

MINUTA  
**CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

ENTRE:

IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I. P., abreviadamente designada por IAPMEI, com sede na Rua de Salazares, nº 842, 4100-442 Porto, NIPC 501373357, proprietária, aqui representada pela [\*], Senhor (a) [\*], com poderes para o ato, como **PRIMEIRA OUTORGANTE**

Segundo: [Nome completo], [estado civil], [morada de residência ou sede social], o qual outorga na qualidade de [procurador/administrador/gerente] em nome e em representação de [nome] [denominação social] com sede em [morada], na freguesia concelho de [concelho] NIF/ NIPC [número de identificação fiscal ou número de identificação de pessoa coletiva], como **SEGUNDO OUTORGANTE**

Considerando que:

- a) O arrendamento do imóvel objeto do presente contrato foi autorizado por despacho [\*];
- b) Nos termos do artigo 60.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, foi promovido procedimento de hasta pública com vista ao arrendamento de prédios do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, publicitado através do Anúncio n.º (...), anexo ao presente contrato e que dele constitui parte integrante;
- c) O arrendamento objeto do procedimento referido na alínea anterior foi adjudicado ao segundo contratante, por deliberação do conselho diretivo da [\*], datada de (.../.../...); [art.º 92 n.º 5 DL 280/2007]

É celebrado entre si e reciprocamente aceite, o presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais, que se rege pelas seguintes cláusulas: -----

**Cláusula 1.ª**

O Primeiro Outorgante é dono e legítimo possuidor dos espaços no R/C do prédio sito na Rua do Valasco, n.ºs 19A, 19B e 19C, união de freguesias de São Mamede, Sé, São Pedro e Santo Antão, concelho de Évora, descritos na Conservatória do Registo Predial de Évora sob o número 110/19841210, frações, B, C e D e inscritos na matriz predial da respetiva união de freguesias com o artigo 2656, com as licenças de utilização n.ºs 80, 81 e 82, emitidas em 21/09/1984 pela Câmara Municipal de Évora e possuidores dos Certificados Energéticos SCE262008523, SCE262008725 e SCE262008826, emitidos pela ADENE – Agência para a Energia, todos com a classificação energética C e válidos até 21/10/2031.

### **Cláusula 2.ª**

1. Pelo presente contrato a Primeira Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante e este recebe o espaço identificado na cláusula 1.ª.
2. O locado destina-se [comércio, exercício de profissões liberais ou para outros fins não habitacionais] do Segundo Outorgante, não lhe podendo dar outro fim ou uso sem consentimento prévio escrito da Primeira Outorgante sob pena de resolução contratual.
3. É da responsabilidade do Segundo Outorgante requerer, custear e obter todas as licenças e autorizações necessárias para o cumprimento das obrigações assumidas no contrato de arrendamento e necessárias à atividade exercida no locado.

### **Cláusula 3.ª**

1. O espaço é arrendado no estado em que se encontra, (conforme fotos e ficha anexo), com equipamentos de ar condicionado e central de deteção de intrusão, aceitando o segundo outorgante o espaço no estado em que o mesmo se encontra.
2. As obras e melhoramentos de adequação no espaço 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.
3. São da responsabilidade do Segundo Outorgante todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação do espaço durante a vigência do contrato.
4. As obras realizadas pelo Segundo Outorgante não podem interferir na estrutura do imóvel de forma a que obrigue à realização de obras estruturais, e carecem de autorização prévia da Primeira Outorgante.
5. Cessando o contrato, reverte gratuitamente para a Primeira Outorgante, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no espaço arrendado.
6. Na eventualidade de incêndio, inundação ou caso fortuito ou de força maior, a Primeira Outorgante não é responsável pela deterioração ou perda do espaço arrendado nem pelos estragos que ocorram no seu recheio ou nas possessões do Segundo Outorgante, pelo que este não terá direito de exigir à Primeira Outorgante qualquer indemnização ou compensação.

### **Cláusula 4.ª**

O arrendamento é efetuado pelo prazo de 5 anos, com início em ----, renovável por períodos de 1 ano, se nenhuma das partes se opuser à sua renovação nos termos legais aplicáveis.

### **Cláusula 5.ª**

1. A renda mensal é de ----€ (extenso), correspondente ao montante da proposta do Segundo Outorgante, adjudicada pela Primeira Outorgante no âmbito do procedimento de hasta pública mencionado na alínea b) dos considerandos.
2. As duas primeiras rendas foram pagas pelo Segundo Outorgante, no ato de adjudicação provisória, vencendo-se a seguinte no primeiro dia útil do mês imediato à entrega efetiva do locado e as restantes nos meses a que digam respeito, devendo ser pagas até ao oitavo dia de cada mês.
3. A renda é devida a partir do dia da efetiva entrega do locado, na data de início do contrato, sendo o pagamento dos dias decorridos desde a efetiva entrega e o último dia do mês, feito proporcionalmente ao valor da renda mensal e pago em conjunto com a renda do mês seguinte.
4. O pagamento da renda é efetuado, mediante transferência bancária para a conta da [\*], junto da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública — IGCP, EPE, com o NIB: [\*].
5. O montante a pagar a título de renda é atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.
6. Em caso de atraso no pagamento do valor da renda, a Primeira Outorgante tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

#### **Cláusula 6.ª**

1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao imóvel arrendado correm por conta do Segundo Outorgante.
2. 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.

#### **Cláusula 7.ª**

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Segundo Outorgante deverão ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo arrendamento, e que tenham por objeto os riscos respeitantes à atividade exercida no imóvel arrendado.
2. O Segundo Outorgante deve ainda segurar o espaço arrendado, fazendo constar na apólice a Primeira Outorgante, como beneficiária do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão e inundações, tendo por referência o valor de reconstrução metro quadrado em vigor, e remeter anualmente, até o trigésimo dia do mês de janeiro, à Primeira Outorgante, cópia da apólice.

#### **Cláusula 8.ª**

O Segundo Outorgante fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no presente contrato e na lei, nomeadamente, a:

- a) Não dar ao locado outra utilização que não a expressamente identificada no contrato de arrendamento;
- b) Não fazer do locado uma utilização imprudente;
- c) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, nem subarrendar o locado exceto se a Primeiro Outorgante o autorizar previamente e por escrito;
- d) Cumprir todas as obrigações decorrentes da lei e da regulamentação aplicáveis;
- e) Comunicar à Primeira Outorgante a alteração da morada de residência/ sede social e do endereço electrónico convencionado para comunicações a realizar entre as partes, no prazo de cinco dias contados da sua verificação;
- g) Permitir o acesso ao locado, por parte da Primeiro Outorgante, através dos seus serviços e representantes, com o objetivo de verificar o seu estado de conservação e fiscalizar a sua utilização, de acordo com o fim do contrato.

#### **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

1. Qualquer uma 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.
3. É fundamento de resolução do contrato pela Primeiro Outorgante, nomeadamente:
  - a) A não utilização do locado aos fins expressamente determinados no presente contrato;
  - b) A cessação da utilização do locado, salvo quando se deva a facto não imputável ao Segundo Outorgante, devidamente comprovado por este e aceite pela Primeiro Outorgante;
  - c) A cedência de utilização do locado, ainda que temporária e a título gratuito ou de mera tolerância, exceto quando previamente consentida por escrito pela Primeiro Outorgante;
  - d) O não pagamento atempado da renda e outros encargos devidos;
  - e) A realização de qualquer obra / benfeitoria sem prévia autorização escrita da Primeiro Outorgante;
4. No caso de resolução do contrato, o locado deve ser imediatamente restituído à Primeiro Outorgante, não existindo, em nenhuma circunstância, o direito de retenção.

#### **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

A Primeira Outorgante pode denunciar o presente contrato antes do termo do prazo ou da sua renovação, quando esta tenha lugar, sem dependência de ação judicial, nos termos previstos nos artigos 64.º e 65.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua versão atualizada.

#### **Cláusula 11.ª**

Findo o presente contrato, se o Segundo Outorgante não cumprir a obrigação de restituir o locado no prazo legal, constitui-se o mesmo, na obrigação de indemnizar a Primeiro Outorgante, a título de cláusula penal, com o dobro das rendas que entretanto forem sendo vencidas até à efetiva desocupação, bem como a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

#### **Cláusula 12.ª**

1. As comunicações legalmente exigíveis entre as partes são concretizadas mediante documento escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção ou para o endereço de correio electrónico identificado no número seguinte.
2. As comunicações electrónicas a realizar entre as partes têm lugar nos seguintes endereços:
  - a) Quanto à Primeira Outorgante, (...)
  - b) Quanto ao Segundo Outorgante, (...)

#### **Cláusula 15.ª**

1. Fazem parte integrante do presente contrato:
  - a) O Anúncio n.º (...) e respetivos anexos;
  - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao anúncio;
  - c) A proposta adjudicada;
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos nas alíneas do n.º 1, a prevalência é determinada pela ordem pela qual são indicados nesse número.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato, apenas prevalecem os documentos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 1.
4. Em tudo o que for omissivo o presente contrato regula-se pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e a lei civil vigente sobre esta matéria.

O presente contrato é celebrado em triplicado, destinando -se um exemplar a cada um dos outorgantes e o terceiro para o Serviço de Finanças da área da sede da Primeira Outorgante.

Data