

km R. h ead
S. J. e

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FIM NÃO HABITACIONAL DE PRAZO

CERTO

ENTRE:

- **SARA MARIA ROSA JACINTO**, contribuinte fiscal n.º 116888997, solteira, maior, natural da freguesia do Socorro, concelho de Lisboa, residente na Rua Gil Vicente, n.º 45, 4.ºDRT, em Lisboa, titular do Cartão de Cidadão n.º 04707063 3ZZ8 válido até 10/04/2029, emitido pela República Portuguesa;

E;

- **RITA FLORINDO DOS SANTOS CACHÃO**, contribuinte fiscal n.º 204381592, solteira, maior, natural da freguesia de Campo Grande, concelho de Lisboa, residente na Rua Gil Vicente, N.º 58, R/C Esq, em Lisboa, titular do Cartão de Cidadão n.º 11244705 8ZY8 válido até 26/04/2029, emitido pela República Portuguesa, na qualidade de **ARRENDATÁRIA**, de ora em diante apenas designada por Parte Locatária neste contrato;

E;

a) **MANUEL PEDRO GAMA DOS SANTOS CACHÃO**, contribuinte fiscal n.º 121695891, casado, natural da freguesia de São Lourenço, concelho de Setúbal, residente na Rua Professor Reinaldo Santos, N.º4, 8.ºDRT, em Lisboa, titular do Cartão de Cidadão n.º 01277440 5ZX8 válido até 03/08/2031, emitido pela República Portuguesa; e,

b) **GUILHERME MARQUES LOPES PONTES**, contribuinte fiscal n.º 296646563, solteiro, maior, natural do Brasil, residente na Rua dos Quartéis, n.º94, 2.º andar, em Lisboa., titular do Cartão de Cidadão n.º 32049733 0ZX1, válido até 18/08/2030, emitido pela República Portuguesa; e,

Ambos na qualidade de **FIADORES**, de ora em diante apenas designados por Parte Fiadora neste contrato.

mmh Nih ced
S. J. L

É celebrado o presente contrato de **arrendamento urbano para fim não habitacional** com prazo certo, ao abrigo do disposto nos artigos 1064º e seguintes do Código Civil e do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), com as alterações legais em vigor, e que se rege nos termos do seguinte clausulado, que se obrigam a cumprir.

1ª

(Objeto do Contrato - Identificação do Imóvel)

1 - A Parte Locadora declara para todos os devidos e legais efeitos que é proprietária e legítima possuidora da fração autónoma destinada a comércio, designada pela letra "A", a que corresponde o RÉS-DO-CHÃO - LOJA, com entrada pelo nº. 45-A, e um sanitário na cave, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Gil Vicente, nos. 45, 45-A e 45-B, freguesia de Alcântara, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o número **91**, da freguesia de Alcântara e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo **1022**, com a Autorização de Utilização n.º 266, emitida em 07/11/1973, pela Câmara Municipal de Lisboa.

2 - A Parte Locadora declara que foi emitido para o imóvel descrito e identificado na Cláusula Primeira deste contrato o Certificado de Desempenho Energético **SCE270904830** válido até 22/02/2032.

2ª

(Finalidade do Contrato)

1 - Pelo presente contrato a Parte Locadora dá de arrendamento à Parte Locatária, e esta toma de arrendamento, o imóvel identificado na cláusula anterior, no estado de conservação em que o mesmo se encontra.

11/6/2022
S. f. l

2 – O local arrendado destina-se a oficina de artes, exposição e venda de objetos artísticos, não lhe podendo ser dado outro destino para além do expressamente consignado neste contrato, sem o consentimento por escrito da Parte Locadora, sob pena de resolução do contrato.

3 - Fica a cargo e responsabilidade da Parte Locatária a obtenção de todas as licenças e alvarás relativos ao negócio que irá explorar, assim como todas e quaisquer licenças e seguros de danos próprios ou a terceiros, que por tal motivo venham a mostrar-se necessários e subsequentes diligências e despesas, a Parte Locadora colaborará com a Parte Locatária nos procedimentos necessários ao licenciamento da sua atividade, facultando-lhe qualquer documentação que se venha a revelar necessária e comprometendo-se a autorizar e assinar quaisquer atos que a esse título venham a ser exigíveis, desde que estes não comprometam o valor atual do imóvel dado em arrendamento.

