

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO



Como outorgantes:

1º - JANELA RADICAL - GESTÃO DE IMÓVEIS, LDA, com o número único de matrícula e pessoa colectiva número 510068600, com sede na Bairro da Lavarqueira, Quinta das Regadas, Lordelo, Vila Real, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ com o capital social de 5.000,00 euros, representada pelo Senhor _____, na qualidade de sócio com poderes para o acto, adiante designada como Primeira Outorgante, e

2º - _____, com sede no _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ sob o nº _____, com o capital social de _____ Euros, representada pelo _____, na qualidade de _____ com poderes para o acto, adiante designada como Segunda Outorgante. -----

Pela Primeira Outorgante foi dito: -----

a) Que, como Locatária Financeira, em virtude do Contrato de Locação Financeira Nº 2066786 celebrado com o NOVO BANCO, S.A. (cuja fotocópia constitui o anexo 1 ao presente contrato), tem o gozo temporário do prédio urbano composto de casa de cave, rés-do-chão, 1º, 2º, 3º andar recuado, destinado a comércio, sito em Rua Combatentes da Grande Guerra ou Rua Central, Nº26/28, Freguesia de Vila Real (São Pedro), Concelho de Vila Real, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real, sob a ficha número mil e trinta e seis, da mencionada Freguesia, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Vila Real (Nossa Senhora da Conceição, São Pedro e São Dinis) sob o artigo 3527. -----



- b) Que deram pleno conhecimento à Segunda Outorgante do referido Contrato de Locação Financeira e respectivas cláusulas; -----
- c) Que pelo presente contrato dão em sublocação à Segunda Outorgante o identificado prédio no seu todo, identificado na planta anexa; -----
- d) Alvará de Licença de Utilização, nº emitido em de de , pela Câmara Municipal de (não exigível para imóveis de construção anterior a 7 de Agosto de 1951). -----
- e) Que a presente sublocação se rege pelas cláusulas seguintes: -----

PRIMEIRA

O local sublocado destina-se a comércio e serviços, bem como em geral ao exercício de toda e qualquer actividade que se relacione com o normal desenvolvimento da actividade da locatária e sempre dentro do uso permitido pela competente licença de utilização. -----

SEGUNDA

UM - A sublocação é pelo prazo de meses, com início em de de , sendo as respectivas prorrogações por prazos sucessivos de anos (se se quiser estipular renovações), no caso de não haver oposição à renovação para o termo do período inicial ou de qualquer dos subsequentes. -----

DOIS - A oposição à renovação e a denúncia, por qualquer das partes terão de ser efectuadas com de antecedência. -----

TERCEIRA

UM - A renda mensal é de (Euros), que deverá ser paga pela Segunda Outorgante, no dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que respeita. -----



DOIS - O pagamento da renda deverá ser feito por transferência bancária para a conta com o IBAN PT50 000700000033423513223, titulada em nome da Primeira Outorgante ou de quem legalmente a represente. -----

TRÊS - As actualizações de renda serão, supletivamente, as previstas no regime legal geral. -----

QUARTA

UM - A Segunda Outorgante não poderá fazer no local sublocado quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização da Primeira Outorgante dada por escrito. -----

DOIS - As obras ou benfeitorias autorizadas e efectuadas ficarão a pertencer ao prédio, não podendo a Segunda Outorgante, findo que seja este contrato, exigir qualquer indemnização ou alegar o direito de retenção por causa delas ou com fundamento nelas. -----

QUINTA

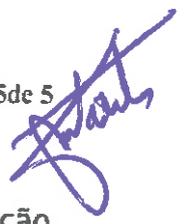
A Segunda Outorgante não poderá ceder a terceiros o gozo do imóvel objecto do presente contrato, no todo ou em parte, seja a que título fôr. -----

SEXTA

A Segunda Outorgante cumprirá e fará cumprir o Regulamento do Condomínio (caso exista). -----

SÉTIMA

O local sublocado encontra-se em bom estado de conservação, obrigando-se a Segunda Outorgante a mantê-lo nessas condições e a restituí-lo, findo o presente contrato ou o contrato de locação financeira imobiliária mencionado,



no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações inerentes a uma utilização prudente e cuidada. -----

OITAVA

A presente sublocação caduca automaticamente com a extinção, por qualquer causa, do Contrato de Locação Financeira preambularmente identificado. -----

NONA

UM - Ocorrendo a situação prevista na cláusula anterior, a Segunda Outorgante obriga-se a entregar à Locadora Financeira, o imóvel ora sublocado, livre e desocupado de pessoas e bens, no prazo de cinco dias, contados a partir do envio da comunicação que lhe for feita sobre a cessação do Contrato de Locação Financeira Imobiliária, podendo a Locadora, decorrido esse prazo tomar, plena e efectiva posse do imóvel, sem qualquer responsabilidade por quaisquer bens que aí se encontrem, aos quais poderá dar o destino que entender. -----

DOIS - Para os efeitos previstos na presente cláusula, a Primeira Outorgante declara que irrevogavelmente autoriza a entrega do imóvel identificado na alínea a), pela Sublocatária directamente à Locadora, e a tomada de posse efectiva por esta. -----

Pela Segunda Outorgante foi dito que, tendo tomado pleno conhecimento do contrato de Locação Financeira celebrado entre a Primeira Outorgante e o NOVO BANCO, S.A., aceita o presente contrato nos termos estipulados. -----



Handwritten signatures in black and blue ink are visible at the top of the page. A blue stamp with the word "ORIGINAL" is also present.

CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA

Proposta número 2066786

Entre:

1. Como primeira outorgante: **NOVO BANCO, S.A.**, com sede na Avenida da Liberdade, nº 195, 1250-142 em Lisboa, com o número único 513204016, de pessoa colectiva e de registo na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 4 900 000 000,00 Euro, adiante designada por **LOCADOR**, representada por: **BRUNO FILIPE DA CRUZ PINTO**, solteiro, maior, com domicílio profissional na Alameda D. Pedro V, nº 37, Sala E, Vila Nova de Gaia e por **ANA MARIA MOREIRA DA FONSECA**, casada, com domicílio profissional no Edifício Mota Galiza, Rua Calouste Gulbenkian, nº 52, 4º E7, no Porto na qualidade de procuradores com poderes para o acto, e

2. Como segunda outorgante: **JANELA RADICAL - GESTÃO DE IMÓVEIS, LDA**, com sede na Bairro da Lavarqueira, Quinta das Regadas LORDELO 5000-177 VILA REAL, com o número único de matrícula e de pessoa colectiva 510068600, com o capital social de 5 000,00 euros (cinco mil euros), com os documentos depositados em suporte electrónico, adiante designada por **LOCATÁRIA**, representada por: **JOSÉ AMILCAR TRUGANO MEIRELES** e **JOSEFINA DA CONCEIÇÃO MEIRELES GOMES**, ambos casados, com domicílio profissional na sede da sua representada, na qualidade de sócios , com poderes para o acto;

é celebrado o contrato de locação financeira que se regerá pelas cláusulas seguintes, previstas nas **CONDIÇÕES PARTICULARES** e nas **CONDIÇÕES GERAIS**. -----

-----**A - CONDIÇÕES PARTICULARES**-----

I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL -----

Prédio urbano composto de casa de cave, rés-do-chão, 1º, 2º, 3º andar recuado, destinado a comércio, sito em Rua Combatentes da Grande Guerra ou Rua Central, Nº 26/28, Freguesia de Vila Real (São Pedro), Concelho de Vila Real, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real, sob a ficha número mil e trinta e seis, da mencionada Freguesia, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Vila Real (Nossa Senhora da Conceição, São Pedro e São Dinis) sob o artigo 3527. -----

II - VALOR DA OPERAÇÃO: -----

Valor do imóvel a locar: oitocentos e vinte mil euros . -----

Outros impostos e despesas: mil setecentos e cinquenta euros . -----

Total: oitocentos e vinte e um mil setecentos e cinquenta euros . -----

III - PRAZO DO CONTRATO: dez anos. -----

IV - RENDA: -----

Periodicidade: Mensal -----

Modalidade de cálculo: Constante -----

Modalidade de pagamento: Antecipada -----

Número de rendas: cento e vinte - -----

Valor das rendas: Primeira renda no valor de cem mil euros e as restantes cento e dezanove rendas no valor de seis mil seiscentos e cinquenta e oito euros e quarenta e sete cêntimos, cada uma, sendo automaticamente ajustadas a partir da 2ª renda, inclusive, de acordo com a evolução do indexante. -----

Indexante e taxa de juro: O Indexante aplicável ao presente contrato é a Euribor Anual. A Taxa de Juro Nominal aplicável ao presente Contrato, corresponde ao Indexante, revisto mensalmente acrescido de uma margem de 1,9000%. -----

Vencimento das rendas no dia dois se a escritura for assinada entre o dia um e dia quinze do mês e no dia vinte se a escritura for assinada depois do dia quinze. -----

Pagamento das rendas: Salvo o LOCADOR opte por outro meio, os pagamentos serão efectuados por débito da conta da LOCATÁRIA IBAN PT50000700000033423513223, junto do NOVO BANCO, S.A.. -----

Valor residual: cem euros . -----

V - AFECTAÇÃO DO IMÓVEL -----

Todo o uso que for permitido pela competente Licença de Utilização. -----

VI - SEGUROS -----

Cobertura de todo o conjunto patrimonial que constitui o imóvel locado no montante de novecentos e oito mil quinhentos euros , contra os riscos mencionados na Cláusula Décima alinea b) do presente Contrato. -----

Cobertura da Responsabilidade Civil por danos causados a terceiros, relacionados com o imóvel locado e que envolvam o Locador na sua qualidade de proprietária do imóvel, até ao montante de duzentos e cinquenta mil euros por sinistro. -----

Cobertura da Responsabilidade Civil pelos riscos decorrentes da actividade da Locatária, até duzentos e cinquenta mil euros por sinistro. -----

VII - AMORTIZAÇÕES ANTECIPADAS. -----

São autorizadas amortizações extraordinárias de capital, durante a vigência do contrato, nas seguintes condições. -----

a) Pré-aviso de trinta dias, relativamente ao vencimento de cada renda. -----

b) Só poderão ser efectuadas duas amortizações em cada ano civil. -----

c) Só são permitidas amortizações com valores que se situem entre o *mínimo* de 10% do valor do contrato e o *máximo* 30% do capital em dívida. No caso do valor máximo ser inferior ao valor mínimo aplica-se o primeiro (valor máximo). -----

d) Serão aplicadas as seguintes penalizações sobre o valor da amortização:-----

VIII - OUTRAS CAUSAS DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO -----

LOCADOR e LOCATÁRIA acordam em considerar como causa objectiva de perda do interesse contratual na manutenção de vigência do presente contrato, o incumprimento, temporário ou definitivo, pela LOCATÁRIA de qualquer uma das obrigações que para si resultam de quaisquer outros contratos celebrados ou a celebrar entre ambos, tendo o LOCADOR o direito de resolver este ou qualquer contrato entre ambos celebrado, caso a LOCATÁRIA não faça cessar a situação de incumprimento em que se encontra no prazo que lhe for dado pelo LOCADOR para o efeito. -----

IX - GARANTIAS ACESSÓRIAS -----

Livrança subscrita pela Locatária e avalizada por: JOSEFINA DA CONCEIÇÃO MEIRELES GOMES e JOSE AMILCAR TRUGANO MEIRELES. -----

X - OUTRAS CONDIÇÕES -----

O Ponto IV das presentes Condições Particulares, poderão ser alterados por acordo e simples troca de correspondência entre as partes. -----

XI- ALTERAÇÃO AS CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (OPÇÃO DE COMPRA ANTES DO TERMO DO CONTRATO)

NÚMERO DOIS passa a ter a seguinte redação:-----

DOIS - O preço de venda será o valor em dívida acrescido dos respectivos impostos ou taxas originados até essa data, ainda que venham a ser apresentados ao LOCADOR posteriormente. -----

³
~~3~~
B - CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA

(OBJECTO)

UM - O presente contrato de locação financeira tem por objecto o imóvel identificado nas Condições Particulares. -----

DOIS - A LOCATÁRIA declara que o imóvel corresponde às suas necessidades, que é adequado aos fins a que se destina e que a escolha do imóvel foi por si feita e é de sua inteira responsabilidade, conhecendo o estado em que o mesmo se encontra e aceitando-o sem reservas. -----

TRÊS - A LOCATÁRIA não poderá deduzir qualquer reclamação contra o LOCADOR com fundamento no estado do imóvel e seus eventuais defeitos, aparentes ou ocultos, mesmo que dificultem a sua utilização para o fim visado. -----

QUATRO - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a LOCATÁRIA informará por escrito o LOCADOR, no prazo máximo de um mês, de todos os defeitos ou vícios do imóvel locado de que venha a ter conhecimento. -----

CLÁUSULA SEGUNDA

(AFECTAÇÃO DO IMÓVEL)

Salvo autorização prévia e escrita do LOCADOR, o imóvel objecto do presente contrato será exclusivamente afecto ao exercício da actividade da LOCATÁRIA, nos termos do seu actual objecto social. -----

CLÁUSULA TERCEIRA

(INÍCIO DA POSSE PELA LOCATÁRIA)

A locação financeira inicia a sua vigência na data da celebração do presente contrato, adquirindo a LOCATÁRIA a posse do imóvel na mesma data. -----

CLÁUSULA QUARTA

(RENDAS E OUTROS ENCARGOS)

UM - As rendas devidas pela LOCATÁRIA serão pagas ao LOCADOR com a periodicidade, data de vencimento, montante, local e modo de pagamento fixados nas Condições Particulares.-----

