

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM [COMERCIAL / INDUSTRIAL]

Entre

[Nome da Primeira Parte]

Na qualidade de [Senhoria]

E

[Nome da Segunda Parte]

Na qualidade de [Arrendatária]

## ÍNDICE

1. Objeto .....	3
2. Finalidade do arrendamento .....	3
3. Prazo e renovação do contrato .....	3
4. Renda e caução .....	4
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:

[Primeira Parte, S.A./Lda.], sociedade [anónima/por quotas] com sede em [local e morada], o capital social de Euros [valor] ([extenso]), matriculada na conservatória do Registo Comercial de [local] sob o número [●], NIPC [●] (“[Primeira Parte]”); e

[Segunda Parte, S.A./Lda.], sociedade [anónima/por quotas] com sede em [local e morada], o capital social de Euros [valor] ([extenso]), matriculada na conservatória do Registo Comercial de [local] sob o número [●], NIPC [●] (“[Segunda Parte]”).

**É CELEBRADO E RECIPROCAMENTE ACEITE O PRESENTE CONTRATO (“CONTRATO”), QUE SE REGERÁ PELAS CLÁUSULAS SEGUINTE:**

### 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 Senhora 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 Senhora 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 Senhora 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**

- 5.1. A Senhora 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 Senhora 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**

- 6.1. 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 Senhora 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].

---

[Primeira Parte]

[Nome]

[Cargo]

---

[Segunda Parte]

[Nome]

[Cargo]