

MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

Entre:

Primeiro Outorgante:

Estado Português, pessoa coletiva de direito público n.º 501 481 036, através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, pessoa coletiva n.º 600 006 411, com sede na Rua da Alfândega, n.º 5, 1.º, 1149-008 Lisboa, neste ato representada por [•], designado por despacho de [•], da Diretora-Geral do Tesouro e Finanças.

E

Segundo Outorgante:

[•], com sede em [•], contribuinte n.º [•], aqui representado por [•], portador do Cartão do Cidadão [•], válido até [•], contribuinte n.º [•].

Considerando que:

- a) O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário no imóvel sito na Rua [•], em [•], inscrito na matriz predial urbana da freguesia de [•] sob o n.º [•] e descrito na Conservatória do Registo Predial de [•] sob a ficha [•], com a licença de utilização n.º [•] e com o certificado de desempenho energético e da qualidade do ar n.º [•], emitido em [•];
- b) Nos termo do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, foi realizado o procedimento de hasta pública, com vista ao arrendamento do imóvel para fins não habitacionais, tendo o arrendamento sido adjudicado ao Segundo Outorgante, por despacho de [•], de [•];
- c) Na celebração do presente contrato se dá cumprimento ao estipulado no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e demais legislação aplicável;

É celebrado, de boa-fé e livre vontade, o presente contrato de arrendamento, que se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto e fim)

1. O Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante, e este toma de arrendamento, o imóvel sito na Rua [•], freguesia de [•], concelho de [•], com a área de [•] m², identificado no considerando 1 do presente contrato, doravante designado abreviadamente por Prédio.
2. O Prédio arrendado destina-se ao exercício da atividade de [•].
3. O Segundo Outorgante aceita o Prédio 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.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Duração)

1. O arrendamento produz efeitos a partir do dia [•] de [•] 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 Outorgantes se opuser à respetiva renovação de acordo com o estabelecido no presente Contrato e nos termos previstos na lei.
2. Findo o prazo estabelecido no número anterior, o Segundo outorgante obriga-se a entregar ao Primeiro Outorgante 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 TERCEIRA

(Renda)

1. A renda anual é de € [•] ([•] euros), paga em duodécimos de € [•] ([•] euros), até ao primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.
2. O pagamento da renda é efetuado por transferência bancária para a conta da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, junto do Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público, I.P., com o NIB [•].
3. Na data da adjudicação provisória, o Segundo Outorgante procedeu ao pagamento do montante de [•] ([•] euros), correspondente às rendas dos meses de [•],[•] e [•] de 2012.
4. O valor da renda é atualizado anualmente através da aplicação das regras previstas no artigo 1077.º do Código Civil, em função do coeficiente das rendas, sendo a atualização notificada ao Segundo Outorgante, por escrito, sob registo com aviso de receção, com a antecedência de pelo menos 30



dias, na qual indica obrigatoriamente, o valor da nova renda obtido pela aplicação do coeficiente legal.

CLÁUSULA QUARTA

(Licenças ou autorizações necessárias)

Compete ao Segundo Outorgante 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 QUINTA

(Obras de adequação)

1. As obras e melhoramentos de adequação são da exclusiva responsabilidade do Segundo Outorgante, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos projetos, 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 respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Segundo Outorgante deve submeter à autorização do Primeiro Outorgante as obras que pretende realizar no Prédio, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 60 dias.

CLÁUSULA SEXTA

(Obras de conservação e manutenção)

1. São da responsabilidade do Segundo Outorgante todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação do Prédio.
2. O Primeiro Outorgante pode substituir-se à entidade arrendatária, promovendo a execução das obras por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Segundo Outorgante, depois de notificado para o efeito, não dê início ou não as conclua no prazo fixado pelo Primeiro Outorgante na notificação.
3. No caso referido no número anterior, o Segundo Outorgante é responsável pelo pagamento de todos os encargos suportados pelo Primeiro Outorgante com os trabalhos.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Obras estruturais)

1. As obras referidas nas cláusulas anteriores não podem interferir na estrutura do Prédio de forma a que obriguem à realização de obras estruturais.



2. Se, na sequência da intervenção efetuada no âmbito das cláusulas anteriores, venha a revelar-se necessário realizar obras estruturais, serão as mesmas da responsabilidade do Segundo Outorgante.
3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, deve o Segundo Outorgante submeter à autorização do Primeiro Outorgante 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 Primeiro Outorgante.