DOIS - De acordo com o disposto no ponto IV das Condições Particulares, sempre que se tenha optado por taxa indexada, as rendas vincendas serão ajustadas pelo LOCADOR de acordo com a evolução do indexante. -----

TRÊS - Todos os encargos relacionados com o imóvel locado ou com o presente contrato serão pagos pela LOCATÁRIA ou por esta reembolsados ao LOCADOR, nomeadamente os seguintes: -----

a) Os impostos ou taxas, estaduais ou municipais, bem como os emolumentos devidos por quaisquer registos, actos notariais, requerimentos e certidões. -----

b) Todas as despesas relativas ao condomínio, ou quaisquer outros encargos de que resulte responsabilidade, a qualquer título, para o LOCADOR. -----

c) Os gastos de expediente efectuados pelo LOCADOR e as despesas por ela efectuadas para segurança ou reembolso do seu crédito ou para conservação dos bens objecto deste contrato. -----

d) A LOCATÁRIA obriga-se ainda a pagar ao LOCADOR os serviços conexos com Contrato de Locação Financeira, de acordo com o preçário em vigor no LOCADOR a essa data, autorizando-a a, sem dependência do cumprimento de qualquer outra formalidade, proceder ao débito das quantias em causa na conta que a LOCATÁRIA houver indicado para efeitos de pagamento das rendas devidas, ao abrigo do presente Contrato de Locação Financeira.-----

b) A impossibilidade de determinação da taxa de juro aplicável ou da taxa alternativa para qualquer período de contagem de juros, por extinção da taxa aplicável ou do indexante que lhe serve de base; -----

c) O agravamento do custo de fundos para o LOCADOR face àquele que vigorava na data de celebração do presente contrato, desde que tal agravamento seja relevante e determinado por razões externas ou fora da esfera de influência do LOCADOR, o qual deverá ser objectivamente justificado; -----

CINCO - A alteração referida supra no número 3 será previamente comunicada, por escrito, ao LOCATÁRIO, assistindo-lhe o direito a resolver o presente contrato, sem qualquer encargo, no prazo de 90 (noventa) dias sobre a data em que lhe for comunicada tal alteração, a qual produzirá efeitos no período de contagem de juro imediatamente seguinte ao termo do referido prazo. -----

SEIS - No caso previsto na alínea b) do número 4 supra, será aplicado um indexante/taxa de juro determinado por um conjunto de entidades independentes, associado a uma variável financeira adequada e de divulgação pública. -----

SETE - O LOCADOR compromete-se a reverter quaisquer alterações unilaterais efectuadas sempre que cessem as respectivas causas justificativas, devendo comunicar por escrito ao LOCATÁRIO a reversão das alterações efectuadas. -----

CLÁUSULA QUINTA-A

(RENDAS - TAXAS FIXAS)

UM - No caso de rendas calculadas à taxa fixa conforme previsto nas Condições Particulares a fim de cobrir o risco de taxa de juro fixa que para o LOCADOR resulta do presente contrato, o LOCADOR procederá à cobertura, total ou parcial, do referido risco pelo período de duração do presente contrato.-----

2
* J. José Maria
DOIS - Caso a LOCATÁRIA venha a exercer a Opção de Compra do Bem Locado Antes do Termo do Contrato, ao abrigo do disposto na Cláusula Décima Quinta das Condições Gerais, ou no caso de vir a ser reduzido o prazo do presente contrato, o LOCADOR pode terminar a operação de cobertura de risco de taxa de juro por si efetuada nos termos do número anterior.-----

TRÊS - Caso resulte da liquidação da operação de cobertura de risco um prejuízo para o LOCADOR, o montante apurado será da responsabilidade da LOCATÁRIA e deverá ser pago ao LOCADOR antes da data da celebração da escritura de opção de compra antes do termo do contrato ou da data de celebração do aditamento de redução do prazo do presente contrato.-----

QUATRO - O LOCADOR deverá calcular o valor de mercado da operação mediante solicitação de cotação para operação similar a 2 (dois) bancos, correspondendo o valor de mercado ao valor que resultar da média das cotações apresentadas, o qual, sendo negativo, deverá ser suportado pela LOCATÁRIA.-----

CINCO - O LOCADOR comunicará à LOCATÁRIA o valor a pagar resultante da opção de compra antes do termo do contrato, nos termos referidos supra no número 2 ou da alteração do prazo referido na presente cláusula: (a) nos cinco dias subsequentes à indicação do valor em dívida para efeitos de exercício da opção de compra antes do termo do contrato nos termos da Cláusula Décima Quinta das Condições Gerais; ou (b) nos cinco dias que antecedem a data de assinatura do aditamento de redução do prazo do presente contrato, podendo a LOCATÁRIA renunciar à opção de compra do bem locador antes do termo do contrato ou à redução do prazo do contrato nos três dias subsequentes ao envio da notificação com o valor de mercado a pagar pela LOCATÁRIA.-----

