

exte

V. M. Amorim
7+
Amorim

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE:

PRIMEIRA CONTRAENTE: ENFIS, HOTELARIA E TURISMO, S.A., pessoa coletiva 501 714 324, com sede na Av. da Liberdade, nº 129 - 7ºB, em Lisboa, neste ato representada pelo Administrador Joaquim Rosa Tomaz, casado, com domicílio profissional na sede da sua representada, adiante designada PRIMEIRA CONTRAENTE OU SENHORIA;

E

SEGUNDA CONTRAENTE: U SLEEP & EAT, LDA, pessoa coletiva 513 513 345, com sede na Av. António Augusto de Aguiar, nº 209 - 1ºB, em Lisboa, neste ato representada pelo gerente Vasco Rosa Tomás, solteiro, maior, com domicílio profissional na sede da sua representada, adiante designada SEGUNDA CONTRAENTE OU ARRENDATÁRIA;

Considerando que:

- 1) A PRIMEIRA CONTRAENTE é proprietária da fração autónoma designada pela letra "AP", correspondente ao 4º andar D, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal no Sítio do Ribeiro - Amoreira, Lote 10, freguesia de Alvor, concelho de Portimão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o nº 2229 e inscrito na matriz sob o art. 5355 da freguesia de Alvor, com a licença de utilização nº 149/2002, emitida pela Câmara Municipal de Portimão em 16/05/2002.
- 2) A SEGUNDA CONTRAENTE pretende celebrar com a PRIMEIRA CONTRAENTE um contrato de arrendamento;

É CELEBRADO O PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, QUE SE REGE PELAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Pelo presente contrato a PRIMEIRA CONTRAENTE dá de arrendamento para fins não habitacionais (instalação de uma unidade hoteleira - hostel ou Alojamento Local) à SEGUNDA CONTRAENTE, a fração autónoma melhor identificada nos considerandos supra, arrendamento que esta aceita.

CLÁUSULA SEGUNDA

1. O presente contrato tem início no dia 12 de Novembro de 2015 e termina em 11 de Novembro de 2055, tendo a duração efetiva de 40 (quarenta) anos, nos termos do disposto no nº 1 do artigo 1095º e do nº 1 do artigo 1110º, ambos do Código Civil com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 31/2012 de 14 de Agosto.
2. O contrato será automaticamente renovado por períodos sucessivos de 1 (um) ano, salvo se a PRIMEIRA CONTRAENTE ou a SEGUNDA CONTRAENTE, se opuserem à renovação mediante comunicação escrita enviada à outra parte com a antecedência mínima de 120 ou 90 dias, respetivamente, relativamente ao termo do prazo ora convencionado ou de qualquer uma das renovações.
3. Em caso de denúncia injustificada do contrato por qualquer uma das partes, a parte que denuncia o contrato obriga-se a indemnizar a outra parte no montante de 81.000 € (oitenta e um mil euros), o qual deverá ser pago até 30 dias após a produção dos efeitos da denúncia do contrato.
4. Em caso de denúncia ou não renovação do presente contrato de arrendamento, a Segunda Contraente compromete-se a entregar o locado à Senhora, sendo certo que, caso se verifique incumprimento da sua parte na entrega atempada do local arrendado, livre de pessoas e bens,

fica desde já estabelecida que, em tal situação, incorre no pagamento à primeira a título de cláusula penal de uma quantia, por cada dia de atraso na entrega, relativamente ao termo do contrato, no valor de 150,00 € (cento e cinquenta euros) por dia.