3ª

(Prazo do Contrato)

O arrendamento é celebrado pelo prazo de **5 (cinco)** anos, tendo o seu início em 01/06/2022 (um de junho de dois mil e vinte e dois) e o seu término a 31/05/2027 (trinta e um de maio de dois mil e vinte e sete), não renovável, nos termos do presente contrato e da legislação em vigor.

4ª

(Denúncia)

1 – Decorrido um terço do prazo de duração inicial deste contrato, a Parte Locatária pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação efetuada por carta registada com aviso de receção e enviada à Parte Locadora com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

Handwritten signature and initials: "R. L. Cede" and "S. J. L."

2 – Salvo disposição legal em contrário, a inobservância dos prazos de antecedência previstos nesta cláusula não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

3 – Findo o presente Contrato, a Parte Locatária obriga-se a entregar o locado, devoluto de quaisquer pessoas e bens que não sejam dele parte integrante.

5ª

(Renda)

1 - A renda mensal é de **700,00 €** (setecentos euros), sendo paga pela Parte Locatária, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que a renda disser respeito, através de depósito ou transferência bancária, para a conta com o IBAN PT50003502570000203340087, salvo se outra forma de pagamento for indicada pela Parte Locadora, devendo esta remeter à Parte Locatária, os respetivos recibos de renda;

2 - A renda agora estipulada fica sujeita a atualizações anuais, verificando-se a primeira atualização um ano após a celebração do presente contrato e as seguintes assim sucessivamente, sendo essa atualização a que resultar do coeficiente de atualização anual fixado por Lei.

3 – Caso a Parte Locadora pretenda usar da faculdade mencionada no número anterior, devem comunicar o fato à Parte Locatária por carta registada, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, indicando o montante da nova renda e o coeficiente utilizado no seu cálculo.

4 – Caso a Parte Locatária se constitua em mora, a Parte Locadora tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

5 – As Partes acordam num período de carência de 1 (um) mês a contar da data da celebração do contrato de arrendamento, ficando estipulado que o início do pagamento das rendas pela

Im: N. h ced
S. J. e

Parte Locatária irá ocorrer a partir do mês de Julho, por forma a permitir que a esta realize obras no locado.

6ª

(Direitos e Obrigações das Partes)

1 - O local arrendado encontra-se em bom estado de conservação, obrigando-se a Parte Locatária a dar ao mesmo um uso prudente e cuidado, não podendo fazer quaisquer obras, nem introduzir benfeitorias ou melhoramentos, sem autorização da Parte Locadora e obrigando-se a restituir o locado, em igual estado de conservação, salvo as deteriorações normais, inerentes ao respetivo uso.

2 - As obras, benfeitorias e melhoramentos realizados ficarão, desde logo, a fazer parte integrante do local arrendado e a pertencer à Parte Locadora, não podendo com base nelas, a Parte Locatária, alegar qualquer direito de indemnização ou direito de retenção.

3 - É da exclusiva responsabilidade da Parte Locatária a manutenção e conservação do imóvel, obrigando-se estes, a expensas suas, a efetuar todas as reparações necessárias decorrentes de culpa ou negligência sua, ressaltando o desgaste da normal e prudente utilização.

4 - São da exclusiva responsabilidade da Parte Locatária todas as despesas resultantes da utilização do imóvel objeto deste contrato, designadamente as de água, eletricidade, gás, telefone, televisão, internet e serviços afins, que surjam ou venham a surgir durante a vigência deste contrato, ainda que a respetiva obrigação de pagamento só se venha a vencer em data posterior ao final deste contrato.

5 - O presente Contrato é título bastante para efeitos de alteração da titularidade ou celebração dos mencionados contratos de água, eletricidade, gás, telefone, televisão, internet e serviços afins, comprometendo-se a Parte Locatária a realizar em seu nome todas as alterações de titularidade necessárias no prazo máximo de 8 (oito) dias, contados a partir da entrada em vigor do presente contrato de arrendamento.

Handwritten signature and initials in the top right corner.

6 - A Parte Locatária obriga-se a cumprir e fazer cumprir o Regulamento de condomínio, caso ele exista.

7ª

(Sublocação)

Fica expressamente proibida a sublocação total ou parcial do local arrendado, bem como a cedência no todo ou em parte, gratuita ou onerosamente, sem autorização da Parte Locadora, declarando a Parte Locatária que o mesmo realiza cabalmente o fim a que é destinado.

