

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

**PRIMEIRO:**

como **Senhorio** e adiante como tal

**E**

**SEGUNDA:**

como **Arrendatária**, adiante como tal designada,

é ajustado e reduzido a escrito o **CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**, nos termos e nas condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**(OBJECTO)**

**Um** - O **Senhorio** é dono e legítimo proprietário das fracções autónomas designadas pela letra "AZ", correspondente ao segundo andar para escritório, "E" que corresponde a uma

divisão ampla para estacionamento e "G" que corresponde a uma divisão ampla para estacionamento, com os números 10 e 11 respectivamente, conforme planta junta sob Anexo I, todas do prédio urbano sito na Rua Castilho, n.ºs 42 a 44, freguesia de S. Mamede, descrito na Sexta Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 18 e inscrito na matriz sob o artigo 790 e em relação ao qual foi emitida a licença de utilização número 384, de 03/06/2002, pela Câmara Municipal de Lisboa.

**Dois** - Pelo presente contrato, o **Senhorio** dá de arrendamento à **Arrendatária**, que reciprocamente aceita, as fracções autónomas melhor identificadas no antecedente número um.

## CLÁUSULA SEGUNDA

### (NATUREZA e DURAÇÃO INICIAL)

**Um** – O Arrendamento, que é de duração indeterminada, é feito pelo período inicial de vigência mínima inicial de 10 (dez) anos, terá o seu início em 01 de Janeiro de 2009, prorrogável automática e sucessivamente por períodos adicionais de um ano, não podendo a **Arrendatária** denunciar o contrato antes do fim do período mínimo de vigência acima indicado ou das suas eventuais prorrogações, sendo do seu perfeito conhecimento que o **Senhorio** não celebraria o presente contrato caso aquela não cumprisse integralmente os 10 (dez) anos inicialmente previstos.

**Dois** – A não observância do período mínimo de vigência contratual de 10 (dez) anos, previsto no precedente número, constitui a **Arrendatária** na obrigação de pagar a totalidade

das rendas vencidas e vincendas e outros encargos previstos neste contrato, até ao mês em que se completariam os referidos 10 (dez) anos de vigência minimal do presente contrato.

**Três** - No caso de abandono, não consentido pelo **Senhorio**, dos locados por parte da **Arrendatária**, antes do termo do prazo do presente Contrato, fica a **Arrendatária** obrigada a entregar ao **Senhorio**, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da interpelação para o efeito, a título de indemnização total e final pelos danos resultantes do abandono dos Locados, a quantia correspondente à totalidade das obrigações pecuniárias devidas no âmbito do presente contrato até ao termo do período inicialmente previsto.

### CLÁUSULA TERCEIRA

#### (RENDA)

**Um** - A renda mensal total é de € 3.240,00 (três mil duzentos e quarenta euros), sendo que € 3.000,00 (três mil euros) corresponde à fracção "AZ" e € 120,00 (cento e vinte euros) por cada uma das fracções "E" e "G", e será paga por transferência bancária para a conta de

de que o **Senhorio** é titular junto do Banco Santander Totta, devendo ser paga sempre adiantadamente, no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.

**Dois** - Tendo em vista a realização de obras de adaptação do Locado destinado a escritório às suas necessidades, as quais serão parcialmente suportadas pela **Arrendatária**, pelo montante acordado de € 77.822,50, acrescido de IVA, sendo o remanescente preço das

obras suportado pelo **Senhorio**, e quanto às rendas devidas pela **Arrendatária**, as Partes acordam o seguinte:

- a) Nos primeiros seis (6) meses de vigência do presente contrato, ou seja, entre Janeiro e Junho de 2009, a **Arrendatária** beneficia de carência total no pagamento da renda acordada;
- b) Entre os meses de Julho de 2009 e Dezembro de 2009, inclusive, a **Arrendatária** beneficia ainda de uma redução correspondente a 50% do valor da renda acordada.

**Três** – A **Arrendatária** entrega, no momento da celebração deste contrato, o montante de € 3.240,00, correspondente a 50% do valor das rendas reportadas aos meses de Julho e Agosto de 2009, com vencimento previsto para, respectivamente 01 de Junho e 01 de Julho de 2009.

**Quatro** – A partir da renda referente ao décimo segundo mês de vigência do presente contrato, ou seja a partir da renda de Janeiro de 2010, com vencimento em 01 de Dezembro de 2009, a **Arrendatária** iniciará o pagamento da totalidade da renda, no valor de € 3.240,00, o que será efectuado de acordo com o previsto no número um da presente Cláusula.

