

| | |
|------------------------------|--------|
| Adelaide M Freixo Notária | |
| 418 | 24 |
| Livro | Folhas |

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO

No dia vinte de novembro de dois e vinte e quatro, no **Cartório Notarial de Penafiel a cargo da Notária Adelaide Monterroso Freixo**, sito na Av. Sacadura Cabral, 62A, Centro Comercial Edifício Brasília, 1º Cave-loja “S”, Penafiel, perante mim, Adelaide Monterroso Freixo, respetiva Notária, compareceu como outorgante: -----

Daniel Monforte Pereira da Rocha, C.F. nº 243 734 867, casado, portador do cartão de cidadão nº 12956644, válido até 08/062031, natural da freguesia e concelho de Penafiel, onde reside na Rua de Santo António, nº 557, **que outorga na qualidade de presidente do Conselho de Administração**: -----

I - **da sociedade anónima com a firma “RENIMOGAL – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.”**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Penafiel com o número único de matrícula e pessoa coletiva **504 356 275**, com sede na Rua da Pedreira das Lages, s/n, freguesia de Guilhufe e Urrô, concelho de Penafiel, com o capital social de cento e vinte e cinco mil euros, na qualidade de **senhoria**. -

II - **da sociedade anónima com a firma “EDILAGES, S.A.”**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Penafiel com o número único de matrícula e pessoa coletiva **508 559 871**, com sede na Rua Pedreira das Lages, s/n, freguesia de Guilhufe e Urrô, concelho de Penafiel, com o capital social de quinhentos e cinquenta e três mil euros, na qualidade de **arrendatária**. -----

Verifiquei a identidade do outorgante por exibição do referido documento de identificação e qualidade e poderes para o ato que se segue por consulta da Certidão Permanente da Empresa Online com o código de acesso

1161-5236-4380, subscrita em 11/06/2024 e válida até 11/06/2025, e pela ata nº 46 da assembleia geral da sociedade realizada no dia 28/06/2024, que ARQUIVO e da Certidão Permanente da Empresa Online com o código de acesso **1650-1570-3417**, subscrita em 11/04/2024 e válida até 11/04/2025. -----

Que em cumprimento do estipulado na lei 83/2017 de 18 de agosto, consulte no dia de hoje, o RCBE das sociedades supra identificadas, conforme comprovativos que ARQUIVO. -----

PELO OUTORGANTE, NAS MENCIONADAS QUALIDADES, FOI DITO: -----

Que, celebra entre as sociedades suas representadas, um contrato de exploração de pedreira, de acordo com as seguintes cláusulas: -----

PRIMEIRA

1. A sua REPRESENTADA DO PONTO I, é dona e legítima proprietária dos seguintes bens imóveis, sitos na freguesia de Guilhufe e Urrô (extinta freguesia de Guilhufe), concelho de Penafiel: -----

a) **prédio urbano**, *tipo outros*, sito no lugar de Carvalhal – Silvarelhos – Monte de S. Simão, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **2964**, *que provém do artigo urbano 1355 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €65 190,20. -----

b) **prédio urbano**, *tipo outros*, denominado “Pedreira nº 4700 – Sorte das Lages e Sorte da Pedreira”, sito no lugar de Carvalhal – Silvarelhos – Monte de S. Simão, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **2896**, *que provém do artigo urbano 1295 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €20 242,31. -----

c) **prédio rústico**, denominado “Sorte Pequena de S. Simão”, composto

| | |
|------------------------------|--------|
| Adelaide M Freixo Notária | |
| 418 | 25 |
| Livro | Folhas |

de pinhal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **411**, *que provém do artigo rústico 440 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €54,74. -----

d) **prédio rústico**, denominado “Sorte das Cavadas de Cima”, composto de pinhal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **431**, *que provém do artigo rústico 461 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €266,24. -----

e) **prédio rústico**, denominado “Sorte de S. Simão”, composto de pinhal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **419**, *que provém do artigo rústico 448 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €125,18. -----

f) **prédio rústico**, denominado “Sorte de S. Simão”, composto de pinhal e eucaliptal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **420**, *que provém do artigo rústico 450 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €244,66. -----

g) **prédio rústico**, denominado “Sorte das Cavadas”, composto de pinhal e mato, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **426**, *que provém do artigo rústico 456 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €510,90. -----

h) **prédio rústico**, denominado “Sorte das Cavadas”, composto de eucaliptal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **425**, *que provém do artigo rústico 455 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €138,91. -----

i) **prédio urbano**, composto de terreno para construção, sito na Rua Pedreira das Lages - lugar de Silvarelhos, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **3513**, *que provém do artigo urbano 1476 da extinta freguesia de*

