


CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

COM PRAZO CERTO

Nuno Plácido


PRIMEIRA OUTORGANTE:

Escala Efectiva - Sociedade imobiliária, S.A., NIPC 510 618 022, com sede na Avenida Draveil, nº 262, sala 106, 3885-480 Esmoriz, concelho de Ovar, neste acto representado pelo seu administrador, Nuno Plácido Castro Alves Pinto Ferreira, titular do CC nº 13317521 9ZX2, válido até 29.10.2030, com poderes para o acto conforme certidão comercial permanente com o código de acesso 2647-7435-7273, na qualidade de senhoria.

SEGUNDA OUTORGANTE:

Pão da Vila, Unipessoal Lda, NIPC 517244373, com sede na Avenida 29 de Março, nº 786, 3885-518 Esmoriz, concelho de Ovar, neste acto representado pelo seu gerente, Bruno Ricardo Pinto de Oliveira, titular do CC nº 13012755 8ZX8, válido até 17.01.2029, com poderes para o acto conforme certidão comercial permanente com o código de acesso 7328-0284-6467, na qualidade de inquilina.

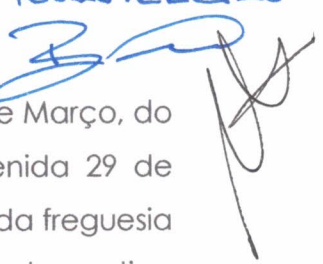
TERCEIROS OUTORGANTES:

Bruno Ricardo Pinto de Oliveira, solteiro maior, NIF 227086767, titular do CC nº 13012755 8ZX8, válido até 17.01.2029, e **Miriam Isabel da Silva Caldeira**, solteira maior, NIF 199330336, titular do CC nº 12778821 2ZV2, válido até 03.08.2031, ambos residentes na Rua Fonte Infesta, nº 270, 4520-463 Rio Meão, concelho de Santa Maria da Feira, na qualidade de fiadores.

Entre os outorgantes é celebrado o presente contrato de arrendamento que se regerá nos termos das cláusulas seguintes:

Primeira

A primeira outorgante é dona e legitima proprietária das fracções autónomas destinadas a indústria/comércio/serviços e afins, designadas pelas letras "E" e "G", correspondentes às lojas 5 e 7 (parte), respetivamente, no r/c do prédio

Nuno Ricardo


"Centra Pallace", com entrada pelo nº 786 e 754 da Avenida 29 de Março, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito à Avenida 29 de Março nºs 750, 754, 756, 758, 764, 766, 774, 776, 782, 784, 786 e 790, da freguesia de Esmoriz, concelho de Ovar, inscritas na matriz predial urbana sob o artigo 5973, e descritas na Conservatória do Registo Predial, freguesia de Esmoriz, sob o nº 3452, a que corresponde a licença de utilização nº 178, emitida pela Câmara Municipal de Ovar em 10.08.2007, e o Certificado Energético SCE 150933829 D .

Segunda

Pelo presente contrato a primeira outorgante dá de arrendamento à segunda, que aceita, as supra identificadas fracções autónomas.

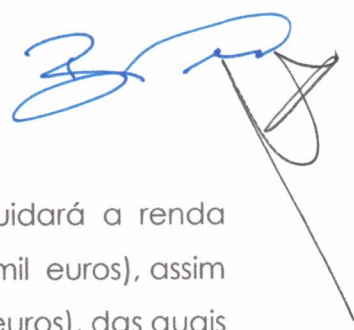
Terceira

O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de cinco anos, tacitamente prorrogável por períodos de cinco anos e tem o seu início em 01 de Fevereiro de 2023.

§único# A senhoria consente, desde já, que a segunda outorgante ocupe o arrendado a partir da data do contrato, procedendo à entrega das respectivas chaves à segunda contraente.

Quarta

1 - O regime é de renda livre, sendo o valor da renda anual líquida no primeiro ano (01.02.2023 a 31.01.2024) de Euros: 12.000,00 (doze mil euros), que a segunda outorgante pagará em duodécimos mensais líquidos de 1.000,00 euros (mil euros), no segundo ano (01.02.2024 a 31.01.2025) de Euros: 15.000,00 (quinze mil euros), que a segunda outorgante pagará em duodécimos mensais de 1.250,00 euros, no terceiro ano e seguintes (a partir de 01.02.2025) de Euros: 18.000,00 (dezoito mil euros), que a segunda outorgante pagará em duodécimos de 1.500,00 euros, e inclui o valor do condomínio, devendo ser paga no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, por transferência bancária para a conta da primeira outorgante, com o IBAN PT50.0010.0000.4941.0830.0010.6.



