

4

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS
COM PRAZO CERTO**

ENTRE AS CONTRAENTES:

PRIMEIRA: FLAG INVESTMENTS, LDA., com sede na em Rua da Bélgica, n.º 86, Freguesia do Canidelo, Concelho de Vila Nova de Gaia, Distrito do Porto, Código Postal 4400-044 Vila Nova de Gaia, número de matrícula e de pessoa coletiva 502 515 880, aqui representada pelos seu gerente, com poderes para o ato, Luís Pablo Roll Chanut, [REDACTED] República Portuguesa, titular de cartão [REDACTED] válido [REDACTED] e residente [REDACTED] doravante designada por senhoria ou primeira contraente;

E

SEGUNDA: INSPIRE EVASION, LDA. com sede na Rua da Bélgica, n.º 86, Freguesia do Canidelo, Concelho de Vila Nova de Gaia, Distrito do Porto, Código Postal 4400-044 Vila Nova de Gaia, número de matrícula e de pessoa coletiva n.º 513 137 904, aqui representado por Luís Pablo Roll Chanut, [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, titular de cartão [REDACTED] doravante designada por arrendatária ou segunda contraente;

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo que se regulará pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA
(OBJECTO)**

Um - A primeira contraente é dona e legítima possuidora do prédio urbano, sito na Av. Do Brasil s/n, Código Postal 4820-121, freguesia de Fafe, concelho de Fafe, onde está instalado um estabelecimento comercial, funcionado como Hotel composto por 60 quartos, atualmente denominado "Guimarães-Fafe Flag Hotel", descrito na Conservatória do Registo Predial de Fafe, sob o nº 2157/19930916, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Fafe. sob o artigo 4895, para o qual foi emitida Alvará de Autorização de Utilização nº 347/1993, emitida em 15/10/1993, pela Câmara Municipal de Fafe, com o certificado energético nº SCE146153626, válido até 27/04/2025, pelo Sistema Nacional de Certificação Energética, ao abrigo do Decreto-lei nº 78/2006 de 4 de Abril.

Dois – Pelo presente contrato, a senhoria dá de arrendamento à arrendatária o identificado prédio nos termos e condições estipuladas nas cláusulas seguintes. Incluem-se neste contrato de arrendamento todos os equipamentos, móveis e utensílios existentes, nesta data, no locado conforme cópia do respetivo inventário que se junta como Anexo I

CLÁUSULA SEGUNDA **(PRAZO e OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO)**

Um - O arrendamento é de prazo certo, com início a 1 de fevereiro de 2020 e termo em 31 de janeiro de 2035, celebrado pelo período de 15 (quinze) anos, renovável, automática e sucessivamente, por períodos adicionais de 5 (cinco) anos, salvo oposição à respetiva renovação comunicada por qualquer das partes ou denúncia comunicada pela arrendatária, nos termos dos números seguintes.

Dois – Não convido a manutenção do arrendamento, a senhoria obriga-se a comunicar a oposição à renovação, por carta registada com aviso de receção, à arrendatária, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, em relação ao prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

Três - A arrendatária pode opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, por carta registada com aviso de receção, à senhoria com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias, em relação ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

CLÁUSULA TERCEIRA **(RENDA e ACTUALIZAÇÃO)**

Um - A renda mensal estipulada para o primeiro ano de vigência do presente contrato é fixada no valor de 9.000€ (nove mil euros), ficando sujeita às atualizações anuais com base nos coeficientes legalmente fixados.

Dois - A renda será paga por transferência bancária para a conta de depósitos à ordem da titularidade da senhoria [REDACTED], devendo ser paga sempre no primeiro dia útil do mês a que disser respeito.

Três - Para efeitos da atualização anual da renda, a senhoria deverá comunicar à arrendatária o resultado da atualização anual da renda, através de carta, enviada pelo menos com 30 (trinta) dias de antecedência, na qual indicará o valor da nova renda e o coeficiente aplicável, de acordo com os artigos 24º e 25º da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro na sua redação atual.

Quatro - A arrendatária será responsável, a partir da data do início da vigência deste contrato, por todas as despesas respeitantes ao locado, como sejam, as respeitantes à água, gás, eletricidade, telefone, acesso à Internet e demais serviços ou fornecimentos complementares ou afins que se obrigam a contratar em seu nome.

CLÁUSULA QUARTA

(FIM DO LOCADO)

O locado destina-se ao exercício da atividade da arrendatária, de indústria e comércio de hotelaria e restauração, não lhe podendo ser dado qualquer outro destino ou exercida qualquer outra atividade ou afetação, sem a prévia autorização, por escrito, da senhoria.

CLÁUSULA QUINTA

(ESTADO DE CONSERVAÇÃO)

Um - O locado, bem assim os equipamentos, móveis e utensílios, discriminados no Anexo I, será entregue no estado em que se encontram, declarando a arrendatária expressamente aceitar e considerar adequado ao fim do arrendamento, ficando obrigada, na vigência do presente arrendamento, a manter o mesmo em boas condições de conservação e de limpeza, ressaltando as deteriorações decorrentes do uso normal e prudente.

Dois – A arrendatária obriga-se a fazer um uso prudente do locado e dos bens que nele existem, obrigando-se a proceder à sua substituição sempre que alguns deles se deteriorar ou desapareça.

Três– Cabe à senhoria executar as obras decorrentes de problemas estruturais e excepcionais do locado, bem como a reparação de quaisquer anomalias e à arrendatária as obras de adaptação e as obras de conservação ordinárias.