**Cinco** – Os recibos de quitação das rendas serão enviados pelo **Senhorio** à **Arrendatária** após confirmação de efectivo pagamento.

**Seis** - Fica expressamente acordado entre as partes que qualquer pagamento realizado pela **Arrendatária** ao abrigo do presente contrato de arrendamento será imputado pela seguinte forma:

- a) contribuições para despesas de condomínio;
- b) rendas mensais.

**Sete** – As despesas de condomínio serão da responsabilidade da **Arrendatária** a partir da data da assinatura do presente contrato, as quais, no ano de 2008, se fixaram em € 1.147,48, por trimestre, sem prejuízo da eventual actualização anual do valor estimado, em virtude da aprovação, por parte da competente Assembleia de Condomínio, dos respectivos orçamentos anuais.

#### **CLÁUSULA QUARTA** **(ACTUALIZAÇÃO DE RENDA)**

**Um** - A renda referida no n.º 1 da cláusula anterior é actualizável, anualmente, com base nos factores fixados legalmente, processando-se o primeiro aumento na renda em 01 de Janeiro de 2010, com vencimento para 01 de Dezembro de 2009, e os seguintes, sucessivamente um ano após o aumento anterior.

**Dois** – Para efeitos do disposto no número anterior, o **Senhorio** deverá comunicar à **Arrendatária**, por escrito e com uma antecedência não inferior a 30 (trinta) dias, o novo montante da renda mensal devida, bem como o coeficiente para a respectiva actualização.

#### **CLÁUSULA QUINTA** **(AFECTAÇÃO DOS LOCADOS)**

Os Locados destinam-se, respectivamente, a escritório e estacionamento afecto ao exercício da actividade prevista no objecto social da **Arrendatária**, não lhe podendo ser dado qualquer outro destino ou exercida qualquer outra actividade sem prévia autorização por escrito do **Senhorio**.

## CLÁUSULA SEXTA

### (SITUAÇÃO FÍSICA ACTUAL DOS LOCADOS)

A **Arrendatária**, que reconhece que os locais arrendados se encontram em bom estado de conservação e em condições de funcionalidade para o fim a que se destina, fica obrigada a, na vigência do presente arrendamento, manter os locados sempre em perfeitas condições de conservação e limpeza, e a fazer à sua custa todas as reparações para tanto necessárias ou convenientes.

## CLÁUSULA SÉTIMA

### (OBRAS e BENFEITORIAS)

**Um** - A **Arrendatária** não poderá fazer obras ou benfeitorias que alterem ou interfiram com elementos estruturais dos locados sem consentimento expresso, por escrito, do **Senhorio**, e desde que sejam obtidas por ela, as necessárias autorizações camarárias, administrativas ou outras.

**Dois** – As obras que forem feitas, ficarão pertença do prédio, sem que haja lugar a direito de retenção ou a qualquer indemnização, qualquer que seja o título ou fundamento invocado, podendo, no entanto, ser levantadas ou demolidas, a expensas da **Arrendatária**, se esta assim o entender, ou se o **Senhorio** exigir, no termo do contrato de arrendamento, a reposição dos locados no estado existente à data de celebração do contrato de arrendamento, sendo do conhecimento de ambas as partes que o **Senhorio** não teria celebrado o presente contrato, caso assim não fosse.

**Três** - É da responsabilidade da **Arrendatária** a obtenção e pagamento das autorizações, licenças, e demais despesas necessárias para a realização das obras a efectuar nos locados.

**Quatro** - As obras e benfeitorias referidas no número um desta Cláusula serão suportadas exclusivamente pela **Arrendatária**, não podendo esta exigir qualquer indemnização aquando da cessação do arrendamento por esse facto.

**Cinco** - A **Arrendatária** fica obrigada a fazer à sua custa, as obras necessárias para a adaptação dos locados à sua actividade.

**Seis** - Sem prejuízo das autorizações legais, regulamentares e condominiais necessárias, a **Arrendatária** fica desde já autorizada a colocar no exterior dos locados ou de forma a que do exterior sejam visíveis, anúncios, letreiros, tabuletas, ou qualquer outra forma de publicidade, luminosa ou não, cuja obtenção é da exclusiva responsabilidade da **Arrendatária**, que suportará todos os encargos para o efeito, sem prejuízo do consentimento escrito e expresso dos outros inquilinos.

