Contrato
Arrendamento para fim não habitacional
(prazo certo)

Outorgantes: ----------

Primeira – Senhoria: "**88 Skills – Comércio, Serviços e Imobiliária, SA**" (NIPC e NMCRC 510.978.843), sociedade do tipo anónima, com sede na Rua do Bonjardim, 610, 3º direito, união das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, concelho do Porto (CP 4000 – 118), com o capital social de Euros 1.000.000,00 (um milhão de euros), neste ato devidamente representada pelo presidente do conselho de administração, Li Yong (NIF 222.809.973), com poderes para o ato – certidão comercial com o código de acesso 2853-3367-8644, válida até 27/01/2023. ----------

Segundo – Arrendatária: "**Aliança Soberana Unipessoal Lda**" (NIPC 517218151), sociedade por quotas, com sede na Rua das Taipas, 72, união de freguesias de Cedofeita, St. Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau, Vitória, concelho do Porto (CP 4050-597), e com o capital social de Euros 100,00 (cem euros), neste ato devidamente representada pelo sua sócia e gerente única, Juliana Cardoso da Silva (NIF 312831617 – Passaporte GE560244 – Autoridades República Federativa do Brasil – 21/06/2022 – válido até 20/06/2032), com poderes para o ato, com domicílio à sede da sua representada, conforme certidão comercial com o código de acesso 3310-0003-5070, válida até 26/01/2023. ----------

Terceira – fiadora: **Alessandra Alvares Figueiredo** (NIF 296.715.646 – TR 11P0386K6 – DRNorte CNAI Porto SEF a 31/12/2020 – válido até 31/12/2023), solteira, maior, residente na Rua Irmã Maria Droste, 85, r/c, direito, Porto (CP 4250-009). ----------

-----Entre os acima identificados outorgantes é celebrado o presente "Contrato de Arrendamento" para fim não habitacional (comercial), com prazo certo, referente à fração designada pela letra "A", sita no piso zero, direito, destinado a comércio / serviços, com entrada pela Rua das Taipas, nº 72, Porto (CP 4050 – 029), composto por um salão amplo com uma instalação sanitária, arrumos e com a área bruta privativa de 96,65 metros quadrados, um pátio com a área bruta dependente de 5,80 m2, e saída própria e direta para a identificada vias pública, do prédio resultante da anexação dos descritos sob o artigo 218 da freguesia de S Nicolau e do artigo 494 da freguesia de Vitória, ambos na atual união de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo provisório P14300, união de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, e titular da licença de utilização nº 52/17/SRU, emitida a 13/11/2017 pela "Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana, SA", e do Certificado Energético SCE 140995331, válido até 03/02/2027, e que se regerá pelas seguintes cláusulas: ----------

Primeira

1 – O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo certo de 5 (cinco) anos, nos termos do artigo 1110 do Código Civil, tendo o seu início a 01/11/2022 e o seu fim a 31/10/2027. ----------

2 – O presente contrato de arrendamento renova-se automaticamente por períodos sucessivos e iguais de 1 (um) ano, se não houver denúncia ou oposição à renovação pelos outorgantes nos estritos termos plasmados do parágrafo seguinte. ----------

3 – Qualquer um dos outorgantes poderá denunciar ou opor-se à renovação do contrato para o fim do seu prazo inicial ou para o termo das suas renovações, desde que o faça com a antecedência de, pelo menos, 180 (cento e oitenta) dias, através de carta registada. ----------

Segunda

1 – A renda é fixada no valor mensal de Euros 1.000,00 (mil euros), com vencimento entre o primeiro e o oitavo dia útil do mês àquele a que respeitar. ----------

2 – As atualizações processar-se-ão a partir de janeiro de 2024, e serão calculadas de acordo com os coeficientes de atualização que venham a ser publicados, sendo que a senhoria, para o efeito, deverá comunicar à arrendatária, por qualquer forma, mas com a antecedência de pelo menos 5 (cinco) dias, o coeficiente de atualização, bem como o valor da nova renda dele resultante. Na falta de tal fixação legal, a renda será atualizada de acordo com o aumento do Índice de Preços no Consumidor fixado pelo INE para o ano anterior. ----------

3 – As rendas serão pagas por transferência para a conta bancária que a senhoria detém no "Millennium BCP" com o IBAN PT50.0033.0000.4544.7510.5900.5. ----------

4 – Em virtude das obras a levar a efeito no locado por parte da arrendatária, é concedido pela senhoria um período de carência de 2 (dois) meses, até 01/01/2023, data em que se dará início ao pagamento da renda acordada, imputando-se, como tal, a primeira renda paga ao mês de janeiro de 2023 e, assim, sucessivamente. ----------

