

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

Data de celebração: 1 de janeiro de 2020

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Senhorio	Locatário
Empresa de Arrendamento Comercial, Lda. , pessoa coletiva número de identificação fiscal 508 123 456 , com sede na Avenida das Descobertas, n.º 45, 3.º Esq., 1050-064 Lisboa , representada neste ato por Dr. António Ribeiro , na qualidade de Administrador, com poderes conferidos por deliberação da Assembleia-Geral de 15 de dezembro de 2019, inscrita na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número 12345678 .	Sr. João da Silva , pessoa singular, número de identificação fiscal 123 456 789 , residente em Rua de São Bento, n.º 12, 3.º Dto., 1200-123 Lisboa .

2. OBJETO DO CONTRATO

2.1. O presente contrato tem como objeto o arrendamento, a título **exclusivo e oneroso**, do estabelecimento comercial sito em **Rua da Liberdade, n.º 200, Loja 4, 1250-140 Lisboa**, com a respetiva área útil de **150 m²**, destinado à exploração de **atividade de restauração e bar**.

2.2. O arrendatário declara ter vistoriado o imóvel e aceita o estado de conservação em que se encontra, comprometendo-se a mantê-lo em bom estado de conservação e limpeza, nos termos da cláusula 8.º.

3. DURAÇÃO

3.1. O contrato tem a duração de **dez (10) anos**, com início em **1 de janeiro de 2020** e termo em **31 de dezembro de 2029**, salvo resolução antecipada nos termos da cláusula 9.º.

3.2. Findo o prazo, o contrato será automaticamente renovado por períodos sucessivos de **um (1) ano**, salvo comunicação escrita de não renovação por qualquer das partes, com antecedência mínima de **seis (6) meses** antes da data de termo.

4. RENDAS E FORMA DE PAGAMENTO

Renda Mensal	Data de Vencimento	Forma de Pagamento
€ 5 000,00 (cinco mil euros)	5.º dia útil de cada mês	Transferência bancária para o IBAN PT50 0010 0000 1234 5678 9015 2 , titular da conta Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.

4.1. A primeira renda será paga até **5 de fevereiro de 2020**, correspondente ao mês de janeiro de 2020.

4.2. O não pagamento da renda até à data de vencimento incorrerá em mora automática, nos termos da cláusula 7.º.

5. REAJUSTAMENTO

5.1. As rendas serão revistas anualmente, a 1.º de janeiro de cada ano, com base no **Índice de Preços ao Consumidor – IPC** publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, aplicando-se a variação percentual acumulada no ano civil anterior.

5.2. O reajustamento será comunicado por escrito ao locatário, com antecedência mínima de **trinta (30) dias**.

6. GARANTIA

6.1. O locatário entrega ao senhorio, a título de garantia, um **depósito caução** equivalente a **três (3) meses de renda**, no valor de **€ 15 000,00**, mediante depósito bancário na conta referida na cláusula 4.2, a ser devolvido ao término do contrato, descontadas eventuais dívidas ou danos ao imóvel.

7. MOROSIDADE E JUROS MORATÓRIOS

7.1. O atraso no pagamento da renda dará ao senhorio o direito de considerar o contrato **caducado** de pleno direito, nos termos do artigo 1095.º do Código Civil, se o atraso ultrapassar **três (3) meses consecutivos**.

7.2. Enquanto perdurar a mora, incidirão juros moratórios à taxa legal em vigor, calculados a partir do dia seguinte ao vencimento até ao efetivo pagamento.

7.3. O senhorio poderá, a seu critério, notificar o locatário para regularização da situação, concedendo prazo de **quinze (15) dias** para pagamento integral da dívida vencida, acrescida dos juros moratórios. Decorrido esse prazo, o contrato será considerado caducado, ficando o senhorio autorizado a promover a ação de despejo e a cobrança de todas as quantias em dívida.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. Manter o estabelecimento em bom estado de conservação, realizando as obras de manutenção necessárias, exceto as de natureza estrutural, que são da responsabilidade do senhorio.

8.2. Não efectuar obras de modificação, ampliação ou alteração da estrutura, fachada ou instalações elétricas, hidráulicas ou de segurança sem prévia autorização escrita do senhorio.

8.3. Cumprir todas as normas legais e regulamentares relativas à atividade comercial exercida, incluindo licenças de funcionamento, segurança alimentar e prevenção de incêndios.

8.4. Permitir ao senhorio, mediante pré-aviso de **trinta (30) dias**, a inspeção do imóvel, a fim de verificar o cumprimento das obrigações contratuais.

9. RESOLUÇÃO ANTECIPADA

9.1. O contrato pode ser resolvido antes do termo por mútuo acordo, formalizado por escrito e assinado por ambas as partes.

9.2. O senhorio pode rescindir o contrato, independentemente de mora, nas seguintes hipóteses:

Hipótese	Prazo de Notificação
Incumprimento de obrigação essencial (ex.: exercício de atividade diversa da pactuada)	30 dias
Falência ou insolvência do locatário	Imediata
Necessidade de uso próprio do imóvel para fins próprios ou de familiares (até 2.º grau)	180 dias

9.3. O locatário pode rescindir o contrato, mediante comunicação escrita com antecedência mínima de **seis (6) meses**, pagando ao senhorio uma indemnização equivalente a **três (3) meses de renda**.

10. CADUCIDADE POR MORA

10.1. Nos termos do artigo 1095.º do Código Civil, o contrato caduca de pleno direito, sem necessidade de decisão judicial, se o locatário:

- Deixar de pagar duas (2) rendas consecutivas; ou
- Deixar de pagar, em total, rendas que totalizem **três (3) meses** de renda, ainda que não sejam consecutivas, dentro de um período de **doze (12) meses**.

10.2. A caducidade produzirá automaticamente a obrigação de desocupar o imóvel no prazo de **trinta (30) dias** a contar da notificação escrita enviada pelo senhorio ao locatário, bem como a obrigação de pagar todas as rendas em dívida, juros moratórios, e eventuais indemnizações por danos ou obras não autorizadas.

11. INDENIZAÇÃO POR OBRAS NÃO AUTORIZADAS

11.1. Qualquer obra realizada pelo locatário sem prévia autorização escrita do senhorio será considerada violação grave do contrato, dando ao senhorio o direito a:

- Exigir a restituição do imóvel ao estado original, à custa do locatário;
- Cobrar uma indemnização por danos, equivalente ao **custo das obras** comprovado por orçamentos e faturas, acrescido de **juros de mora** a partir da data de conclusão das obras até ao pagamento integral.

12. FORO

12.1. Para todas as questões emergentes ou decorrentes do presente contrato, as partes elegem o **Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**, com expressa renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. O presente contrato é celebrado em **duas vias originais**, ficando uma na posse de cada parte.

13.2. Qualquer alteração ou aditamento ao contrato só será válido se efetuado por escrito e assinado por ambas as partes.

13.3. As partes declaram, sob compromisso de honra, que leram e compreenderam todas as cláusulas do presente contrato, estando de acordo com o seu conteúdo.

Lisboa, 1 de janeiro de 2020

Pelo Senhorio	Pelo Locatário
Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.	Sr. João da Silva
Dr. António Ribeiro – Administrador	
NIF: 508 123 456	NIF: 123 456 789