**Sete** - Fica expressamente previsto que, em caso de cessação do arrendamento, qualquer que seja o momento e fundamento da cessação, a **Arrendatária** fica obrigada, a expensas próprias, à remoção de quaisquer elementos sinaléticos que se encontrem nos locados.

#### CLÁUSULA OITAVA

##### (SUBLOCAÇÃO)

**Um** - Fica dependente de autorização pelo **Senhorio** a sublocação dos Locados, bem como a cessão da posição de **Arrendatária** no presente Contrato.

**Dois** - A sublocação operada nos termos dos números anteriores deverá ser objecto de comunicação, por escrito, ao **Senhorio**, não constituindo, no entanto, qualquer autorização, permissão ou notificação para ratificação.

#### **CLÁUSULA NONA**

##### **(DENÚNCIA)**

**Um** - Não lhe convindo a continuação do arrendamento, com a limitação prevista na Cláusula Primeira, a **Arrendatária** obriga-se a comunicar a respectiva denúncia, por carta registada com aviso de recepção, ao **Senhorio**, com a antecedência de 120 dias em relação ao termo do período de vigência mínima inicial do contrato, ou dos períodos de eventuais prorrogações e a mostrar os locados a quem pretenda vê-lo, até que o **Senhorio** disso prescinda, bem como a entregar os locados em bom estado de conservação e limpeza no último dia de vigência do contrato.

**Dois** - Para efeitos do número anterior, o abandono dos locados, por parte da **Arrendatária**, não a desvincula do bom pagamento das obrigações pecuniárias objecto do presente contrato, até ao termo do prazo inicialmente convencionado ou das suas eventuais prorrogações.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA**

##### **(ALTERAÇÕES e ADITAMENTOS)**

**Um** - Qualquer alteração a este contrato deverá constar expressamente de documento escrito assinado por ambas as partes, ficando a fazer parte integrante do contrato a partir da entrada em vigor das alterações que contenha.

**Dois** - A renúncia a quaisquer direitos decorrentes do presente Contrato apenas será válida e eficaz se e quando formalizada por escrito à contraparte e assinada por qualquer representante devidamente mandatado para o efeito.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**  
**(COMUNICAÇÕES)**

**Um** - Qualquer comunicação a ser realizada ao abrigo do presente Contrato, com carácter obrigatório ou facultativo, deve ser realizada por carta registada, salvo se outra forma tiver sido convencionada por acordo escrito pelas partes, para a morada constante da identificação do Senhorio e para a fracção autónoma objecto deste Contrato no caso da Arrendatária, ou para qualquer outro endereço que tenha sido comunicado, por escrito, por qualquer uma das partes, à outra.

**Dois** - Qualquer alteração dos endereços supra indicados deverá ser imediatamente comunicada ao outro Outorgante pela forma prescrita no número anterior.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**  
**(REGIME APLICÁVEL)**

**Um** - O presente Contrato de Arrendamento fica submetido ao regime legal aplicável aos arrendamentos para fins não habitacionais, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU).

**Dois** - Na falta de estipulação em concreto pelas Partes, aplicar-se-ão as regras legais dos contratos de arrendamento para habitação de duração indeterminada, designadamente quanto à

denúncia e não oposição e obras, cujo regime aplicável as partes livremente estabeleceram, afastando, nos termos do n.º 1 do artigo 1110º do Código Civil, expressamente as disposições legais atinentes.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

#### **(FORO)**

Para qualquer litígio emergente do presente contrato, é competente para o dirimir o foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

#### **(DESPESAS)**

Todas as despesas inerentes à celebração deste contrato, nomeadamente, as de imposto de selo, correm por conta da **Arrendatária**.

O presente contrato é constituído por 11 (onze) páginas, todas devidamente rubricadas pelas partes.

Feito em Lisboa, aos 5 de Dezembro de 2008.

### **O SENHORIO**

## **A ARRENDATÁRIA**

Pago o imposto de selo nos termos do D.L. nº 287/2003, de 12 de Novembro.