5 – Na data de assinatura do presente contrato, a arrendatária paga à senhoria o valor de Euros 1.000,00 (mil euros), de acordo com o disposto na presente cláusula, que se destina ao pagamento da renda do mês de janeiro de 2023, sendo que, em fevereiro de 2023, será pago o mês de fevereiro de 2023 e, assim, sucessivamente, conforme disposto na presente cláusula. ----------

Terceira

1 – O local arrendado destina-se exclusivamente ao exercício da atividade de "Exploração de restaurantes tipo tradicional; restaurantes com lugares ao balcão e cafés", não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, afetá-lo a destino diverso do contratado, sublocá-lo ou ceder, por qualquer forma, o seu uso e fruição sem a prévia autorização expressa e escrita da senhoria. ----------

2 – Todo e qualquer licenciamento de atividade, nomeadamente, restauração, caberá exclusivamente à arrendatária, não podendo ser imputada e / ou assacada à senhoria qualquer responsabilidade, seja que titulo, sendo certo a arrendatária foi expressamente informada e tomou o devido conhecimento, de que o prédio detém e é titular da licença de utilização nº 52/17/SRU, emitida a 13/11/2017 pela "Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana, SA", com destino para comércio e serviços. ----------

Quarta

O locado encontra-se em ótimo estado de utilização e conservação, perfeitamente apto aos fins a que se destina, o que a arrendatária verificou e aceitou como condição da celebração do presente contrato. -------

Quinta

1 – As obras ordinárias de conservação, reparação e / ou manutenção e de beneficiação ficam inteiramente a cargo e responsabilidade da arrendatária, sendo certo que deverão ser sempre previamente e por escrito autorizadas pela senhoria. ----------

2 – As obras extraordinárias ficam inteiramente a cargo e responsabilidade da senhoria. ----------

Sexta

Todas as obras (ordinárias ou extraordinárias) ou benfeitorias (úteis ou voluptuárias) que a arrendatária realize no locado ficam, desde logo, a pertencer ao prédio, e sem que haja o direito de exigir da senhoria qualquer indemnização, compensação ou usar do direito de retenção, no fim do contrato. ----------

Sétima

1 – As instalações de água, luz, telefone, esgotos, etc, são pertença do prédio, embora sejam da responsabilidade da arrendatária os pagamentos dos respetivos contratos de fornecimento e consumos e, bem assim, as respetivas taxas de saneamento e outras afins requeridas pelas autoridades competentes.

2 – Com a celebração do presente contrato de arrendamento e no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a outorga do mesmo, a arrendatária obriga-se a celebrar em seu nome todos os contratos cujo pagamento de fornecimento de bens ou serviços a si lhe incumba por força do estipulado no corpo da presente cláusula. ----------

3 – A violação por parte da arrendatária do estatuído na presente cláusula, quer no corpo quer em qualquer um dos seus parágrafos, confere à senhoria o direito de proceder imediatamente à resolução do contrato de arrendamento e efetuar o despejo nos termos legais. ----------

Oitava

1 – A arrendatária fica autorizada a colocar no exterior do local arrendado quaisquer reclamos luminosos ou anúncios relativos à sua atividade, sob previa aprovação e consentimento da senhoria. ----------

2 – Toda e qualquer responsabilidade pelo pagamento de coimas, taxas, multas ou penalizações levantadas pelas autoridades competentes e relativas aos acessórios mencionados no corpo da presente cláusula serão da inteira e exclusiva responsabilidade da arrendatária. ----------

Nona

1 – A falta de pagamento pontual de qualquer renda, ou qualquer outra violação do presente contrato por parte da arrendatária, será considerada incumprimento definitivo do presente contrato, e confere à senhoria o direito de proceder à respetiva resolução, mediante carta registada a expedir para a arrendatária, ficando este obrigado a proceder à imediata restituição / entrega do locado. ----------

2 – Com a cessação do contrato, seja qual for o fundamento, fica a arrendatária imediatamente obrigada a proceder à restituição / entrega do local objeto de arrendamento à senhoria, totalmente devoluto, livre de pessoas e bens, em bom estado de conservação e com todos os vidros, chaves e demais pertenças, ficando ainda obrigado a proceder a todas as reparações necessárias que lhe incumba, desde que as mesmas sejam exigidas. ----------

3 – A não restituição / entrega do local arrendado por parte da arrendatária na data de cessação do contrato de arrendamento, seja por que forma, não a desobriga de pagar o quantitativo correspondente ao valor da renda relativamente ao período em que se mantiver ilicitamente no locado, e até à sua efetiva entrega judicial ou extrajudicial, livre de pessoas e bens. ----------

4 – Estabelecem ainda as outorgantes, a título de cláusula penal, que o atraso na entrega / restituição efetiva do locado determina o pagamento por parte da arrendatária do montante de Euros 50,00 (cinquenta euros) / dia. ----------