CLÁUSULA SEXTA

(UTILIZAÇÃO, MANUTENÇÃO E ALTERAÇÃO DO IMÓVEL)

UM - A LOCATÁRIA poderá instalar no imóvel os equipamentos necessários ao exercício da sua actividade, sem prejuízo do respeito pelas condições de segurança do prédio. -----

DOIS - A LOCATÁRIA obriga-se a respeitar todas as prescrições administrativas relativas à utilização do imóvel ou à sua actividade e a realizar, a expensas suas, todas as obras que venham a ser exigidas por aquelas prescrições.-----

TRÊS - A LOCATÁRIA realizará as obras de conservação do imóvel, custeando as respectivas despesas e comunicando por escrito ao LOCADOR a intenção de realizar tais obras com a antecedência mínima de quinze dias.-----

QUATRO - A LOCATÁRIA apenas poderá realizar obras de alteração do imóvel, nomeadamente as que impliquem modificações na distribuição dos espaços interiores, demolição ou abertura de paredes ou retirada de vigas, desde que obtenha o prévio acordo escrito do LOCADOR e nos termos legais em vigor.-----

CINCO - Quando a LOCATÁRIA proceda à realização de quaisquer obras, o LOCADOR poderá exigir a sua fiscalização por entidade ou pessoa idónea, cujos honorários serão pagos pela LOCATÁRIA.-----

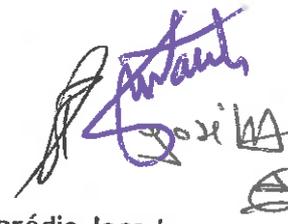
SEIS - Em caso de incumprimento, pela LOCATÁRIA, do disposto nos números anteriores, o LOCADOR poderá obrigá-la a demolir o construído, sem prejuízo do direito às indemnizações devidas.-----

SETE - As construções ou quaisquer benfeitorias realizadas, quando incorporadas no prédio, passam a fazer parte integrante do mesmo e são propriedade do LOCADOR, não podendo, por esse facto, a LOCATÁRIA exigir qualquer indemnização, compensação ou exercer direito de retenção.-----

CLÁUSULA SÉTIMA

(DANOS CAUSADOS NO IMÓVEL)

10



UM - A LOCATÁRIA responderá por todos os danos causados no prédio locado, cabendo-lhe agir contra os responsáveis, sem prejuízo de o LOCADOR poder usar de todos os meios para defesa dos seus direitos. -----

DOIS - A LOCATÁRIA informará o LOCADOR, até cinco dias do seu conhecimento, de qualquer acto ou pretensão de terceiro que possa pôr em causa os direitos das duas partes ou causar danos no imóvel.-----

CLÁUSULA OITAVA

(DESTRUIÇÃO DO IMÓVEL)

UM - Em caso de destruição total ou parcial do imóvel, devido a sinistro, manter-se-ão todas as obrigações da LOCATÁRIA, devendo esta informar o LOCADOR e a seguradora, nos prazos referidos na cláusula anterior, e reconstruir o prédio, salvo impedimento alheio à sua vontade, nomeadamente de natureza administrativa.-----

DOIS - A reconstrução referida no número anterior deve colocar o prédio no estado anterior ao sinistro, salvo acordo do LOCADOR, e ser integralmente custeada pela LOCATÁRIA.-----

TRÊS - Em alternativa à reconstrução prevista nos números anteriores ou se ela se tornar impossível, o LOCADOR pode resolver o contrato.-----

QUATRO - Às indemnizações recebidas por destruição total ou parcial do imóvel é aplicável o disposto na cláusula nona.-----

CLÁUSULA NONA

(EXPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL)

UM - Em caso de expropriação total do imóvel, será resolvido o contrato.-----

DOIS - A indemnização pela expropriação do imóvel será recebida pelo LOCADOR, devendo a LOCATÁRIA pagar as rendas que se vencerem entre a data da expropriação e o efectivo pagamento da indemnização.-----

TRÊS - Se a indemnização referida no número anterior for inferior ao capital em dívida, aí incluído o valor residual, a LOCATÁRIA pagará a diferença ao LOCADOR, devendo a diferença ser paga por esta àquela, caso a indemnização seja superior ao capital em dívida.-----