**ADITAMENTO E ALTERAÇÃO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE 5 DE DEZEMBRO**  
**DE 2008**

**ENTRE:**

**PRIMEIRO**

adiante designado por **PRIMEIRO CONTRATANTE** ou **Senhorio**;

**E**

**SEGUNDA:**

adiante designada por **SEGUNDA CONTRATANTE** ou **Arrendatária**,

**CONSIDERANDO QUE:**

A) Em 5 de Dezembro de 2008, o então IMOVEST Fundo de Investimentos Imobiliários, entretanto integrado, por FUSÃO, no **PRIMEIRO CONTRATANTE** e a **SEGUNDA CONTRATANTE** celebraram um Contrato de Arrendamento para Fins Não habitacionais,



reportado às fracções autónomas designadas pela letra "AZ", correspondente ao segundo andar para escritório, "E" que corresponde a uma divisão ampla para estacionamento e "G" que corresponde a uma divisão ampla para estacionamento, com os números 10 e 11 respectivamente, conforme planta junta sob Anexo I, todas do prédio urbano sito na Rua Castilho, n.ºs 42 a 44, freguesia de S. Mamede, descrito na Sexta Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 18 e inscrito na matriz sob o artigo 790 e em relação ao qual foi emitida a licença de utilização número 384, de 03/06/2002, pela Câmara Municipal de Lisboa, conforme o contrato cujo teor as Partes reconhecem conhecer dispensando a respectiva anexação ao presente;

**B)** O referido Contrato de Arrendamento, que é de duração indeterminada, convencionando as partes um período mínimo de vigência vinculativo de 10 (dez) anos, a contar de 01 de Janeiro de 2009, prorrogando-se automática e sucessivamente por períodos adicionais de 1 ano, renunciando a **SEGUNDA CONTRATANTE** à faculdade de denunciar o Contrato antes do fim do período de vigência mínima convencionado ou das suas eventuais prorrogações.

**C)** Mercê das actualizações legais anuais, a renda mensal em vigor é de € 3.249,72;

**D)** O **PRIMEIRO CONTRATANTE**, devido às alterações verificadas nos últimos anos no mercado de arrendamento, está disposto a aceitar e a acordar com a **SEGUNDA CONTRATANTE** uma solução que permita o cumprimento integral do Contrato de Arrendamento até ao termo do período de vigência mínima vinculativo convencionado entre as Partes, sem prejuízo de eventuais prorrogações, sem que se comprometa ou altere substancialmente a estrutura original do Contrato de Arrendamento melhor identificado no Considerando A), aceitando o **PRIMEIRO CONTRATANTE** aplicar um desconto comercial ao valor da renda actualmente em vigor, durante os anos de 2012, 2013 e 2014, e pelo prazo máximo e improrrogável de 36 meses, com início em 01 de Janeiro 2012, referente à renda com

vencimento para 01 de Dezembro de 2011, e termo para Dezembro de 2014, por aplicação à renda de Janeiro de 2015, com vencimento para 01 de Dezembro de 2014, de forma a que o montante mensal da renda durante o referenciado período seja objecto de redução temporária e transitória;

J) Deste modo, os **CONTRATANTES** pretendem alterar as condições do Contrato de Arrendamento referido no Considerando A), no que respeita ao valor da renda mensal devida, alterando, em consequência a respectiva Cláusula TERCEIRA,

**É CELEBRADO E PELO PRESENTE DOCUMENTO LEVADA A EFEITO O PRIMEIRO ADITAMENTO E ALTERAÇÃO AO CITADO CONTRATO DE ARRENDAMENTO, O QUAL SE PASSARÁ A REGER PELO DISPOSTO NAS SEGUINTE CLÁUSULAS:**

I – As Partes acordam em proceder à **Alteração** da Cláusula TERCEIRA do Contrato de Arrendamento melhor identificado no Considerando A), sendo-lhe atribuída a seguinte nova redacção:

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### **(RENDA)**

*Um - A renda mensal total é de €3.249,72 (três mil duzentos e quarenta e nove euros e setenta e dois cêntimos), e será paga por transferência bancária para a conta de depósitos à ordem para a conta de depósitos à*

*de que o **Senhorio** é titular junto do Banco Santander Totta, devendo ser paga sempre adiantadamente, no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.*

**Dois** – No período compreendido entre Dezembro de 2011 e no que respeita à renda de Janeiro de 2012 até Novembro de 2012 e no que respeita à renda de Dezembro de 2012, a **Arrendatária** beneficiará de um desconto correspondente a 3,5% (três virgula cinco por cento) sobre o montante da renda acordada no número anterior, fixando-se o respectivo valor, provisória e temporariamente, no montante mensal de €3.135,98 (Três mil cento e trinta e cinco euros e noventa e oito cêntimos), correspondente à soma dos seguintes montantes parciais: €2.895,98 (dois mil oitocentos e noventa e cinco euros e noventa e oito cêntimos), referente à Fracção AZ e €120,00 (cento e vinte euros) reportados a cada uma das Fracções "E" e "G.

