invalidade total ou parcial de quaisquer das disposições do presente contrato não afecta 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 redacção das modificadas ou aditadas.

Cláusula Décima Quinta

Todas as estipulações que se verificarem 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
- b) ANDREI SERGIU MOCIRAN

2. Sempre que uma das partes altere a sua morada fica obrigada, no prazo máximo de dez dias, a comunicar a respectiva alteração ao outro Outorgante.

O presente contrato foi celebrado aos 25 dias do mês de maio de 2020.

A Primeira Outorgante
~~TENDENCIA VEROADEIRA
- COMPRA E VENDA DE
IMOVEIS, UNIP. LDA
A GERENCIA~~

A Segunda Outorgante

Andrei