QUATRO - Em caso de expropriação parcial, além do disposto nos números anteriores, poderá manter-se o contrato quanto à parte não expropriada, sendo as rendas vincendas e o valor residual proporcionalmente reduzidos.-----

CLÁUSULA DÉCIMA

(SEGUROS)

UM - A LOCATÁRIA, caso não adira aos seguros propostos nos termos do número cinco desta cláusula, deve entregar ao LOCADOR, na data da celebração do presente contrato, cópia das apólices de contratos de seguro que tenham por objecto: -----

a) A cobertura da responsabilidade civil por danos causados a terceiros, relacionados com o imóvel locado, e que envolvam o LOCADOR na sua qualidade de proprietária do imóvel;-----

b) A cobertura de todo o imóvel locado contra todos os riscos, nomeadamente os riscos de incêndio, roubo, raio, explosão, tempestades, inundações, sismos, aluimento de terras, greves, tumultos e alterações da ordem pública, actos de terrorismo, vandalismo, sabotagem, queda de aeronaves, choque ou impacto de veículos terrestres, danos por água, demolição e remoção de escombros e riscos eléctricos; -----

c) A cobertura da responsabilidade civil pelos riscos decorrentes da actividade da LOCATÁRIA, nomeadamente as perdas e danos causados a prédios vizinhos.-----

DOIS - O capital seguro contra os riscos referidos no número anterior é o indicado nas Condições Particulares e será actualizado anualmente de acordo com o índice para o

7
efeito publicado pelo Instituto de Seguros de Portugal, devendo a cobertura ser feita em termos de custos de reposição em novo à data do sinistro. -----

TRÊS - As apólices de seguro devem mencionar:-----

- a) Que o imóvel está dado em locação financeira e é propriedade exclusiva do LOCADOR;-----
- b) Que, em caso de sinistro, a indemnização será paga directamente ao LOCADOR;-----
- c) Que a seguradora renuncia a qualquer acção contra o LOCADOR;-----
- d) Que a seguradora se compromete, em caso de não pagamento dos prémios, rescisão ou resolução do contrato de seguro, por sua iniciativa ou da LOCATÁRIA, a avisar imediatamente desse facto o LOCADOR, por carta registada com aviso de recepção;-----
- e) Que as sanções previstas para o não pagamento de prémios ou resolução do contrato de seguro, só poderão ser aplicadas decorridos trinta dias sobre o aviso referido na alínea anterior. -----

QUATRO - As apólices dos contratos de seguro não poderão ser alteradas, suspensas ou anuladas sem prévio consentimento escrito do LOCADOR.-----

CINCO - Em alternativa ao estipulado na alínea a) do número um, poderá o LOCADOR apresentar à LOCATÁRIA propostas de adesão que esta deve subscrever. -----

SEIS - Em qualquer caso, o pagamento dos prémios de seguro e adicionais ficam exclusivamente a cargo da LOCATÁRIA, podendo o LOCADOR exigir a prova do cumprimento desta obrigação. -----

SETE - Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o LOCADOR poderá proceder ao pagamento dos prémios de seguro e debitá-los à LOCATÁRIA, acrescidos de juros de mora. -----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO JURÍDICA DA LOCATÁRIA)

UM - Qualquer cedência do gozo do imóvel por parte da LOCATÁRIA, seja total ou parcial, onerosa ou gratuita, exige autorização prévia e escrita do LOCADOR. -----

DOIS - Tratando-se de sublocação, além da autorização referida no número anterior, a LOCATÁRIA deve dar conhecimento do presente contrato ao sublocatário.-----

TRÊS - A cessão da posição contratual da LOCATÁRIA exige o acordo prévio e escrito do LOCADOR. -----

QUATRO - Em caso de trespasse do estabelecimento comercial da LOCATÁRIA, o direito de locação só se transmite se o LOCADOR não exercer o direito de preferência nos termos legais ou considerar que o transmissário oferece as garantias suficientes de cumprimento do presente contrato, devendo ser notificada com um mês de antecedência para o exercício dos seus direitos. -----

CINCO - Havendo transmissão da posição jurídica da LOCATÁRIA, esta deve avisar o LOCADOR no prazo de quinze dias, através de carta registada com aviso de recepção, sem o que aquela transmissão não lhe será oponível.-----

SEIS - Em qualquer dos casos referidos anteriormente, subsistem todas as garantias e seguros prestados pela LOCATÁRIA, até serem substituídos por outros idênticos, prestados pelo novo locatário, mantendo-se a LOCATÁRIA como única obrigada perante o LOCADOR, pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA)