Guilhufe, com o valor patrimonial de €182 495,43. -----

j) **prédio urbano**, composto de pavilhão destinado a oficina auto de arrecadação de peças, sito no lugar de Retorta do Monte ou Silvarelhos, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **2660**, *que provém do artigo urbano 1123 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €96 268,36. -----

k) **prédio rústico**, denominado “Sorte dos Covos”, composto de pinhal e mato, sito no lugar de S. Simão, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **1266**, *que provém do artigo rústico 1439 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €23,94. -----

l) **prédio rústico**, denominado “Sorte das Cavadas”, composto de mato, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **416**, *que provém do artigo rústico 445 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €563,68. -----

m) **prédio rústico**, denominado “Carvalhal”, composto de mato sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **424**, *que provém do artigo rústico 454 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €138,91. -----

n) **prédio rústico**, denominado “Tapada de Cima”, composto de pinhal eucaliptal, sito no lugar de Guilhufe, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **2**, *que provém do artigo rústico 467 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €743,79. -----

o) **prédio rústico**, denominado “Sorte das Cavadas”, composto de pinhal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **417**, *que provém do artigo rústico 446 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €313,14. -----

| | |
|--|--------|
| Adelaide M Freixo Notária | |
|  41-8 | 26 |
| Livro | Folhas |

- p) **prédio rústico**, denominado “Sorte de Salgueiro”, composto de mato, sito no lugar de Silvarelhos, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **518**, *que provém do artigo rústico 559 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €48,85. -----
- q) **prédio rústico**, denominado “Sorte das Cavadas ou Coreixas”, composto de pinhal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **432**, *que provém do artigo rústico 462 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €401,23. -----
- r) **prédio rústico**, denominado “Sorte de Salgueiros”, composto de mato e eucaliptal, sito no lugar de Silvarelhos, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **519**, *que provém do artigo rústico 562 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €50,82. -----
- s) **prédio rústico**, denominado “Sorte da Lage do Covo”, composto de pinhal, eucaliptal e mato, sito no lugar de Retorta, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **530**, *que provém do artigo rústico 574 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €657,66. -----
- t) **prédio rústico**, denominado “Tapado de S. Simão”, composto de eucaliptal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **404**, *que provém do artigo rústico 431 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €201,69. -----
- u) **prédio rústico**, denominado “Tapado de S. Simão (a norte)”, composto de eucaliptal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **405**, *que provém do artigo rústico 432 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €264,28. -----
- v) **prédio rústico**, denominado “Tapado da Serrinha”, composto de pinhal, mato, pastagem e eucaliptal, sito no lugar de Tapado, inscrito na

respetiva matriz sob o artigo **505**, *que provém do artigo rústico 542 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €945,29. -----

w) **prédio rústico**, denominado “Sorte do Covo”, composto de pinhal e mato, sito no lugar de Silvarelhos, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **527**, *que provém do artigo rústico 571 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €41,01. -----

x) **prédio rústico**, denominado “Tapada do Salgueiro”, composto de pinhal e eucaliptal, sito no lugar de Tapado, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **513**, *que provém do artigo rústico 550 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €1 172,49. -----

y) **prédio rústico**, denominado “Tapado de S. Simão”, composto de pinhal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **421**, *que provém do artigo rústico 451 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €266,24. -----

z) **prédio rústico**, denominado “Sorte do Covo”, composto de pinhal, sito no lugar de Silvarelhos, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **529**, *que provém do artigo rústico 573 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €115,56. -----

aa) **prédio rústico**, denominado “Sorte das Cavadas”, composto de eucaliptal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **425**, *que provém do artigo rústico 455 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €138,91. -----

ab) **prédio rústico**, denominado “Sorte das Cavadas”, composto de pinhal, sito no lugar de Carvalhal, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **430**, *que provém do artigo rústico 460 da extinta freguesia de Guilhufe*, com o valor patrimonial de €344,53. -----

| | |
|------------------------------|--------|
| Adelaide M Freixo Notária | |
| 41-8 | 27 |
| Livro | Folhas |

2. A REPRESENTADA DO PONTO II DO OUTORGANTE é uma sociedade comercial que, além de outras, tem como a atividade de exploração de granitos e a venda dos mesmos. -----

SEGUNDA

1. O OUTORGANTE, em nome da sua REPRESENTADA DO PONTO I, põe à disposição da sociedade sua REPRESENTADA DO PONTO II, *para exploração de massas minerais (pedreiras)*, os prédios acima identificados na cláusula primeira, por um prazo de **10 anos**, com início a 1 de janeiro de 2024, e é automática e sucessivamente prorrogável por períodos de 1 ano, após o período inicial, salvo oposição à renovação por alguma das partes ou ocorrência de outras formas de cessação, nos termos da lei e do presente contrato.

se não for denunciado por nenhuma das partes com antecedência de 1 (um), via carta registada com aviso de receção. -----

2. Qualquer uma das partes pode opor-se à renovação do contrato, mediante comunicação escrita assinada pelo representante da declarante e remetida por carta registada com aviso de receção, com observância de uma antecedência de 1 (um) ano relativamente ao prazo inicial e de cento e vinte dias quanto às suas renovações. -----

3. A inobservância, pela SOCIEDADE REPRESENTADA DO PONTO II, da antecedência prevista no número anterior não obsta à cessação do contrato, mas obriga-a ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. -----

