

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

PRIMEIRA OUTORGANTE: “PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.”, com sede na Rua Mouzinho da Silveira n.º 208 a 214, no Porto, com número de matrícula e de pessoa coletiva 506 866 432, com o capital social de 6.000.000,00 (seis milhões de euros) representada pelo Presidente do Conselho de Administração, Senhor Eng.º Álvaro Manuel Reis Santos, na qualidade de **LOCADORA**.

SEGUNDA OUTORGANTE:, com sede na, pessoa coletiva n.º, aqui representada pelo, com NIF, residente na, detentor de plenos poderes para o ato, na qualidade de **LOCATÁRIA**.

TERCEIRO OUTORGANTE:, portador do cartão do cidadão n.º, com o NIF e residente na Rua na qualidade de **FIADOR**.

celebram entre si o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**, que se rege pelas cláusulas seguintes:

PRIMEIRA: A PRIMEIRA OUTORGANTE é dona e legítima proprietária da fração do prédio urbano, correspondente a um estabelecimento comercial no sito na, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número, inscrito na matriz predial urbana atualmente sob o artigo da União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, isenta de controlo prévio, nos termos do n.º 1 do artigo 49.º, do Decreto Lei n.º 307/2009, de 23/10, na sua atual redação da Lei n.º 32/2012, de 14/08
O locado tem o Certificado de Desempenho Energético n.º ..., emitido em...

SEGUNDA: Pelo presente contrato a PRIMEIRA OUTORGANTE dá de arrendamento à SEGUNDA OUTORGANTE, e esta, por sua vez, toma de arrendamento, a fração autónoma anteriormente identificada, nos termos seguintes:----

- a) O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de cinco.(5) anos, com início no dia ... (...) de de 2017 e o seu termo em de de 202..., renovando-se automaticamente no seu termo, ou na sua renovação por igual período se não for comunicada a sua caducidade por carta registada com a antecedência de 120 dias relativamente ao seu termo ou renovação.-----

- b) Este contrato de arrendamento fica subordinado ao regime estatuído pelo NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro na sua versão atual.---
- c) Após decorrido um terço do prazo de duração efetiva do contrato, a SEGUNDA OUTORGANTE poderá denunciá-lo a todo tempo, mediante comunicação escrita que deverá ser dirigida à PRIMEIRA OUTORGANTE, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias relativamente ao termo pretendido do contrato. A PRIMEIRA OUTORGANTE poderá opor-se à renovação automática do contrato, devendo comunicar essa intenção à SEGUNDA OUTORGANTE com 120 (cento e vinte) dias de antecedência, relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação. A SEGUNDA OUTORGANTE pode ainda opor-se à renovação automática do contrato, devendo comunicar essa intenção à PRIMEIRA OUTORGANTE com 90 (vinte) dias de antecedência, relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação.-----
- d) A fração objeto do presente contrato, destina-se exclusivamente a **comércio e serviços**, (identificar a atividade) não podendo a SEGUNDA OUTORGANTE dar-lhe qualquer outro fim.-----
- e) A renda anual é de € (.....), paga em duodécimos de € (.....), por meio de transferência bancária, para a conta da locadora, com IBAN PT50 0781 0112 91120000069 68, com vencimento no primeiro dia útil do mês anterior ao mês a que respeitar.-----
- f) À locatária não é permitido fazer obras na fração objeto do presente contrato de arrendamento, sem autorização da locadora, dada por escrito, ficando desde já estipulado que, se as fizer, mesmo com a autorização da locadora, ficam as mesmas a fazer parte integrante da fração autónoma, não podendo a locatária alegar retenção ou pedir por elas qualquer indemnização.-----
- g) As despesas de condomínio, que digam respeito à fração, objeto do presente contrato, serão suportadas pela locadora, durante todo o período de vigência deste contrato.-----
- h) A fração objeto do presente contrato, é entregue à locatária em bom estado de conservação.-----

TERCEIRA: Para cumprimento do estipulado na alínea a) da cláusula anterior, a locadora declara que irá receber da locatária, no dia ... de de 2017 a quantia de €..... (.....), respeitante à renda dos meses de e de 2017, esclarecendo-se que o pagamento da próxima renda, respeitante ao mês del de 2017, se deverá efetuar no 1º dia útil do mês de de 2017 e assim sucessivamente.-----

QUARTA: A locatária reconhece receber a fração em bom estado de conservação, designadamente: tetos, pavimentos, paredes, portas, janelas e vidros, louças e acessórios sanitários, obrigando-se a usá-los e mantê-los no estado em que se encontram, bem como a efetuar a sua entrega no final do contrato sem quaisquer deteriorações, salvo as decorrentes de um uso normal e prudente.-----

QUINTA: As instalações de água, gás e energia elétrica são pertença do local arrendado, obrigando-se a locatária ao pagamento dos respetivos consumos, e bem assim ao pagamento das despesas com a taxa de conservação e saneamento e a mudar para seu nome os respetivos contratos de fornecimento de energia e água, e cessado que seja o presente contrato, a comunicar tal facto aos respetivos serviços.---

SEXTA: Os terceiros outorgantes, na qualidade de fiadores, renunciando ao benefício da excussão prévia, assumem solidariamente com os segundos outorgantes o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens, e declaram que a fiança que acabam de prestar, subsistirá ainda que se verifiquem alterações da renda agora fixada.-----

SÉTIMA: Não obstante a celebração do presente contrato, a Locadora admite a venda da fração, sem prejuízo dos efeitos constantes no clausulado do presente contrato, bem como o direito de preferência que legalmente, assiste ao locatário.-----

Feito em triplicado, destinando-se cada um dos exemplares a cada um dos outorgantes e outro ao Serviço de Finanças, para efeitos de liquidação de imposto de selo, vai ser assinado pelas partes por corresponder à expressão das suas vontades.

Porto, ... de de 2017

PELA PRIMEIRA OUTORGANTE:

PELA SEGUNDA OUTORGANTE:

O TERCEIRO OUTORGANTE:

Liquidado imposto selo