CLÁUSULA OITAVA

(Encargos e despesas do Segundo Outorgante)

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 Segundo Outorgante.
2. O Segundo Outorgante deve apresentar, ao Primeiro Outorgante, no prazo de um mês, o comprovativo do pagamento efetuado nos termos do número anterior.

CLÁUSULA NONA

(Obrigações do Segundo Outorgante)

O Segundo Outorgante fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no presente contrato, nomeadamente, 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, exceto se o Primeiro Outorgante a autorizar;
- d) Comunicar ao Primeiro Outorgante, dentro 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 DÉCIMA

(Cessação do contrato)

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 Segundo Outorgante não tem direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Revogação por acordo)

As partes podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, definindo os seus efeitos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (Resolução)

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 DÉCIMA TERCEIRA (Denúncia pelo Segundo Outorgante)

Após 12 meses de duração efetiva do contrato, o Segundo Outorgante pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao Primeiro Outorgante 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 DÉCIMA QUARTA (Resolução e denúncia pelo Primeiro Outorgante)

1. Sem prejuízo de direito de resolução previsto nas demais cláusulas deste contrato, o Primeiro Outorgante 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 atividade social relativamente ao Segundo Outorgante;
 - b) Condenação do Segundo Outorgante, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete de forma grave a sua honorabilidade profissional;
 - c) Falta de pagamento pelo Segundo Outorgante de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;
 - d) Prestação pelo Segundo Outorgante de informações falsas ao Primeiro Outorgante;
 - e) Falta de pagamento das rendas, nos termos da cláusula terceira;
 - f) Oposição repetida ao exercício do direito de acesso e fiscalização.



2. Nos casos previstos na alínea e) do número anterior é aplicável o disposto nos artigos 1041.º e 1042.º do Código Civil.
3. A resolução constitui o Primeiro Outorgante no direito a ser indemnizado nos termos gerais de direito.
4. O Primeiro Outorgante pode denunciar o contrato antes do termo do respetivo prazo de duração ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, nos casos e nos termos previstos do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

(Oposição à renovação)

1. O Primeiro Outorgante pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao Segundo Outorgante, com uma antecedência mínima de 60 dias em relação ao termo do contrato ou da sua renovação.
2. O Segundo Outorgante pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao Primeiro Outorgante com uma antecedência mínima de 60 dias do termo do contrato ou da sua renovação.
3. A inobservância da antecedência prevista no número anterior e na cláusula décima terceira não obsta à cessação do contrato, ficando o Segundo Outorgante obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

(Reversão de benfeitorias)

1. Cessado o contrato, reverterem gratuitamente para o Primeiro Outorgante, 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 Primeiro Outorgante.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

(Seguros)

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Segundo Outorgante devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no Prédio.
2. O Segundo Outorgante deve ainda segurar o Prédio arrendado, fazendo constar na apólice o Estado - Direção-Geral do Tesouro e Finanças, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações.



3. O Segundo Outorgante deve apresentar na Direção Geral do Tesouro e Finanças a apólice mencionada no número anterior.
4. O Segundo Outorgante mantém válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o Primeiro Outorgante o exija.

CLÁUSULA DÉCIMA OTTAVA (Responsabilidades)

1. O Segundo Outorgante garante ao Primeiro Outorgante a adequada conservação e manutenção do Prédio ao longo de todo o período de vigência do contrato.
2. O Segundo Outorgante responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do presente contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.
3. A responsabilidade do Segundo Outorgante abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Estado por inobservância de disposições legais ou contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA (Comunicações)

Todas as comunicações entre as partes relativas ao presente contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços acima indicados, exceto, se alguma das partes tiver comunicado, por escrito, endereço distinto para esse fim.

CLÁUSULA VIGÉSIMA (Legislação aplicável)

O presente arrendamento rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e pelo disposto no Código Civil.

Isento de Imposto do Selo ao abrigo do artigo 6.º do respetivo Código.

Feito em triplicado, aos [•] dias do mês de [•] do ano de dois mil e [•], destinando-se dois os exemplares para cada um dos outorgantes e um exemplar para o Serviço de Finanças de [•]

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante