



CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM [COMERCIAL / INDUSTRIAL]

Entre

[NOME]

Na qualidade de Senhora

E

[NOME]

Na qualidade de Arrendatária

A Macedo Vitorino & Associados disponibiliza este documento de boa-fé e no pressuposto de que está atualizado no momento da sua publicação. A publicação deste documento não constitui um acto de consultoria jurídica. Quem consultar este documento deve estar ciente de que se podem ter verificado alterações legislativas ou outros eventos que o desatualizem, pelo que deve consultar um advogado para se certificar da atualidade e pertinência do presente documento.

ÍNDICE

| | |
|--|---|
| 1. Objeto..... | 3 |
| 2. Finalidade do arrendamento..... | 3 |
| 3. Prazo e renovação do contrato..... | 3 |
| 4. Renda e caução..... | 3 |
| 5. Obrigações do senhorio..... | 4 |
| 6. Obrigações da arrendatária..... | 4 |
| 7. Obras a realizar pela arrendatária..... | 4 |
| 8. Responsabilidade da arrendatária por danos no imóvel..... | 5 |
| 9. Denúncia e oposição à renovação..... | 5 |
| 10. Resolução..... | 5 |
| 11. Notificações..... | 5 |
| 12. Disposições finais..... | 5 |



CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM [COMERCIAL / INDUSTRIAL]

Dia-Mês-Ano

Entre:

Identificação, sociedade [ANÓNIMA / POR QUOTAS] com sede em [LOCAL E MORADA] e com o capital social de € [INSERIR VALOR] [POR EXTENSO], com o número único de matrícula junto da Conservatória do Registo Comercial de [INSERIR LOCAL] e de pessoa coletiva [INSERIR NÚMERO] (“Senhoria”); e

Identificação, sociedade [ANÓNIMA / POR QUOTAS] com sede em [LOCAL E MORADA] e com o capital social de € [INSERIR VALOR] [POR EXTENSO], com o número único de matrícula junto da Conservatória do Registo Comercial de [INSERIR LOCAL] e de pessoa coletiva [INSERIR NÚMERO] (“Arrendatária”).

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato (“Contrato”), que se regerá pelas cláusulas seguintes:

1. OBJETO

- 1.1. Pelo presente Contrato, o Senhorio dá de arrendamento o imóvel sito [INSERIR MORADA], em [LOCALIDADE] registado na Conservatória do Registo Predial de [LOCALIDADE] sob a descrição número [●], da freguesia de [●], e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo [●] (“Imóvel”).
- 1.2. A Senhoria declara à Arrendatária:
 - (a) Ser o único e legítimo proprietário do Imóvel;
 - (b) Ter a posse plena do Imóvel;
 - (c) Não ter celebrado qualquer outro contrato de arrendamento ou de outra natureza que o impeça de dar de arrendamento o Imóvel à Arrendatária; e
 - (d) Que o Imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos.

2. FINALIDADE DO ARRENDAMENTO

O fim do arrendamento do Imóvel é o desenvolvimento da atividade comercial da Arrendatária.

3. PRAZO E RENOVAÇÃO DO CONTRATO

O arrendamento tem início em [INSERIR DATA], e é celebrado pelo prazo de [INSERIR DURAÇÃO ACORDADA ENTRE AS PARTES], e renovar-se-á de forma automática e sucessiva, por prazos sucessivos de [INSERIR PRAZO ACORDADO ENTRE AS PARTES], salvo denúncia ou oposição à renovação por qualquer das partes nos termos do disposto na cláusula 7 deste Contrato.

4. RENDA E CAUÇÃO

- 4.1. A renda mensal será de € [MONTANTE] [POR EXTENSO].
- 4.2. Após o primeiro ano de vigência, a renda será atualizada anualmente nos termos legais.



- 4.3. A renda deverá ser paga no primeiro dia útil do mês a que disser respeito, mediante em conta bancária a indicar pela Senhoria no banco [●] com o IBAN [●] ou em conta a indicar pelo Senhorio [cheque bancário emitido à ordem do Senhorio].
- 4.4. Na data de celebração do presente Contrato, a Arrendatária paga à Senhoria a Renda correspondente ao mês de [INSERIR NOME DO MÊS] e entrega ainda o montante adicional correspondente [a um mês de Renda] de € [MONTANTE] [POR EXTENSO] [INSERIR VALOR ACORDADO PELAS PARTES PARA A CAUÇÃO], a título de caução.