CLÁUSULA SEXTA

(OBRAS)

Um – A arrendatária não poderá fazer obras ou benfeitorias, nomeadamente as que alterem ou interfiram com elementos estruturais do locado, sem consentimento expresso, por escrito, da senhoria, e desde que sejam obtidas as necessárias autorizações camarárias, administrativas ou outras. A arrendatária fica, desde já, autorizada a realizar as obras necessárias para o desenvolvimento da sua atividade, desde que não interfiram com os elementos estruturais do locado e sujeitas a prévia comunicação, com envio à senhoria de estudo prévio ou projeto, que tem de ser por esta validado.

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.

Três - 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.

4

CLÁUSULA SÉTIMA
(RESTITUIÇÃO DO LOCADO)

Um – Em caso de cessação do presente contrato, seja pelo decurso do respetivo prazo ou por qualquer outra forma de cessação, cumpre à arrendatária restituir o locado, no estado em que o mesmo foi recebido, até ao último dia de vigência do contrato, livre e devoluto de pessoas e bens e em boas condições de conservação, limpeza e utilização, ressaltando-se o desgaste provocado por uma utilização normal e prudente.

Dois – Na data da restituição do locado, haverá lugar a uma vistoria a realizar por ambas as partes, da qual será lavrado um auto de que constarão as eventuais anomalias do locado que não constituam anomalias ou deteriorações decorrentes de um uso normal e prudente.

Três – Caso se verifiquem anomalias ou deteriorações não decorrentes de um uso normal e prudente e a arrendatária não proceder à sua eliminação, no prazo que lhe for concedido para o efeito, poderá a senhoria proceder à respetiva reparação ou eliminação a expensas da arrendatária.

Quatro – Findo o contrato, se o locado não for restituído, por qualquer causa imputável à arrendatária, esta obriga-se a pagar, a título de indemnização, até ao momento da efetiva entrega, o valor correspondente ao montante da renda então em vigor, elevado ao dobro.

CLÁUSULA OITAVA
(CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL e SUBLOCAÇÃO)

Fica vedada à arrendatária a sublocação do locado, bem como a cessão da posição de arrendatária no presente contrato, sem a autorização prévia e por escrito da senhoria.

CLÁUSULA NONA
(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
(CONVENÇÃO DE DOMICÍLIO)

Um - Qualquer comunicação a ser realizada ao abrigo do presente contrato, com carácter obrigatório ou facultativo, deve ser realizada por carta registada com aviso de receção, sendo que para a senhoria deverá ser remetida para a morada constante da sua identificação e para a arrendatária para a morada do locado.

Dois – As partes expressamente convencionam que os domicílios previstos na presente cláusula são os únicos aceites como válidos nos termos e para os efeitos legais, nomeadamente para fins judiciais, com fundamento na cessação do contrato de arrendamento, atualização de rendas, obras realizadas no locado, bem como para efeitos do procedimento especial de despejo, nos termos do disposto nos artigos 9.º, 14.º-A e seguintes, todos da Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro na sua redação atual.

Três - Qualquer alteração dos endereços supra indicados deverá ser imediatamente comunicada ao outro contratante pela forma prescrita no número um da presente cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (DESPESAS)

Um – As despesas com imposto do selo, e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) correm por conta da senhoria que se obriga a proceder ao seu pagamento.

Dois – As demais despesas com impostos e taxas, que sejam relativas à ocupação e atividade desenvolvida no locado são responsabilidade da arrendatária.

Três - A senhoria compromete-se a celebrar e a manter em vigor, suportando o respetivo custo, um contrato de seguro do locado, sobre riscos estruturais, com o capital adequado à reposição do mesmo no estado em que se encontra na presente data, bem assim dos bens que o integram.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (REGIME APLICÁVEL)

O presente contrato de arrendamento fica submetido ao regime legal aplicável aos arrendamentos para fins não habitacionais com prazo certo, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), na sua redação atual.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (DECLARAÇÕES REPORTADAS A MEDIDAS PREVENTIVAS DE BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E FINANCIAMENTO AO TERRORISMO)

Um – As partes declaram e garantem mutuamente que:

- a) caso e no que lhes for aplicável, cumprem todos os requisitos exigidos pela legislação portuguesa e internacional aplicáveis referentes à prevenção de branqueamento de capitais e normas anti-financiamento ao terrorismo, presentemente em vigor e se comprometem a cumprir as que venham, a este propósito, a ser publicadas no futuro;
- b) informaram corretamente a contraparte da sua identificação pessoal, comprometendo-se a informar a contraparte de qualquer alteração dessa identificação;
- c) não usarão quaisquer capitais ou fundos provenientes de atividade criminosa ou da participação numa

atividade dessa natureza para fazer qualquer pagamento devido à contraparte nos termos do presente contrato;

- d) mediante pedido formulado pela contraparte nesse sentido, fornecerão à outra informação necessária para determinar o cumprimento pela contraparte das declarações e garantias prestadas nesta cláusula;
- e) notificarão imediatamente a contraparte por escrito se quaisquer declarações e garantias prestadas nesta cláusula deixarem de ter validade, ou tenham sido violadas, ou no caso de terem razões para encararem como razoável que aquelas declarações e garantias não tenham validade, ou tenham sido violadas.

Dois - As partes, pelo presente, declaram e reconhecem que a incorreção ou verificação ou conhecimento de qualquer violação das garantias prestadas nesta cláusula, em qualquer altura, durante o período de vigência do presente contrato, constitui incumprimento do presente contrato, e será motivo suficiente para que a contraparte proceda à resolução do mesmo nos termos e condições previstas na Lei n.º 83/2017, de 18 de Agosto.

O presente contrato, depois de lido e achado conforme, vai ser assinado pelas partes contraentes, em duplicado, tendo ambas as vias o valor de original, destinando-se uma a cada uma das partes.

Feito em Porto, aos 1 de fevereiro de 2020

