

Proc 176 PS 181E/2013
4-9-2013

Fi
24

CONTRATO N.º 2/2013/SSAP
CONTRATO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Entre: _____

Estamo – Participações Imobiliárias, SA, com sede na Rua Laura Alves, nº4, freguesia de Nossa Senhora de Fátima, em Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa colectiva 503 152 544, com o capital social de cinco milhões, cento e vinte e nove mil, setecentos e setenta e cinco euros, aqui representada pelos Senhores Drs. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal e João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes, na qualidade de, respectivamente, Presidente e Vogal do Conselho de Administração, adiante designada abreviadamente por Primeiro Outorgante, _____

E: _____

Serviços Sociais da Administração Pública, pessoa colectiva de direito público, dotada de autonomia administrativa e financeira, com o NIF 600082628, neste acto representada pelo Senhor Dr. Humberto Jorge Alves Meirinhos, que outorga na qualidade de Presidente, adiante abreviadamente designada por Segundo Outorgante, _____

Considerando que: _____

A) O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário do prédio urbano sito na Av. Visconde de Valmor, 72, 72-A, 72-B e 72-C, em Lisboa, inscrito na Nona Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob a ficha 4367, da freguesia de S. Sebastião da Pedreira, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1479º, da freguesia de Nossa Senhora de Fátima, dispensado de licença de utilização ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 2º do Decreto-Lei nº 166/70, de 15 de Abril. --

B) Os Serviços Sociais da Administração Pública manifestaram o propósito de se manter em parte do prédio supra descrito, tomando-o para o efeito de arrendamento. _____

C) Pelo Despacho n.º 275/2013-SEAP de 05.02.2013 de S.E o Secretário da Administração Pública, foi delegado no Presidente dos Serviços Sociais da Administração Pública a outorga do presente contrato de arrendamento. _____

D) A intervenção do Primeiro Outorgante faz-se no quadro da implementação de um modelo de gestão empresarial dos imóveis a utilizar pelo Estado, constituindo o arrendamento a serviços públicos uma forma de atingir esse desiderato. _____

E) Na celebração do presente contrato de arrendamento dá-se cumprimento ao estipulado no Decreto-Lei nº280/2007 de 7 de Agosto e demais legislação aplicável. _____

Ambas as partes outorgantes decidem de boa-fé e livre vontade, celebrar entre si o presente contrato de arrendamento que se rege pelos considerandos e cláusulas seguintes: _____

Cláusula Primeira (Prédio)

O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário do prédio urbano sito na Av. Visconde de Valmor, 72, 72-A, 72-B e 72-C, em Lisboa, inscrito na Nona Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob a ficha, da freguesia de S. Sebastião da Pedreira, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1479º, da freguesia de Nossa Senhora de Fátima, dispensado de licença de utilização ao abrigo do disposto no nº 1 do artigo 2º do Decreto-Lei nº 166/70, de 15 de Abril, adiante designado abreviadamente por Prédio. _____

Cláusula Segunda (Objecto)

1. Pelo presente contrato o Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante, o Prédio, que compreende à fruição do refeitório no piso zero, um espaço destinado a vestiários e arrumos e um lugar de estacionamento, tudo no piso -1, destinado a instalação e funcionamento de serviços públicos. _____
2. O Segundo Outorgante aceita o locado no estado em que se encontra e reconhece expressamente que o mesmo não enferra de vício que o desvalorize ou impeça a realização cabal do fim a que se destina. _____

- 9
H
3. O Segundo Outorgante assume a obrigação de cumprir as regras de segurança do Prédio e dos seus utentes, respeitando a legislação e todas as exigências técnicas aplicáveis à segurança, nomeadamente, instalações técnicas, sistemas e equipamentos e contra incêndio. -----

Cláusula Terceira

(Duração)

1. O arrendamento inicia-se em 1 de Julho de 2010 e é celebrado pelo prazo de duração efectiva de dez anos, renovando-se por períodos sucessivos de cinco anos, quando não seja efectuada, por qualquer das partes, oposição à renovação ou denúncia, nos termos previstos na cláusula sexta do presente contrato. -----
2. As partes acordam de forma expressa e irrevogável que o presente contrato de arrendamento não habitacional é celebrado ao abrigo da liberdade contratual prevista no artigo 1110º do Código Civil, reconhecendo que este será o regime aplicável ao contrato, não podendo o prazo estabelecido no número que antecede ser entendido ou invocado como a fixação de um prazo certo ou de aplicação a este contrato do regime dos contratos de duração indeterminada, nos termos dos artigos 1095º e seguintes e 1099º e seguintes do Código Civil. -----
3. Findo o prazo estabelecido no número anterior, o Segundo Outorgante obriga-se a entregar ao Primeiro Outorgante o locado no estado em que o recebeu, pagando as reparações que para o efeito forem necessárias, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização. -----

Cláusula Quarta

(Interesse Público)

O Prédio arrendado destina-se ao exercício das actividades que o Interesse público acomete ou venha a acometer ao segundo Outorgante na prossecução dos seus objectivos, conforme dispõe o nº2 do artigo 43º do Decreto - Lei nº 280/2007, de 7 de Agosto. -----

Cláusula Quinta

(Renda)

1. A renda anual inicial é de € 84.840,00 (oitenta e quatro mil, oitocentos e quarenta euros), paga em duodécimos de € 7.070,00 (sete mil, e setenta euros), no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito. —
2. A renda será paga por transferência bancária para a conta da Sagestamo, junto da Caixa Geral de Depósitos, com o NIB 003506700003221053071.
3. O valor da renda será actualizado anualmente através da aplicação das regras previstas no artigo 1077º do Código Civil, com a redacção que lhe foi dada pela Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro, em função do coeficiente legal das rendas não habitacionais, sendo a actualização notificada ao Segundo Outorgante, por escrito, sob registo com aviso de recepção, com a antecedência de pelo menos 30 dias, na qual indicará obrigatoriamente, o valor da nova renda obtido pela aplicação do coeficiente legal. —

Cláusula Sexta

(Oposição à renovação e denúncia)

1. O Primeiro e Segundo Outorgantes poderão opor-se à renovação do presente contrato para o seu termo, ou para o termo da renovação em curso, mediante comunicação escrita sob aviso de recepção a enviar à contraparte, com a antecedência mínima de noventa dias. —
2. A oposição à renovação considera-se eficaz logo que a carta enviada sob aviso de recepção haja sido remetida para a morada constante do presente contrato em condições de ser recebida pelo destinatário. —
3. Findo o prazo inicial do contrato, e na vigência de qualquer das renovações, ambas as partes podem denunciar o presente contrato de arrendamento para o final do ano em curso, mediante comunicação escrita nesse sentido, a enviar à contraparte, através carta registada e sob aviso de recepção, com antecedência não inferior a 180 dias relativamente ao termo. —
4. A oposição à renovação ou denúncia do presente contrato por qualquer das partes, nos termos fixados na presente cláusula, não confere à outra direito a qualquer compensação. —

Cláusula Sétima

(Encargos)

1. O Segundo Outorgante assume a obrigação de contratar e suportar os encargos relativos aos serviços de portaria, segurança, limpeza, telefones, água, electricidade e acesso à rede de voz e dados, que digam respeito ao local ora arrendado. _____
2. O Segundo Outorgante obriga-se a reembolsar o Primeiro Outorgante dos encargos relativos aos serviços comuns utilizados, água, elevadores, electricidade e limpeza das zonas comuns, pelo montante resultante da aplicação da percentagem correspondente à proporção das áreas locadas relativamente à área locável. _____
3. O valor resultante da repartição dos serviços comuns previstos no n.º 1 desta Cláusula, será debitado pelo Primeiro Outorgante ao Segundo Outorgante, com base nas facturas dos fornecedores recebidas no quadrimestre anterior, acrescido de IVA calculado de acordo com as taxas aplicadas nessas facturas. _____
4. O Segundo Outorgante deverá efectuar o pagamento do montante das notas de débito até ao final do mês subsequente em que lhe sejam apresentadas. _____
5. A falta de pagamento pontual das notas de débito, faz incorrer o Segundo Outorgante, de imediato, na obrigação de pagar juros de mora sobre as quantias vencidas, à taxa legal em vigor no momento do incumprimento. _____
6. São da conta e responsabilidade do Primeiro Outorgante os pagamentos de taxas, impostos e seguros obrigatórios que digam respeito ao local arrendado. _____

Cláusula Oitava

(Obras)

1. São da conta e responsabilidade do Segundo Outorgante todas as obras de conservação e reparação correntes do interior do Prédio e das suas instalações técnicas. _____

2. O Segundo outorgante obriga-se a obter a autorização prévia do Primeiro Outorgante para a realização de todas e quaisquer obras e benfeitorias que se revelem e/ou venham a ser necessárias e consentâneas com a integral prossecução do fim a que se destina o local arrendado, suportando a totalidade dos encargos daí emergentes. _____

3. Todas e quaisquer obras que não possam ser retiradas sem detrimento do locado, consideram-se nele incorporadas, sem que o Segundo Outorgante tenha direito a reembolso, indemnização ou alegar direito de retenção. _____

4. No termo do presente contrato de arrendamento, o Segundo Outorgante obriga-se a entregar ao Primeiro Outorgante ou a quem este venha a indicar, as chaves do local a fim que este possa verificar o seu estado de conservação e funcionamento. _____

5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Segundo Outorgante compromete-se, no prazo de trinta dias a contar após a outorga do presente contrato, a fornecer a identificação e contacto da pessoa responsável pelo Prédio, para efectuar com os representantes da Primeira Outorgante, o acompanhamento periódico da manutenção e conservação do Prédio. _____

Cláusula Nona

(Casos Fortuitos ou de Força Maior)

Em caso de incêndio, inundação, sismo ou quaisquer outros fenómenos naturais, bem como alterações de ordem pública que destruam ou inutilizem total ou parcialmente o local arrendado, o presente contrato caducará automaticamente.

Cláusula Décima

(Acesso)

1. O Segundo Outorgante obriga-se a permitir ao Primeiro Outorgante o acesso ao locado por pessoa por si para o efeito credenciada, com o objectivo de prevenir ou solucionar situações de emergência. _____

2. O segundo Outorgante obriga-se ainda a permitir ao Primeiro Outorgante ou a quem por si credenciado, o acesso ao locado para efeitos do disposto na parte final do número cinco da Cláusula Oitava. _____



Cláusula Décima Primeira
(Comunicações)

Todas as comunicações entre as partes a efectuar no âmbito deste contrato devem ser enviadas por escrito, para o respectivo domicílio, acima referido, salvo se entretanto o seu destinatário tiver indicado, também por escrito, endereço distinto. _____

Cláusula Décima Segunda
(Certificação energética)

1. O Primeiro Outorgante declara ter em curso o processo de obtenção do certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior do Prédio, obrigatório, nos termos do artigo 9º do Decreto-Lei nº 78/2006, de quatro de Abril, sendo que o inadimplemento deste normativo constitui contra-ordenação punível, nos termos do artigo 14º do referido diploma legal, podendo dar lugar à aplicação de sanções acessórias, previstas no artigo 15º do mesmo diploma. _____
2. Após a obtenção do certificado referido no número anterior, o Primeiro Outorgante afixará uma cópia, no hall de entrada do edifício, em local acessível e visível. _____

Cláusula Décima Terceira
(Foro)

Para a resolução de todo e qualquer litígio emergente da interpretação, aplicação e ou execução do presente contrato de arrendamento, as partes elegem o Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.-

Do presente contrato de arrendamento, depois de rubricados pelas partes, fazem parte integrante os seguintes anexos: _____

1.1 - Autorização de S.E o Secretário da Administração Pública, para a celebração do contrato pretendido, bem como concordância com o valor referente à renda. _____

Feito em duplicado, aos oito dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e treze.

Pelo Primeiro Outorgante

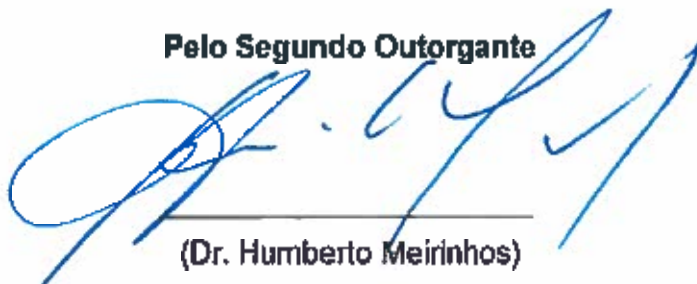


(Dr. Francisco Cal)



(Dr. Filipe Ondas Fernandes)

Pelo Segundo Outorgante



(Dr. Humberto Meirinhos)