

Contrato de Arrendamento

António Pedrosa Teixeira da Silva, B.I nº 760215 de 25/11/1986, Arquivo de Identificação de Lisboa, contribuinte fiscal nº 162990286 e Maria do Céu Rocha Covas Teixeira da Silva, B.I nº 2983714 de 03/12/1987, Arquivo de Identificação de Lisboa, contribuinte fiscal 148893627, casados em comunhão geral de bens, representados pelo seu Procurador Jaime António Covas Pedrosa Teixeira da Silva, divorciado, Contribuinte Fiscal nº 166889288, BI nº 370622, de 22-10-2002, Porto, adiante designados Primeiros Contratantes

Oleksandr Demchan, titular do passaporte nº AT821941, com título de residência nº P000626092, contribuinte fiscal nº 238954951, casado com Alla Telesnitska, titular do passaporte nº AH704005, com título de residência nº P000886114, contribuinte fiscal nº 247491900, residentes na Rua Direita do Viso, 542, 2º esquerdo, 4250-198 - Porto, adiante designados Segundos Contratantes

CONSIDERANDO

- Que o Primeiro Contratante é dono e legítimo proprietário do armazém sito na Rua do Bolhão, 117/119 - Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto, com o artigo matricial nº 5618.
- Que os Segundos Contratantes estão interessados em tomar de arrendamento aquela identificada fracção.
- Que nos poderes de administração conferidos ao Primeiro Contratante cabe a possibilidade de acordar e celebrar contratos de arrendamento.
- Que a locação, em tudo o omissso ou que não colida com o expressamente previsto no presente contrato, ficará sujeita ao regime geral instituído pelo Regime do Arrendamento Urbano

ESTÁ CONFORME
O TÉCNICO DO ATENDIMENTO
(RODRIGO NOGUEIRA)

172

aprovado pelo Decreto Lei nº 321-B90, de 15 de Outubro, e adiante abreviadamente designado por R.A.U.

FOI ACORDADO

e pelo presente vai ser reduzido a escrito, o contrato de arrendamento constante das cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.

- 1- O Senhorio arrenda aos Segundos Contratantes, que aceitam tomar de arrendamento a fracção autónoma já atrás devidamente identificada, arrendamento que se regerá pelas normas gerais constantes do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro e pelas condições particulares do presente contrato.
- 2- Para além de outras condições particulares que, posteriormente, venham a ser acordadas e reduzidas a escrito, o arrendamento é feito nos termos e condições seguintes:
 - a) - O local arrendado destina-se exclusivamente a restaurante, devendo os segundos contratantes realizar as obras necessárias a este ramo, munindo-se de todas autorizações, alvarás e licenças indispensáveis ao exercício da actividade e não lhe podendo ser dado outro uso sem prévia autorização do senhorio, a ser dada sempre por escrito.
 - b) - O arrendamento será de DURAÇÃO DE UM ANO E NO REGIME DE RENDA LIVRE com início em 1 de Janeiro de 2008 e termo em 31 de Dezembro de 2008, considerando-se por sucessivos e iguais períodos enquanto por qualquer das partes não for denunciado com a antecipação legal.
 - c) Findo um ano de contrato de arrendamento, os segundos outorgantes poderão por termo ao mesmo desde que comuniquem por escrito aos primeiros outorgantes com a antecedência mínima de 30 dias sobre a data em que se operem os seus efeitos.

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature and the number 173.

- d) A quantia mensal global é de 1000,00€, passando a 1250,00€ a partir de Dezembro de 2008, e será paga no BES, na conta nº 006349800227, no primeiro dia útil do mês anterior a que disser respeito.
- e) No caso de falta de pagamento da renda dentro do prazo legal, ou seja, oito dias após a data do seu vencimento, terá que pagar com acréscimo de 50% de multa como refere o artigo 1041º do Código Civil.

CLÁUSULA 2.

O Arrendatário, sob pena de indemnizar o Senhorio por perdas e danos, obriga-se a efectuar e pagar à sua custa e sob sua responsabilidade, todas as reparações nas instalações de saneamento, esgotos, água, luz, aquecimento, paredes, tectos, soalhos, portas, móveis, equipamentos e demais pertences desde que no interior da fracção locada e sejam decorrentes de culpa ou mera negligência na sua utilização, bem como a manter e a devolver o locado, no final do contrato, em perfeito estado de limpeza e conservação, salvo desgaste normal e resultante de uma prudente utilização ou do decurso do tempo e com todos os contratos de fornecimento de água, electricidade e gás cancelados.

