CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

Entre:

FLÁVIO ANTONIO VICENTE, solteiro, nascido no dia 15 de agosto de 1980, natural de Malanje, de nacionalidade Angolana, gestor e responsável por um imóvel T3, localizado no Largo do Pelourinho, n.º 5/6, Bairro Coqueiros, município das Ingombotas, Luanda - Angola, adiante designado por **Senhorio**;

E

LINDA FRANCISCO DE OLIVEIRA, solteira, nascida em 14 de Outubro de 1991, natural de Cazenga, de nacionalidade Angolana, portadora do BI n.º 004713998LA040, residente em Luanda, adiante designada por **Arrendatária**;

É celebrado, livremente e dentro do princípio da boa fé, o presente Contrato de Arrendamento Comercial que se rege nos termos e de acordo com as cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª
(Imóvel)

O Primeiro Outorgante é gestor e responsável por um imóvel T3, localizado no Largo do Pelourinho, n.º 5/6, Primeiro Piso, Bairro Coqueiros, município das Ingombotas, Luanda - Angola.

Cláusula 2ª
(Objeto do contrato)

1 - Pelo presente contrato, e nos termos e condições nele estabelecidas, o Senhorio dá

de arrendamento à Arrendatária a fração autónoma melhor identificada na cláusula anterior.

2 – A Arrendatária destina o imóvel à sua atividade comercial, não lhe podendo dar outro fim, nem sublocado, no todo ou em parte, sem consentimento escrito dado pelo Senhorio, sob pena de resolução do presente contrato.

3 – A Arrendatária aceita o locado nas condições em que se encontra, que reconhece servir o fim a que é destinado.

4 – O Senhorio não autoriza o trespasse comercial da loja objeto do presente arrendamento.

5 – É da exclusiva responsabilidade da Arrendatária a obtenção de licenças e/ou alvarás para o exercício da actividade comercial referida no nº anterior, não podendo ser imputada ao Senhorio qualquer responsabilidade pela sua obtenção.

6 – Não poderão ser armazenados no local arrendando quaisquer produtos inflamáveis.

Cláusula 3ª
(Manutenção do imóvel)

1 – A Arrendatária obriga-se a fazer um uso prudente do locado, conservando as suas instalações e canalizações, soalhos, pinturas, vidros e equipamentos, ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo.

2 - Findo o contrato, a Arrendatária deve restituir o locado livre e devoluto de pessoas e bens, e em perfeitas condições de conservação e limpeza, nomeadamente com todas as chaves, vidros e instalação elétrica intactos, salvo o desgaste normal.

3 – A Arrendatária poderá, contudo, realizar no locado pequenas deteriorações desde que se mostrem necessárias à normal e cómoda fruição do locado e desde que proceda à sua reparação, a expensas próprias, findo o contrato, e antes de o restituir.

Cláusula 4ª
(Natureza, duração e denúncia do contrato)

O presente arrendamento é feito no regime de renda livre e com prazo certo, **pelo**

período de 6 (seis) meses, que se inicia em 01 de abril de 2023 e termina em 30 de outubro de 2023, totalizando os 6 meses.

Cláusula 5ª
(Renda)

A renda total, relativamente aos seis meses de arrendamento, é de AKZ 180.000,00 (Cento e oitenta mil Kwanzas).

Cláusula 6ª
(Despesas)

Todos os encargos e despesas decorrentes do fornecimento de bens ou serviços relativos ao locado correrão por conta da Arrendatária, que se obriga a proceder à contratação de tais serviços ou a alterar para si a titularidade dos mesmos, sendo o caso.

Cláusula 7ª
(Regras de condomínio e boa vizinhança)

A Arrendatária obriga-se, ainda, a cumprir e a fazer cumprir as pessoas por si autorizadas e visitas, as regras de boa vizinhança e as prescrições do condomínio e, sendo o caso, os seus regulamentos.

Cláusula 8ª
(Obras)

1 – A Arrendatária pode fazer as benfeitorias no locado que se mostrem necessárias, desde que não altere a estrutura do imóvel.
2 – Tais benfeitorias reverterão a favor do Senhorio, e a Arrendatária não pode levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, ainda que autorizadas, nem por elas pedir indemnização ou alegar retenção.
3 – A Arrendatária responde e é responsável por qualquer prejuízo que cause no

imóvel.

Cláusula 9ª
(Visitas ao locado)

1 – O Senhorio, diretamente ou por intermédio dos seus representantes, poderá durante as horas normais de expediente e mediante aviso prévio adequado, visitar o local arrendamento para os efeitos de:

a) verificar a condição do local arrendado e a forma como está a ser utilizado;

b) mandar efetuar obras nos termos da cláusula 8ª;

c) dar cumprimento a qualquer obrigação legal;

d) mostrar o local arrendado a qualquer eventual comprador, arrendatário ou credor hipotecário;

e) avaliar o local arrendado;

f) efetuar reparações na fração confinante, se tal se tornar indispensável.

Cláusula 10ª
(Publicidade)

1 – Fica permitida a instalação no exterior no local arrendado quaisquer reclames ou outras formas de publicidade referentes ao nome da Arrendatária e o seu objeto comercial, sendo que é da exclusiva responsabilidade da Arrendatária o seu licenciamento.

2 – Todos os outros reclames ou formas de publicidade dependem do prévio consentimento escrito do Senhorio.

Cláusula 11ª
(Restituição)

1 - A restituição da coisa locada fica condicionada à vistoria prévia a realizar pelo proprietário, ou quem o represente, na data da entrega das chaves e na presença da Arrendatária, devendo ser lavrado auto donde constem as anomalias verificadas e o prazo eventualmente requerido pelo inquilino para as eliminar, o qual será assinado por

ambas as partes.

2 – O Senhorio pode, contudo, aceitar a restituição da coisa locada com as anomalias descritas no auto de vistoria, e mandar eliminá-las à custa da Arrendatária, a quem exigirá o pagamento das respectivas despesas.

3 - Findo o contrato, se a Arrendatária não restituir atempadamente o locado, fica obrigado, a título de indemnização, a pagar por cada mês ou fração que decorrer até à restituição, o triplo da renda estipulada, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

Cláusula 12ª
(Subarrendamento)

A Arrendatária não poderá subarrendar ou ceder a qualquer título, no todo ou em parte, o local arrendado, sem prévio consentimento escrito do Senhorio.

Cláusula 13ª
(Comunicações)

Todas as comunicações entre os Outorgantes e relativas ao presente contrato, deverão ser endereçadas para o domicílio do Senhorio e para o local aqui dado de arrendamento à Arrendatária, salvo se o destinatário tiver indicado ao remetente, por escrito e de comum acordo, um enderenço diverso para esse fim.

Cláusula 14ª
(Disposições gerais)

1 – Em tudo o que o presente contrato estiver omisso regulam as disposições legais aplicáveis.

2 – O presente contrato rege-se pela lei angolana, sendo competente, com renúncia expressa a qualquer outro, o foro da Comarca de Luanda, para a resolução dos litígios emergentes do presente contrato.

O presente contrato foi celebrado em duplicado, sendo um exemplar para cada uma das partes.

Lisboa, 01 de abril de 2023.

I - O SENHORIO

_____

II - A ARRENDATÁRIA

_____

EMMELY FERNANDES LEANDRO

OA 60.767L

EMMELY FERNANDES LEANDRO
ADVOGADA - C. P. 60767L
NIF: 297 653 164
Campo Grande, 30 - 4ºD - 1700-093 Lisboa
E-mail:emmelyfernandes-60767L@a[illegible].pt
Tel: 21 792 80 20 - Fax: 21 792 80 25