M. Gomes
V. R.
D. F.
M. Gomes

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O local arrendado destina-se ao exercício da atividade comercial da SEGUNDA CONTRAENTE - turismo e atividades turísticas, exploração e administração de empreendimentos turísticos e de alojamento local - não lhe podendo ser dado outro fim ou uso sem expressa autorização por escrito da PRIMEIRA CONTRAENTE.
2. A SEGUNDA CONTRAENTE declara que para o exercício da sua atividade comercial, necessita de submeter na competente Câmara Municipal o pedido de alteração da licença de utilização/destino da fração objeto do presente contrato, sendo que a PRIMEIRA CONTRAENTE desde já dá o seu consentimento.
3. Ficam por conta da SEGUNDA CONTRAENTE e são da sua inteira responsabilidade todas as despesas inerentes à alteração da licença de utilização.

CLÁUSULA QUARTA

1. A renda mensal a pagar pela SEGUNDA CONTRAENTE é de € 350,00 (trezentos e cinquenta euros), a qual será paga até ao dia 12 do mês anterior àquele a que a renda respeitar, através de transferência bancária para a conta a indicar, posteriormente, pela PRIMEIRA CONTRAENTE.
2. A renda estipulada será atualizada anualmente, doze anos após a entrada em vigor do presente contrato, mediante a aplicação do coeficiente que for fixado por Portaria ou Aviso do INE para arrendamentos comerciais, desde que seja feita a devida comunicação pela PRIMEIRA CONTRAENTE, por qualquer meio, indicando expressamente o montante da nova renda e o coeficiente utilizado no seu cálculo, com antecedência de pelo menos, trinta dias.
3. Em virtude das obras que terá de realizar no locado, as quais as partes computam em cerca de 51.000€ (cinquenta e um mil euros) a SEGUNDA CONTRAENTE procederá à entrega da quantia de 30.000 € (trinta mil euros) até ao próximo dia 11/12/2016 e não procedendo à entrega de nenhuma quantia a título de rendas nos 12 (doze) anos após o início do presente contrato.
4. Atendendo ao disposto no número anterior, a renda mensal, no montante de 350 € (trezentos e cinquenta euros) é devida a partir de 12/11/2027, a qual deverá ser paga pela SEGUNDA CONTRAENTE até 12/10/2027.
5. A partir da presente data, todas e quaisquer despesas havidas com a remodelação da fração serão da única responsabilidade da SEGUNDA CONTRAENTE.

CLÁUSULA QUINTA

A SEGUNDA CONTRAENTE poderá subarrendar ou ceder, total ou parcialmente, temporária ou definitivamente, a título gratuito ou oneroso o local arrendado, devendo apenas dar conhecimento prévio à PRIMEIRA CONTRAENTE

CLÁUSULA SEXTA

1. A SEGUNDA CONTRAENTE fica, desde já, autorizada a fazer por sua conta, no local arrendado, as obras de limpeza, reparação e conservação, consideradas indispensáveis ao exercício da sua atividade, desde que as mesmas não envolvam alterações da estrutura do edifício em causa, não interfiram de qualquer forma com os sistemas ou instalações comuns do mesmo e não alterem a fachada do Imóvel.
2. As melhorias que a SEGUNDA CONTRAENTE efetuar no local arrendado ficarão pertença ao prédio, sem direito a retenção ou sem que a PRIMEIRA CONTRAENTE tenha de pagar qualquer indemnização ou compensação por elas.

M. M. M.
W. R.
DT
M. M. M.

CLÁUSULA SÉTIMA

1. A SEGUNDA CONTRAENTE obriga-se a conservar em perfeito estado de limpeza e asseio o local arrendado, mantendo todas as suas chaves, vidros, canalizações, instalações, elétricas e sanitárias em boas condições de funcionamento.
2. Sem prejuízo do disposto na número anterior a SEGUNDA CONTRAENTE obriga-se a manter em bom estado a futura fração, suportando por sua conta as despesas ou prejuízos a que der causa, e bem assim todos os danos que vier a causar a terceiros em consequência de qualquer ato negligente, erro e/ou qualquer falta cometida por empregados seus, empresas associadas, clientes ou visitantes, salvo o desgaste resultante de um uso normal e prudente, por forma a que, no termo do período de vigência do contrato, seja o locado devolvido à PRIMEIRA CONTRAENTE em bom estado de conservação.

