

Contrato de arrendamento para fim não habitacional (comercial / serviços)

Comércio · serviços · escritório · prazo livre

Lei aplicável: Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU); Código Civil arts. 1108.º a 1113.º (arrendamento para fins não habitacionais)

Aviso

Template gratuito Bidizi. Não substitui aconselhamento jurídico. Para situações específicas (subarrendamento, cláusulas atípicas) consulta um advogado. Documento informativo, sem garantia de adequação à tua situação concreta.

Contrato de arrendamento para fim não habitacional

Regime aplicável: Artigos 1108.º a 1113.º do Código Civil, na redacção dada pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), e demais legislação subsidiária. As partes podem estipular livremente o regime aplicável, com excepção das normas de carácter imperativo.

Identificação das partes

Primeiro outorgante (Senhorio):

- Nome / Denominação social: [NOME DO SENHORIO]
- NIF / NIPC: [NIF_SENHORIO]
- Sede / Morada: [MORADA_SENHORIO]
- Representado por: [REPRESENTANTE_LEGAL] (qualidade: [QUALIDADE])

Segundo outorgante (Arrendatário):

- Denominação social: [NOME_DO_ARRENDATARIO]
- NIPC: [NIPC_ARRENDATARIO]
- Sede: [SEDE_ARRENDATARIO]
- CAE principal: [CAE_PRINCIPAL]
- Representado por: [REPRESENTANTE_ARRENDATARIO] (qualidade: [QUALIDADE])

Entre os outorgantes acima identificados é celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para fim não habitacional, com sujeição às cláusulas seguintes e, no omissso, ao regime do Código Civil e do NRAU.

Cláusula 1.ª — Objecto e fim

1. O senhorio dá de arrendamento ao arrendatário a fracção autónoma sita em [MORADA_DO_IMOVEL], freguesia de [FREGUESIA], concelho de [CONCELHO], com a área bruta privativa de [AREA] m², descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º [NUM_REGISTO_PREDIAL] e inscrita na matriz urbana sob o artigo [ARTIGO_MATRICIAL].
2. O imóvel destina-se exclusivamente ao exercício da actividade de [DESCRICAO_DA_ACTIVIDADE], correspondente ao CAE [CAE], sendo vedado qualquer outro fim sem autorização escrita do senhorio.
3. O arrendatário declara conhecer e aceitar o estado em que recebe o imóvel, conforme inventário e relatório fotográfico que constituem o Anexo I.
4. O arrendatário é o único responsável pela obtenção das licenças, autorizações e alvarás necessários ao exercício da sua actividade no imóvel, designadamente junto da Câmara Municipal, ASAE, IMT e demais entidades competentes. O senhorio não garante a aptidão jurídica do imóvel para a actividade pretendida.

Cláusula 2.^a — Prazo e renovação

1. O contrato é celebrado pelo prazo certo de [N_ANOS] ano(s), com início em [DATA_INICIO] e termo em [DATA_TERMOS].
2. Findo o prazo inicial, o contrato renova-se automaticamente por períodos de [PERIODO_RENOVACAO] ano(s), salvo oposição de qualquer das partes, comunicada à contraparte por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de:
 - a) 240 dias no caso de oposição pelo senhorio;
 - b) 120 dias no caso de oposição pelo arrendatário, nos termos do artigo 1110.º, n.º 1, do Código Civil.
3. O arrendatário pode, decorrido um terço do prazo inicial ou da renovação em curso, denunciar o contrato com a antecedência mínima de 120 dias (artigo 1110.º, n.º 4, ex vi artigo 1098.º, n.º 3, ambos do Código Civil).

Cláusula 3.^a — Renda e actualizações

1. A renda mensal é de [VALOR_RENDA] euros ([VALOR_RENDA_EXTENSO]), acrescida de IVA à taxa legal em vigor, caso aplicável (renúncia à isenção, artigo 12.º do CIVA, em opção [SIM_OU_NAO]).
2. A renda é paga por transferência bancária para o IBAN [IBAN_SENHORIO] até ao primeiro dia útil do mês a que respeita.
3. A renda é actualizada anualmente segundo o coeficiente legal aplicável aos arrendamentos não habitacionais, publicado em portaria pelo membro do Governo competente (artigo 1077.º do Código Civil), aplicado na data de aniversário do contrato.
4. A mora no pagamento da renda implica o pagamento de uma indemnização correspondente a 20% sobre o valor em dívida, salvo se o arrendatário regularizar a situação no prazo de 8 dias contados do vencimento (artigo 1041.º do Código Civil).

Cláusula 4.^a — Caução e garantias

1. Para garantia das obrigações decorrentes do presente contrato, o arrendatário entrega ao senhorio, na data de assinatura:
 - a) Caução em numerário no valor de [VALOR_CAUCAO] euros, equivalente a [N_MESES] meses de renda;
 - b) Garantia bancária à primeira solicitação, emitida por instituição de crédito autorizada, no valor de [VALOR_GARANTIA] euros, com prazo de validade automática até 90 dias após o termo do contrato (Anexo II).