8ª

(Entrega de Valores)

1 - Com a assinatura do presente contrato a Parte Locadora recebe da Parte Locatária, através de depósito proveniente da conta indicada pelo IBAN PT50001800003552835700195, a importância de **1.400€** (mil e quatrocentos euros), sendo o valor de 700,00 € correspondente ao primeiro mês de renda, ou seja ao mês de julho de 2022, e o montante de 700,00 € a título de caução, para garantia das obrigações da Parte Locatária consignadas neste contrato e de acordo com o artigo 1076 n.º 2 do Código Civil, quantia esta que será devolvida até 20 (vinte) dias após o final do contrato, caso não venha a ser necessária a sua utilização e depois de verificado o cumprimento das referidas obrigações

2 – A próxima renda a pagamento referente ao mês de agosto de 2022, deverá ser paga no primeiro dia útil do mês de julho de 2022 e assim sucessivamente.

9ª

(Visitas)

1 - A Parte Locadora, por si ou por pessoa por si designada, poderá, com aviso prévio, mostrar o locado nos três meses anteriores ao termo do presente contrato de arrendamento, em dia e horário a acordar com a Parte Locatária.

V. N. L. C. C. C.
S. J. L.

2 - Para cumprimento do disposto no ponto antecedente, caso não seja alcançado o acordo entre as partes fixa-se os dias úteis das 17.30h às 19.30h e fins de semana entre as 15h e as 19h.

10ª

(Fiança)

A Parte Fiadora declara constituir-se solidariamente fiadora e principal pagadora, responsabilizando-se solidariamente com a Parte Locatária, quanto a todas as obrigações por esta assumida neste contrato, declarando ainda que a fiança se manterá mesmo que haja alteração da renda ora fixada, bem como renuncia desde já ao benefício da excussão prévia, ainda que haja alteração de renda.

11ª

(Mediação Imobiliária, Confidencialidade e Proteção de Dados)

1- As Partes declaram, nos termos do Art.º 40 da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que o presente contrato teve a intervenção da mediadora imobiliária, **"FOCAGEM - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA LDA"**, com a licença AMI 5374, não podendo a mediadora ser responsável por eventuais incumprimentos das partes ou por outras situações que surjam no âmbito do mesmo ou da sua cessação.

2 – As Partes obrigam-se a manter a confidencialidade relativamente às informações fornecidas entre si, por causa do negócio aqui regulado, obrigando-se a não divulgar o seu teor, total ou parcialmente, sem prévia autorização, por escrito, da parte de onde a informação foi originada.

3 – Nos termos e para efeitos do disposto na Lei relativa à Proteção de Dados Pessoais, no contexto da entrada em vigor da nova legislação em matéria de proteção de dados, as Partes prestam o seu consentimento expresso para que os dados pessoais sejam introduzidos e tratados, nas bases de dados de controlo e reporte de transações, destinados apenas a

Handwritten signature and initials in the top right corner.

Autoridades judiciais, tributárias ou administrativas, profissionais sujeitos às regras deontológicas dos Estatutos da OA e OSAE, e, aos profissionais de intermediação imobiliária.-----

12ª

(Comunicações e Formalidades)

1 - Para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 7 do artigo 9º do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na redação que lhe foi dada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto as Partes acordam que as notificações e comunicações entre eles serão consideradas válidas e eficazes, se forem efetuadas para, no caso da Parte Locadora e Parte Fiadora, a morada indicada no presente contrato, e no caso da Parte Locatária será a morada do imóvel ora arrendado, ou para as moradas que posteriormente sejam informadas, por carta registada e com aviso de receção, à outra parte;-----

2 - Caso alguma das Partes não comunique ao outro uma eventual mudança de morada, as notificações e comunicações serão consideradas válidas e eficazes se enviadas para as últimas moradas conhecidas pelas Partes;-----

3 - Para a resolução de qualquer questão emergente do presente contrato fica eleito o foro da comarca de situação do prédio objeto do presente contrato, com expressa renúncia a qualquer outro -----

Este contrato é feito em triplicado, atribuindo a cada exemplar o valor de original para todos os legais efeitos probatórios e ao de exibição em juízo, ficando um exemplar em poder de cada uma das partes contratantes.-----

Lisboa, aos 01 dias do mês de Junho de 2022,

A PARTE LOCADORA

Handwritten signature of the Locating Party.

A PARTE LOCATÁRIA

NL Fls do e h Ceb

A PARTE FIADORA

João Vitor
João Vitor