5. OBRIGAÇÕES DO SENHORIO

A Senhoria obriga-se a:

- (a) Entregar o Imóvel até ao dia [DATA]. Caso o Imóvel não seja entregue até essa data, a Arrendatária terá o direito a resolver imediatamente o Contrato, sem que a Senhoria tenha direito a qualquer indemnização;
- (b) Comunicar à Arrendatária com a antecedência mínima de 90 dias a realização de quaisquer obras ou intervenções no Imóvel que possam, por qualquer forma, afetar a sua utilização;
- (c) Assegurar à Arrendatária a plena fruição do Imóvel, e não prejudicando, por qualquer forma, o exercício pela Arrendatária dos direitos que lhe são conferidos pelo presente Contrato; e
- (d) Pagar o Imposto Municipal sobre Imóveis e todas as demais taxas, impostos e [despesas de condomínio relacionadas com o Imóvel].

6. OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA

Pela assinatura do presente Contrato, a Arrendatária obriga-se a:

- (a) Pagar pontualmente a Renda;
- (b) Manter o Imóvel em bom estado de conservação; e
- (c) Devolver o Imóvel no termo do Contrato em bom estado de conservação.

7. OBRAS A REALIZAR PELA ARRENDATÁRIA

- 7.1. A Senhoria autoriza a Arrendatária a realizar as obras necessárias descritas no Anexo I do presente Contrato.
- 7.2. Findo o Contrato por qualquer causa, a Arrendatária [poderá / deverá] retirar os equipamentos por si instalados no Imóvel desde que tais equipamentos possam ser removidos sem danificar o Imóvel.
- 7.3. A Arrendatária não poderá em caso algum alegar direito de retenção ou pedir qualquer indemnização por quaisquer benfeitorias necessárias ou voluptuárias obras por si realizadas.



8. RESPONSABILIDADE DA ARRENDATÁRIA POR DANOS NO IMÓVEL

Findo o Contrato, qualquer que seja o motivo que lhe ponha termo, a Arrendatária obriga-se a indemnizar a Senhoria pelos danos verificados no Imóvel que não resultem do seu uso normal e prudente.

9. DENÚNCIA E OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

9.1. A partir do [quarto ano] do prazo inicial de vigência do Contrato e durante esse prazo, qualquer das partes poderá, a partir de [INSERIR DATA], denunciar o presente Contrato, mediante comunicação escrita à outra parte com, pelo menos [240 dias] de antecedência em relação à data pretendida para o termo do Contrato.

9.2. Qualquer das partes pode opor-se à renovação automática do Contrato mediante comunicação à outra parte com uma antecedência não inferior a [180 dias] do termo do Contrato.

10. RESOLUÇÃO

10.1. Qualquer das partes poderá resolver o Contrato caso a outra parte não cumpra as suas obrigações estabelecidas no presente Contrato ou na lei.

10.2. Sem prejuízo do direito de resolver este Contrato, o não cumprimento por qualquer uma das partes das suas obrigações emergentes deste Contrato concede à outra parte o direito a ser indemnizada pelos danos daí resultantes.

11. NOTIFICAÇÕES

Todas as notificações ou outras comunicações ao abrigo do Contrato deverão ser efetuadas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção para as respetivas moradas indicadas no presente Contrato.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Este Contrato constitui o acordo integral entre as partes e revoga quaisquer negócios, declarações ou acordos entre as partes, escritos ou verbais, anteriores à data de celebração deste Contrato.

12.2. Tudo aquilo que não estiver expressamente previsto neste Contrato será regulado pela lei, designadamente pelo disposto nos artigos 1108.º e seguintes do Código Civil e no NRAU.

12.3. Qualquer alteração, modificação ou aditamento ao presente contrato deverá ser efetuada por meio de documento escrito e assinado pela Senhoria e pela Arrendatária.

12.4. O imposto de selo devido pela celebração deste Contrato será liquidado e pago nos termos da lei.

Feito em Lisboa, aos [dia] de [mês] de [ano].



[IDENTIFICAÇÃO DA ARRENDATÁRIA]

[Nome]

[IDENTIFICAÇÃO DA SENHORIA]

[Nome]