2. A caução pode ser executada pelo senhorio para satisfazer rendas vencidas, encargos pendentes e custos de reparação de danos.
3. Em caso de execução parcial da caução, o arrendatário deve repô-la no prazo de 15 dias.

Cláusula 5.^a — Encargos, consumos e licenças

1. São da exclusiva responsabilidade do arrendatário todos os consumos (electricidade, água, gás, telecomunicações), taxas municipais (resíduos, ocupação de via pública, esplanada, publicidade), bem como seguros obrigatórios para a actividade (responsabilidade civil de exploração).
2. As despesas de condomínio ordinário são da responsabilidade do arrendatário; as despesas de condomínio extraordinário (obras estruturais, fundo de reserva) são da responsabilidade do senhorio.
3. O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o seguro multiriscos do edifício são da responsabilidade do senhorio.
4. O arrendatário transfere para o seu nome todos os contratos de fornecimento de utilities no prazo de 15 dias contados da entrega das chaves.

Cláusula 6.^a — Obras e benfeitorias

1. O arrendatário pode realizar obras de adaptação interior necessárias ao exercício da sua actividade, mediante autorização escrita do senhorio e respeito pelas normas de segurança, condomínio e regulamentação urbanística aplicáveis.
2. Findo o contrato, o arrendatário pode optar por:
 - a) Repor o imóvel no estado original em que o recebeu;
 - b) Deixar as benfeitorias ao senhorio sem direito a indemnização. A opção é exercida com a antecedência mínima de 60 dias antes do termo, mediante comunicação escrita.
3. As obras de conservação ordinária (estrutura, telhados, fachadas, canalizações, instalação eléctrica geral) cabem ao senhorio.
4. O arrendatário não pode alterar a configuração estrutural, a fachada ou a função do espaço sem prévia autorização escrita do senhorio e da assembleia de condóminos quando aplicável.

Cláusula 7.^a — Cessão e trespasse

1. O trespasse do estabelecimento comercial pelo arrendatário não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicado por carta registada com aviso de recepção no prazo de 15 dias após a sua celebração (artigo 1112.º do Código Civil).
2. Em caso de trespasse, assiste ao senhorio o direito de preferência nas mesmas condições propostas pelo terceiro adquirente (artigo 1112.º, n.º 4, do Código Civil), salvo nas situações excluídas legalmente.
3. A cessão da posição contratual fora do âmbito do trespasse e o subarrendamento total ou parcial dependem de autorização escrita do senhorio, sob pena de resolução do contrato.

Cláusula 8.^a — Resolução

1. O senhorio pode resolver o contrato com base, entre outros fundamentos, em:
 - a) Mora no pagamento da renda por período igual ou superior a três meses;
 - b) Uso do imóvel para fim diverso do contratualmente acordado;
 - c) Subarrendamento ou cessão não autorizada (excluídos os casos legais de

trespasse); d) Práticas que ponham em causa a salubridade, segurança ou bom uso do edifício; e) Violação reiterada de regulamento de condomínio.

2. O arrendatário pode resolver o contrato em caso de mora do senhorio em obras essenciais ou em caso de perda parcial significativa do imóvel não imputável ao arrendatário.

3. A resolução opera por comunicação à contraparte, por carta registada com aviso de recepção, fundamentada nos factos.

Cláusula 9.^a — Restituição

1. Findo o contrato, o arrendatário restitui o imóvel livre de pessoas e bens, no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes de uso normal e prudente.

2. A entrega das chaves é formalizada em auto de entrega com vistoria conjunta.

3. Em caso de mora na entrega, é devida indemnização equivalente ao dobro da renda mensal por cada mês ou fracção, até efectiva entrega (artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil), sem prejuízo do direito a indemnização por danos adicionais.

Cláusula 10.^a — Seguros

O arrendatário obriga-se a contratar e manter em vigor, durante toda a vigência do contrato:

- Seguro de responsabilidade civil de exploração, com capital mínimo de [VALOR_RC_MIN] euros;
- Seguro multirriscos do recheio, instalações e benfeitorias.

Cópias actualizadas das apólices são entregues ao senhorio no prazo de 30 dias após a celebração do contrato.

Cláusula 11.^a — Comunicação à AT

O senhorio comunica o presente contrato à Autoridade Tributária e Aduaneira no prazo legal de 30 dias (artigo 60.º do Código do Imposto do Selo) e emite recibo de renda electrónico mensalmente.

Cláusula 12.^a — Foro

Para todas as questões emergentes do presente contrato é competente o foro da comarca da situação do imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro.

[LOCAL], [DATA_ASSINATURA]

O Senhorio

_____ [NOME DO SENHORIO]

O Arrendatário

_____ [NOME_DO_ARRENDATARIO]

Anexos:

- Anexo I — Inventário e relatório fotográfico do estado do imóvel

- Anexo II — Garantia bancária (se aplicável)
- Anexo III — Caderneta predial e certidão de registo predial
- Anexo IV — Cópia das licenças necessárias à actividade (a entregar pelo arrendatário no prazo de 60 dias)