Para além das referidas na lei ou no presente contrato, a LOCATÁRIA assume as seguintes obrigações: -----

a) Entregar antes ou na data da assinatura do presente contrato o modelo um do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) devidamente preenchido, bem como as plantas

do imóvel exigidas por lei, para que o LOCADOR possa proceder à inserção do mesmo via internet e sua entrega na repartição de finanças, dentro do prazo legal, sendo a LOCATÁRIA a única e exclusiva responsável pelo pagamento de qualquer coima ou despesa de qualquer outra natureza em que o LOCADOR venha a incorrer com fundamento neste facto;-----

- b) Enviar ao LOCADOR o relatório da sua administração e do balanço e contas do exercício;-----
- c) Informar o LOCADOR das alterações ao seu pacto social e à composição dos seus órgãos sociais;-----
- d) Prestar ao LOCADOR, sempre que esta o solicite, todos os esclarecimentos e elementos de prova do cumprimento pontual e integral de todas as suas obrigações legais e contratuais;-----
- e) Utilizar o imóvel com a prudência normal de um proprietário;-----
- f) Manter o imóvel em bom estado de conservação e efectuar no imóvel, por sua conta e risco, todas as reparações que se mostrem necessárias aquela manutenção;-----
- g) Defender a integridade do bem e o seu gozo, nos termos do seu direito, devendo usar de todas as acções judiciais e extra judiciais que se mostrem necessárias para defesa do bem locado. -----
- h) Se o imóvel objecto do presente contrato estiver sujeito ao regime da propriedade horizontal, a LOCATÁRIA assume todos os direitos e obrigações do LOCADOR, com excepção dos que impliquem disposição das partes comuns ou alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, podendo participar e votar nas assembleias de condóminos.-----
- i) Cumprir o Regulamento do Condomínio.-----

j) Obter e manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias à utilização do imóvel, bem como as relativas ao exercício da actividade a desenvolver no mesmo e as necessárias à realização de eventuais obras. -----

l) A restituir o imóvel, no final do contrato, caso não exerça a opção de compra nos termos adiante referidos, em bom estado de conservação e em condições normais de utilização, salvas as deteriorações decorrentes de uma utilização normal do mesmo.-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(RESOLUÇÃO DO CONTRATO)

UM - Para além de outros casos previstos na lei e no presente contrato, este poderá ser resolvido por iniciativa do LOCADOR, havendo incumprimento definitivo pela LOCATÁRIA, de qualquer das suas cláusulas.-----

DOIS - Considera-se que existe incumprimento definitivo quando a LOCATÁRIA se apresentar em mora no pagamento de uma prestação de renda por um prazo superior a sessenta dias.-----

TRÊS - Em caso de resolução do contrato, o LOCADOR tem direito à restituição imediata do imóvel por parte da LOCATÁRIA, livre de ónus ou encargos e a conservar as rendas vencidas e pagas e, ainda:-----

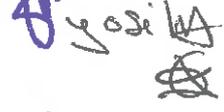
a) A receber as rendas vencidas e não pagas, acrescidas dos juros de mora devidos, bem como de todos os encargos suportados pelo LOCADOR, por força da resolução do contrato;-----

b) A receber uma indemnização a título de perdas e danos, de montante igual a trinta por cento da soma das rendas vincendas e do valor residual, sem prejuízo da integral reparação de todos os prejuízos causados.-----

QUATRO - À mora na restituição do imóvel é aplicável o disposto no número seis da cláusula seguinte.-----

9





CINCO - Em alternativa aos direitos consignados no número três desta cláusula, o LOCADOR poderá exercer os seus direitos de crédito sobre a LOCATÁRIA, que se considerarão todos vencidos, a partir do momento do incumprimento, passando, a partir de então, a vencer juros. -----

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

(TERMO DO CONTRATO)

UM - O presente contrato tem o seu termo final na data indicada nas Condições Particulares, salvo se a LOCATÁRIA optar pelo disposto na cláusula seguinte. -----

DOIS - No termo do contrato a LOCATÁRIA pode optar entre:-----

- a) Adquirir a propriedade do imóvel, nos termos previstos na cláusula décima sexta; ----
- b) Negociar um novo contrato de locação financeira, tendo por objecto o mesmo imóvel;
- c) Negociar a utilização do imóvel em termos diferentes da locação financeira;-----
- d) Restituir o imóvel ao LOCADOR, livre de ónus ou encargos, em bom estado de conservação e em condições de ser utilizado de imediato.-----

TRÊS - A declaração de opção a que se refere o número anterior deve ser comunicada ao LOCADOR por carta registada com aviso de recepção até noventa dias antes do termo do presente contrato, sendo de conta da LOCATÁRIA todas as despesas resultantes da sua opção.-----