Décima

Não sendo o locado desocupado e entregue à senhoria totalmente devoluto no termo do contrato ou suas renovações, serão considerados título executivo para efeitos de despejo os elencados no artigo 15 do N.R.N.A.U.. ----------

Décima primeira

1 – A arrendatária e fiadora assumem de forma pessoal, solidária e ilimitada todas as obrigações respaldadas no presente contrato, bem como, as que por força de lei se vierem a aplicar. ----------

2 – O contrato de arrendamento é título executivo bastante para a ação destinada à falta de pagamento

de renda(s) quando acompanhado do comprovativo da comunicação legal à arrendatária e fiador do montante em dívida. ----------

Décima segunda

Se a arrendatária se encontrar impossibilitado de utilizar o locado por qualquer razão alheia à vontade da senhoria, incluindo casos de força maior, não poderá exigir indemnização e / ou a redução de renda. ------

Décima terceira

Todas as comunicações entre as outorgantes, quer as legalmente exigíveis, quer as advindas da execução do presente contrato, quer outras que qualquer das partes tenha por necessário efetuar, e com as exceções eventualmente constantes do presente contrato, serão feitas mediante carta registada com aviso de receção para os domicílios constantes do presente contrato, que se fixam para todos os devidos e legais efeitos como domicílios convencionados, nomeadamente no que à legislação sobre arrendamento se dispõe quanto às comunicações entre as partes (entre outros, artigo 9, nº 1, alínea c, da Lei 06/2006 de 27/02), exceto se anteriormente tenham comunicado, e pela mesma forma, o novo local destinado à receção das comunicações, sendo certo que as mesmas se consideram efetivamente recebidas, sem necessidade de outras formalidades legais, ainda que: ----------

- A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais; ----------
- O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário. ----------

----------**Domicílios convencionados**----------

Primeira outorgante – "**88 Skills – Comércio, Serviços e Imobiliária, SA**": Rua do Bonjardim, 610, 3º direito, união das freguesias de Cedofeita, St. Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, concelho do Porto (CP 4000 – 118); ----------

Segunda outorgante – "**Aliança Soberana Unipessoal Lda**": Rua das Taipas, 72, união de freguesias de Cedofeita, St. Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau, Vitória, concelho do Porto (CP 4050-597); ----------

Terceira – fiadora: **Alessandra Alvares Figueiredo**: Rua Irmã Maria Droste, 85, r/c, direito, Porto (CP 4250-009). ----------

Décima quarta

O presente contrato não é passível, por qualquer forma, de alteração ou anulação, no todo ou em parte, exceto por documento escrito e assinado por ambas as partes, sendo ineficazes, para este efeito, quaisquer comunicações, declarações ou acordos verbais. ----------

Décima quinta

Para todos os litígios emergentes da interpretação e execução do presente contrato promessa, será territorialmente competente o Tribunal da Comarca do Porto, foro que os outorgantes escolhem com renúncia a qualquer outro ou, em alternativa, o que resulte aplicável das normas que regem a organização e funcionamento dos Tribunais judiciais. ----------

E pela terceira outorgante foi dito: ----------

-----Que, se obriga de forma pessoal, solidaria e limitada, como fiadora e principal pagadora de todas as obrigações decorrentes para a segunda outorgante / arrendatária da celebração e execução do presente contrato, durante o período inicial da sua duração, bem como durante as suas eventuais prorrogações, mesmo que haja atualizações de renda por uma ou mais vezes, renunciando desde já ao benefício da excussão prévia, da divisão ou qualquer outro benefício, prazo ou direito que de qualquer modo possa limitar restringir ou anular a obrigação de fiança agora assumida. ----------

Por fim, as outorgantes declaram, para todos os devidos e legais efeitos: ----------

-----1 – Que, o presente contrato de arrendamento não emerge da intervenção de qualquer entidade de mediação imobiliária. ----------

-----2 – Que, os dados pessoais e respetivos comprovativos foram recolhidos e reproduzidos com o consentimento dos respetivos titulares, e serão conservados pelo intervalo de tempo adequado e conveniente ao cumprimento das obrigações legais, em conformidade com a Lei do Branqueamento de Capitais (Lei 83/2017, de 18/08) e o Regulamento Geral da Proteção de Dados (Regulamento UE 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27/04/2016, publicado no JOUE em 04/05/2016). -----

-----3 – Que, estão de acordo com as condições estipuladas no presente contrato, pelo que vão assiná-lo em triplicado, a seguir à data, em sinal de conformidade. ----------

Porto, 02 de novembro de 2022. ----------

A primeira outorgante / senhoria:

A segunda outorgante / arrendatária:

Juliana Cardoso da Silva

A terceira outorgante / fiadora:

Ilusandra Alves Figueiredo.