CLÁUSULA 3.

- 1- Os Arrendatários não poderão fazer quaisquer obras de alteração no local arrendado sem autorização prévia e por escrito do Senhorio.
- 2- Todas as obras realizadas pelos Arrendatários são propriedade do Senhorio, não podendo os Segundos Contratantes levantá-las, pedir qualquer indemnização, seja a que título for, ou alegar retenção.
- 3- No caso do Senhorio pretender realizar obras no locado, o Arrendatário obriga-se a facultar a entrada e permanência das pessoas e materiais e pelo período e tempo que for julgado

suficiente e necessário, sem que isso lhe confira o direito de ser indenizado pelos eventuais incômodos causados.

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a signature and the number 175.

CLÁUSULA 4.

1. O Arrendatário poderá denunciar o contrato de arrendamento a todo o tempo desde que para tanto notifique o Senhorio, por carta registada com aviso de recepção enviada para a respectiva morada e com a antecedência mínima de três meses sobre a data prevista para o termo do contrato.
2. Para além da eventual indemnização a que houver lugar no caso do locado não ser entregue nas adequadas condições de limpeza e conservação e com todos os seus equipamentos e pertences, se se vier a verificar a ocupação da fracção para além do termo do arrendamento, quer esta tenha terminado por acordo, rescisão, denúncia, caducidade, decisão judicial ou por qualquer outra razão, o Arrendatário constitui-se na obrigação de pagar ao Senhorio, a título de mora na entrega da fracção e por cada mês em que essa ocupação perdurar, um valor igual ao quántuplo da ultima renda em vigor.

CLÁUSULA 5.

Em caso de incumprimento, salvo se apenas respeitar a falta de pagamento das rendas e a mora cessar nos termos do nº1 do artigo 1041º do Código Civil, o Arrendatário obriga-se a indemnizar o Senhorio de todas as despesas que este venha a efectuar para fazer valer os seus direitos, incluindo honorários de Advogado e/ou Solicitador, indemnização que, para o efeito se fixa em valor mínimo igual ao triplo da renda mensal que à data vigorar.

CLÁUSULA 6.

Para o conhecimento e decisão de qualquer questão emergente do presente contrato é eleito, como exclusivamente competente o Foro da Comarca da situação do imóvel.

Feito em três vias, destinando-se o original, devidamente selado, a ser entregue na competente Repartição de Finanças e destinando-se as outras duas vias, uma para o Senhorio e outra para o Arrendatário.

Porto, 1 de Janeiro de 2008

SENHORIO:

Jaimé Vieira d. Lm
Munic. de Cu. Rod. Lm e Tmp. d. Hig

INQUILINOS:

Tmp.
De c. c. c.

RECEBI O ORIGINAL

Valor Tributável 1000 € \$

Taxa 10%

Imposto liquidado 100 € \$

Data da liquidação 11/1/08

Selo de Validação n.º 154252

O Funcionário,

CB

CMF
AQ

137

1.^a

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO GERAL DOS IMPOSTOS		DECLARAÇÕES DE RETENÇÕES NA FONTE IRS/IRC E IMPOSTO DE SELO	
IDENTIFICAÇÃO DO DOCUMENTO		NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL	
1565	80156741237	162990286	
RETENÇÃO A NÃO RESIDENTES		NOME	
Retenções feitas a sujeitos passivos considerados não residentes em Portugal, de acordo com o previsto no n.º 7 do art. 119º do CIRS.		ANTONIO PEDROSA TEIXEIRA DA SILVA	
SIM ☐			

	Zona	Código	Rubrica	Importância (EUR)
1	Continente	302	IS - Arrendamento e subarrendamento	100.00

PERÍODO 2008-01	VALOR A PAGAR (EUR)	100.00
-----------------	---------------------	--------

Data e Hora da recepção da 2008-01-11 00:00:00 Data limite de 2008-02-20

Total de 1 Número desta 1

	0000158352
	NIF 162990286
	TF 3190 SB0R443
	2008-01-11 EUR
	*****100,00

Assinatura