QUATRO - Se a LOCATÁRIA não exercer nenhuma das opções que lhe são conferidas pelo número dois e dentro do prazo referido no número anterior, presume-se que opta pela situação prevista na alínea d) do número dois. -----

CINCO - Caso os contraentes não cheguem a acordo, antes do termo do presente contrato, quanto às condições em que deve efectivar-se a opção prevista nas alíneas b) e c) do número dois, a LOCATÁRIA deve proceder conforme o prescrito na alínea d) do mesmo número.-----

SEIS - Em caso de mora na restituição do imóvel, a LOCATÁRIA fica obrigada a pagar ao LOCADOR uma quantia igual ao dobro da última renda, por cada mês ou fracção em que estiver em mora.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

(OPÇÃO DE COMPRA ANTES DO TERMO DO CONTRATO)

UM - A LOCATÁRIA pode optar pela aquisição do imóvel antes do termo do presente contrato, desde se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições: -----

a) Não esteja em mora quanto ao pagamento das rendas;-----

b) Não esteja em incumprimento quanto a qualquer das obrigações emergentes deste contrato.-----

DOIS - O preço de venda será o valor em dívida acrescido de, uma penalização de 3% (três por cento) e dos respectivos impostos ou taxas originados até essa data, ainda que venham a ser apresentados ao LOCADOR posteriormente.-----

TRÊS - O LOCADOR obriga-se, desde já, a outorgar a escritura de compra e venda no prazo máximo de cento e vinte dias a contar do pagamento do preço.-----

QUATRO - Se as partes não chegarem a acordo quanto a quaisquer condições do contrato de compra e venda previsto nesta cláusula, subsiste o contrato de locação financeira nos precisos termos agora estipulados.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

(OPÇÃO DE COMPRA NO TERMO DO CONTRATO)

UM - Caso a LOCATÁRIA opte pela aquisição do imóvel nos termos da alínea a) do número dois da cláusula décima quarta, o LOCADOR promete, desde já, vender o prédio objecto do presente contrato e outorgar a respectiva escritura de compra e venda até cento e vinte dias após o termo do presente contrato.-----

10
DOIS - O único preço de aquisição a pagar pela LOCATÁRIA é o valor residual, previsto nas Condições Particulares. -----

TRÊS - Se a LOCATÁRIA não pagar o preço referido no número anterior, o LOCADOR tem direito a juros de mora e indemnização pelos prejuízos causados, além de poder promover a execução específica do contrato promessa ou resolvê-lo, tendo neste caso direito a uma indemnização igual a cinquenta por cento do valor residual. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

(GARANTIAS)

Como garantia do bom cumprimento das obrigações emergentes deste contrato, são constituídas a favor do LOCADOR as garantias referidas nas condições particulares. ----

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

(ELEGIBILIDADE PARA OPERAÇÕES DE POLÍTICA MONETÁRIA)

UM - Os direitos de crédito que emergem para o LOCADOR do presente contrato constituem um activo elegível como garantia de operações de política monetária do Eurosistema, nos termos e condições definidos na Instrução do Banco de Portugal n.º 1/99 e na Instrução do Banco de Portugal n.º 7/2012. -----

DOIS - Em conformidade com o disposto nas Instruções anteriormente referidas, o LOCADOR pode, nos termos do Decreto-Lei n.º 105/2004, de 8 de Maio, constituir penhor financeiro a favor do Banco de Portugal sobre os direitos de crédito para si emergentes do presente contrato. -----

TRÊS - Para a eventualidade prevista no número anterior, em conformidade e para os efeitos previstos nos referidos normativos: -----

a) O LOCATÁRIO autoriza, desde já, o LOCADOR a transmitir ao Banco de Portugal os elementos, dados e condições estabelecidos neste Contrato; e, -----

b) LOCATÁRIO renuncia, expressamente, ao direito de proceder à compensação entre o montante de que seja devedor ao abrigo do presente Contrato com eventuais montantes de que seja ou venha a ser credor sobre o LOCADOR e/ou o Banco de Portugal. -----

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

(TRIBUNAL COMPETENTE)

Para a resolução das questões emergentes da celebração do presente contrato será competente o foro da comarca de Lisboa. -----

As outorgantes declaram conhecer e concordar com as CONDIÇÕES GERAIS e PARTICULARES do CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA, tendo a ambas sido entregue um exemplar do mesmo e prestadas as necessárias informações sobre o conteúdo das respectivas condições. -----

Feito em Porto, em 28 de Outubro de 2016

1ª Outorgante

NOVO BANCO, S.A.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

2ª Outorgante

JANELA RADICAL - GESTÃO DE IMÓVEIS, LDA

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten marks and signature]