§ Único – Na data do contrato a segunda contraente liquidará a renda referente ao mês de Fevereiro/2023, no valor de euros: 1.000€ (mil euros), assim como três meses de caução no valor de euros: 3.000€ (três mil euros), das quais a primeira contraente dá a respetiva quitação. No dia 01 de Fevereiro de 2023, a segunda outorgante pagará a renda relativa ao mês de Março de 2023 e assim sucessivamente.

Quinta

A renda estipulada está sujeita às actualizações previstas na lei, podendo a primeira actualização ser exigida a partir do quarto ano de vigência deste contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a actualização anterior, tendo por base os coeficientes legalmente fixados.

Sexta

O local arrendado destina-se exclusivamente à actividade da segunda outorgante, de padaria, pastelaria, café, snack bar, restauração e confeção de refeições prontas a levar para casa, comércio a retalho de pão e de produtos de pastelaria e de confeitaria.

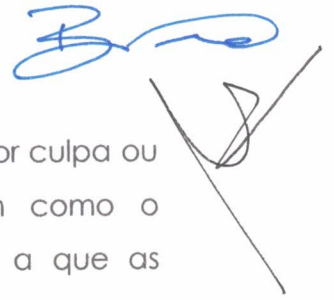
§ Único: A segunda outorgante não pode subarrendar ou ceder, total ou parcialmente, no todo ou em parte, o arrendado a terceiros sem a prévia autorização, dada por escrito, da primeira outorgante.

Sétima

A inquilina não poderá realizar na fracção obras sem o consentimento escrito da senhoria e todas as que realizar ficarão a ser pertença da mesma, sem que a inquilina possa invocar ou alegar qualquer direito de retenção ou por elas pedir qualquer indemnização.

§único# - A senhoria autoriza a inquilina a realizar as obras necessárias à instalação da sua actividade, não podendo causar deteriorações nem afectar as condições de estabilidade e segurança do local arrendado, sendo ainda da responsabilidade daquela, eventuais prejuízos causados por via da

Nuno Pinheiro



realização de tais obras ou outros que advenham ao arrendado por culpa ou negligência sua ou dos seus colaboradores e clientes, bem como o pagamento de quaisquer taxas, multas ou outras penalidades a que as mesmas derem origem.

Oitava

A inquilina obriga-se a manter e a restituir as fracções arrendada em bom estado de conservação e limpeza, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, indemnizando a senhoria de todo e qualquer prejuízo que possa decorrer de um anormal uso da fracção.

Nona

São da responsabilidade da segunda outorgante todas as despesas relativas a consumos de água, gás e energia eléctrica e respectivos contadores, bem assim como todas as despesas inerentes ao uso do arrendado, nomeadamente, limpeza e conservação.

#único: A segunda outorgante obriga-se a celebrar os respetivos contratos de fornecimento de água, gás e electricidade em seu nome no prazo máximo de 15 dias a contar da assinatura do presente contrato.

Décima

A colocação de anúncios, publicidade e equipamentos na fachada da loja fica desde já permitida desde que seja feita com a comunicação por escrito à primeira outorgante e desde que solicitado o respectivo licenciamento às autoridades competentes, ficando a cargo da segunda outorgante o pagamento de todas as taxas e licenças.

§único: Caberá ainda à segunda outorgante solicitar junto da administração do condomínio autorização para a colocação de todos esses anúncios ou publicidade.

Décima Primeira

Os terceiros outorgantes em nome pessoal assumem solidariamente a qualidade de Fiadores e Principais Pagadores de todas as obrigações da segunda outorgante, decorrentes do presente Contrato e respectivas prorrogações.

#Único - Se o presente contrato tiver mais de cinco prorrogações, a fiança ora assumida, estender-se-á para tais prorrogações.

Décima Segunda

Quaisquer alterações a este contrato apenas serão válidas se convencionadas por escrito, com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da nova redação a atribuir a cada uma das aditadas ou modificadas.

Todos os outorgantes declaram ter pleno conhecimento do conteúdo do presente contrato, o qual, depois de lido e estando conforme as suas vontades, o vão assinar, prescindindo dos respetivos reconhecimentos.

Este contrato é feito em triplicado, valendo todos como originais., destinando-se os exemplares, um a cada uma das partes.

ESMORIZ, 19 de Novembro de 2022

A Primeira Outorgante:

- **ESCALA EFETIVA - Soc. Imobiliária, S. A.**
A Administração
Nuno Ricardo

A Segunda Outorgante:

- *[Assinatura]*

Os Terceiros Outorgantes:

- *[Assinatura]*
- *[Assinatura]*