CLÁUSULA OITAVA

- 1 - O local arrendado deverá ser inpreterivelmente entregue pela SEGUNDA CONTRAENTE à primeira no final do contrato, em bom estado de conservação, pelo que deverá em permanência e durante o período contratual tomar as medidas necessárias para a boa conservação do mesmo, designadamente, das instalações de água, luz, aquecimento, esgotos e respetivos acessórios, as instalações sanitárias, pavimentos, forros, pinturas, vidros, etc., pagando à sua custa as reparações com ressalva do desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, sob pena de indemnização.
2. Serão da responsabilidade da SEGUNDA CONTRAENTE as despesas inerentes à utilização do locado e ao exercício da sua atividade, nomeadamente as relacionadas com o fornecimento de electricidade, comunicações e água.
3. As despesas respeitantes às partes comuns do edifício, ou também apelidadas de condomínio, são da exclusiva responsabilidade da Senhora.

CLÁUSULA NONA

A PRIMEIRA CONTRAENTE poderá inspecionar periodicamente a fração, durante as horas de expediente, desde que para o efeito solicite à SEGUNDA CONTRAENTE, por escrito, com antecedência não inferior a 5 (cinco) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA

1. Quaisquer comunicações a realizar no âmbito da execução do presente contrato serão efetuadas por carta registada com aviso de receção e ter-se-ão por realizadas na data da sua receção.
2. Para efeitos das comunicações a realizar nos termos do número anterior são as seguintes as moradas dos contraentes:
PRIMEIRA CONTRAENTE: Avenida António dos Santos, nº 36, 2000-074 Santarém.
SEGUNDA CONTRAENTE: Avenida António Augusto de Aguiar, 209 - 1ºB, 1050-016 Lisboa.
3. Sempre que os prazos previstos neste contrato terminem em Sábado, Domingo ou dia feriado, quer nacional, quer nos Municípios de Lisboa e Santarém, os referidos termos transferem-se para o primeiro dia útil seguinte.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

As disposições constantes do presente contrato apenas poderão ser alteradas, aditadas ou modificadas mediante acordo expresse, por escrito, de ambas as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Se qualquer cláusula, termo, ajuste, condição ou artigo do presente contrato for julgado, por qualquer Tribunal ou jurisdição competente, como inválido, nulo, no todo ou em parte, as

Dr
M. Moura

restantes cláusulas, termos e condições do contrato permanecerão válidos e não serão afetados, anulados ou invalidados, comprometendo-se ainda as partes a encontrar uma redação que substitua a cláusula, termo ou condição considerado inválido, nulo, no todo ou em parte, de maneira a que o presente contrato se mantenha válido, efetivo e exequível, -----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

A PRIMEIRA CONTRAENTE compromete-se a apresentar à SEGUNDA CONTRAENTE no prazo de três meses, o certificado energético respeitante à fracção objecto deste contrato, -----

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Para qualquer questão de interpretação, integração e execução do presente contrato, as partes acordam que será aplicável a lei portuguesa geral em vigor e exclusivamente competente o Tribunal da Comarca de Santarém, com renúncia expressa a qualquer outro, -----

O presente contrato foi celebrado em Santarém, no dia 12 de Novembro de 2016, em três exemplares, sendo um para o competente Serviço de Finanças, ficando os outros para as PRIMEIRA E SEGUNDA CONTRAENTES, sendo pago por gula o competente imposto do selo, ---

-----A PRIMEIRA CONTRAENTE-----

Joaquim Rosa Tomás **antis, hotelaria e turismo s.a.**
um administrador

-----A SEGUNDA CONTRAENTE-----

MAR **u sleep & eat lda**
o gerente

Teresa Nuncio Pinheiro

Advogada

Céd. Prof. 1713-E - Cont. 212 822 188

Tel 243 377 209 - Fax 243 377 810

Av. António dos Santos, 38
2000-074 Santarém

11/9/2017

DT

M. Mendes

CONTRATO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL

CONTRATO DE ARRENDAMENTO CELEBRADO EM 12/11/2015

ENTRE:

- 1) ENFIS, HOTELARIA E TURISMO S.A., com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial 501 714 324, com o capital social de 400.000€, com sede na Av. da Liberdade, nº 129 – 7ºB, em Lisboa, neste acto representada pelo administrador com poderes para o ato, Joaquim Rosa Tomás, adiante designada por Senhora;
- 2) U SLEEP & EAT LDA, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial 513 513 345, com o capital social de 3.000€, com sede na Av. António Augusto de Aguiar, 209 – 1ºB, em Lisboa, neste acto representada pelo gerente com poderes para o ato, Joaquim Rosa Tomás, adiante designada por Cedente;

E

- 3) GOOD SLEEP LDA., com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial 513 161 678, com o capital social de 2.000€, com sede na Av. António Augusto de Aguiar, 209 – 1ºB, em Lisboa, neste acto representada pelo gerente com poderes para o ato, Diogo João de Carvalho Rosa Tomaz, adiante designada por Cessionária;

CONSIDERANDO QUE:

- A) A Senhora e a Cedente, celebraram em 12/11/2015 um contrato de arrendamento (Anexo 1), mediante o qual a primeira arrendou à segunda, que lhe prometeu arrendar a fração autónoma designada pela letra "AP", correspondente ao 4º andar D, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal no Sítio do Ribeiro – Amoreira, Lote 10, freguesia de Alvor, concelho de Portimão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o nº 2229 e inscrito na matriz sob o art. 5355 da freguesia de Alvor, com a licença de utilização nº 149/2002, emitida pela Câmara Municipal de Portimão em 16/05/2002
- B) A aqui Cedente, deixou de ter interesse no arrendamento e pretende fazer-se substituir nesse arrendamento pela Cessionária;
- C) A Senhora previamente consultada, manifestou o seu acordo à cessão de posição contratual de arrendatária no mencionado contrato de arrendamento.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de cessão de posição contratual que se rege pelos termos e condições constantes nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1. Com o presente contrato, a Cedente transmite à Cessionária, que aceita, a sua posição contratual de arrendatária no contrato de arrendamento identificado na alínea A) dos considerandos, com todos os direitos e obrigações emergentes, nomeadamente, duração do contrato, valor e condições de pagamento da renda.

2. A Cessionária, declara ser de seu conhecimento, o clausulado daquele contrato de arrendamento e respetivos anexos, e os quais aqui se dão por inteiramente reproduzidos, e que constituem o Anexo 1.

CLÁUSULA SEGUNDA

A cessão produz efeitos em 01/02/2018.

CLÁUSULA TERCEIRA

Fica permitida a sublocação parcial do local, ora arrendado, desde que para o exercício da atividade comercial da Cessionária: turismo e atividades turísticas; exploração, administração e promoção de empreendimentos turísticos e de alojamento local; administração e gestão de hotéis e todas as atividades conexas com a hotelaria; Consultoria para os negócios e a gestão de empresas, consultoria na área da recuperação de crédito; investimentos imobiliários e mobiliários

CLÁUSULA QUARTA

Para todas as questões emergentes deste contrato, fica estabelecido o foro da Comarca de Santarém, com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente Contrato de cessão da posição contratual é feito em quadruplicado, ficando em poder de cada um dos Outorgantes um exemplar e sendo um entregue no Serviço de Finanças.

Santarém, 01 de setembro de 2017

A SENHORIA:

M. Moura

enlis, hotelaria e turismo s.a.
um administrador

A CEDENTE:

M. Moura

u sleep & eat lda
o gerente

A CESSIONÁRIA: (na qualidade de nova Arrendatária)

Diogo Tomaz

good sleep lda
o gerente