**Três** - No período compreendido entre Dezembro de 2012 e no que respeita à renda de Janeiro de 2013 até Novembro de 2013 e no que respeita à renda de Dezembro de 2013, a **Arrendatária** beneficiará de um desconto correspondente a 3,5% (três virgula cinco por cento) sobre o montante da renda acordada no número anterior, fixando-se o respectivo valor, provisória e temporariamente, no montante mensal de €3.026,22 (Três mil e vinte e seis euros e vinte e dois cêntimos), correspondente à soma dos seguintes montantes parciais: €2.786,22 (dois mil setecentos e oitenta e seis euros e vinte e dois cêntimos), referente à Fracção AZ e €120,00 (cento e vinte euros) reportados a cada uma das Fracções "E" e "G.

**Quatro** - No período compreendido entre Dezembro de 2013 e no que respeita à renda de Janeiro de 2014 até Novembro de 2014 e no que respeita à renda de Dezembro de 2014, a **Arrendatária** beneficiará de um desconto correspondente a 3% (três por cento) sobre o montante da renda acordada no número anterior, fixando-se o respectivo valor, provisória e temporariamente, no montante mensal de €2.935,43 (dois mil novecentos e trinta e cinco euros e quarenta e três cêntimos), correspondente à soma dos seguintes montantes parciais: €2.695,43 (dois mil seiscentos e noventa e cinco euros e quarenta e três cêntimos), referente à Fracção AZ e €120,00 (cento e vinte euros), reportados a cada uma das Fracções "E" e "G.

**Cinco** - Findo os períodos transitórios e temporários dos valores reduzidos da renda acordada nos termos dos antecedentes números Um a Quatro, a **Arrendatária** obriga-se ao pagamento atempado do valor da renda, pelo montante total previsto no número Um, devidamente actualizado, nos termos da presente Cláusula, por aplicação do coeficiente legal publicado para o ano de 2015 sobre o valor referido no número anterior, a partir da renda do mês de Janeiro de 2015, com vencimento em 01 de Dezembro de 2014, e sem prejuízo das subseqüentes actualizações anuais.

**Seis** - Fica expressamente acordado entre as partes que qualquer pagamento realizado pela **Arrendatária** ao abrigo do presente contrato de arrendamento será imputado pela seguinte forma:

a) contribuições para despesas de condomínio;

b) rendas mensais.

**Sete** – As despesas de condomínio serão da responsabilidade da **Arrendatária** a partir da data da assinatura do presente contrato, as quais, no ano de 2011, ascendem a €1.147,48 (mil cento e quarenta e sete euros e quarenta e oito cêntimos), por trimestre, sem prejuízo da eventual actualização anual do valor estimado, em virtude da aprovação, por parte da competente Assembleia de Condomínio, dos respectivos orçamentos anuais.

## **II. EFEITOS, CONDIÇÕES CONTRATUAIS ANTERIORES e outras DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

**Um** - O presente Acordo entra em vigor na data da respectiva assinatura, reportando-se os seus efeitos a 01 de Dezembro de 2011, quanto à acordada redução do valor da renda mensal a partir de 01 de Janeiro de 2012, no âmbito do Contrato de Arrendamento melhor identificado no Considerando A).

**Dois** - Nada foi convencionado entre as **CONTRATANTES**, directa ou indirectamente relacionado com a matéria do presente Aditamento e Alteração, para além do que fica escrito nas suas cláusulas.

**Três** - Quaisquer alterações ao presente Aditamento e Alteração só serão válidas, desde que convencionadas por escrito, com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redacção que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas.

**Quatro** - Todos os demais pressupostos pré negociais e negociais, considerandos e cláusulas do Contrato Arrendamento que não são modificadas pelo presente aditamento, mantêm-se em vigor.

Feito em duplicado, em Lisboa, ao 6 de Janeiro de 2012.

**O PRIMEIRO CONTRATANTE:**

**A SEGUNDA CONTRATANTE:**