TERCEIRA

1. A SOCIEDADE REPRESENTADA DO PONTO II fica por este instrumento autorizada a efetuar, com a maior diligencia, tudo quanto seja

necessário à obtenção da licença de exploração junto da entidade licenciadora competente. -----

2. Findo o contrato, a SOCIEDADE REPRESENTADA DO PONTO II fica obrigada perante a entidade licenciadora a cumprir o plano de recuperação paisagística, obrigação que nos termos da lei, terá de caucionar perante ela pelo que se obriga a cumpri-la. -----

3. Para além desta obrigação também se compromete a retirar de lá pessoas e bens. -----

QUARTA

1. Os prédios objeto do presente contrato destinam-se ao exercício de atividade industrial de exploração de massas minerais (pedreiras), podendo ser sublocados no todo ou em parte. -----

2. O uso dos prédios para fim diverso do supra referido é fundamento de resolução do presente contrato. -----

QUINTA

1. A SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II, pagará uma renda anual de €213 960,00 à SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I, a que corresponde uma renda mensal de **17 830,00€**, a ser paga por transferência bancária ou cheque, na sede da sua REPRESENTADA DO PONTO I, até ao primeiro dia útil do mês a que disser respeito. -----

2. A renda anual devida por cada um dos imóveis é a seguinte: -----

a) 39 813,84€; -----

b) 8 813,64; -----

c) 277,27€; -----

d) 1 756,92€; -----

e) 2 439,36€; -----

- f) 2 207,04€; -----
- g) 4 399,56€; -----
- h) 450,12€; -----
- i) 39 813,84€; -----
- j) 5 843,45€; -----
- k) 3 684,45€; -----
- l) 4 023,25€; -----
- m) 762,30€; -----
- n) 15 474,69€; -----
- o) 1 981,98€; -----
- p) 2 312,31€; -----
- q) 2 541,00€; -----
- r) 2 032,80€; -----
- s) 8 470,00€; -----
- t) 1 118,04€; -----
- u) 2 185,26€ -----
- v) 34 557,60€; -----
- w) 2 371,60€; -----
- x) 10 502,80€; -----
- y) 2 134,44€; -----
- z) 1 118,04€; -----
- aa) 3 388,00€; -----
- ab) 9 486,40€. -----

3. A renda é livre e será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente legal de atualização vigente, em cada ano, para os arrendamentos não habitacionais, excepto se as partes acordarem, por escrito, outro montante

de atualização. -----

4. A SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I poderá exigir a primeira atualização com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2025, e as seguintes atualizações um ano após a precedente. -----

5. A SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I comunicará, através de carta registada com aviso de recepção, e com a antecedência mínima de 30 dias, o valor da nova renda. -----

SEXTA

Anteriormente à celebração do presente contrato, A SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II observou os locais e constatou que os mesmos se encontram em perfeito estado de conservação, sem qualquer vício ou defeito, quanto aos elementos componentes e integrantes, nomeadamente quanto às instalações para acondicionamento das substâncias extraídas, para os serviços de apoio aos trabalhadores, quanto às oficinas para a manutenção dos meios mecânicos utilizados e quanto aos estabelecimentos de indústria extrativa. -----

SÉTIMA

1. A SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II é responsável pela realização das obras de manutenção destinadas a manter o estado dos arrendados em geral e quanto aos seus elementos componentes e integrantes, conforme descrição na CLAUSULA SEXTA, e pelas obras de conservação, ordinárias e extraordinárias, requeridas por lei ou pelo fim do contrato. -----

2. As obras de conservação revertem sempre a favor dos imóveis, pelo que a SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II não tem direito a indemnização nem, obviamente, à retenção. -----

| | |
|------------------------------|--------|
| Adelaide M Freixo Notária | |
| 44-B | 29 |
| Livro | Folhas |

OITAVA

1. A SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I pode, a todo o tempo, vistoriar os locais arrendados, devendo, para tanto, avisar a SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II com quarenta e oito horas de antecedência. -----
2. As vistorias destinam-se a verificar o fiel cumprimento do contrato, especialmente o disposto na CLAUSULA SÉTIMA. No caso de haver violações, poderá a SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I intimar a SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II para proceder ao saneamento das mesmas, sob pena de indemnização e resolução do contrato, quando tal for admitido. -----
3. Quaisquer obras realizadas pela SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II, autorizadas ou não, serão sempre da sua exclusiva responsabilidade, cabendo-lhe promover os atos e diligencias necessárias, nomeadamente, licenças, autorizações e comunicações, e suportar, em exclusivo, as respetivas despesas, encargos e custos. -----

NONA

1. Quaisquer obras ou benfeitorias, autorizadas ou não, ficam a pertencer aos arrendados da SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I, se esta as aceitar aquando da restituição dos mesmos, não tendo a SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II direito à indemnização e, obviamente, à retenção. -----
2. Se a SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I não aceitar os locais arrendados no estado em que se encontrem e exigir que os mesmos sejam repostos no estado primitivo, a reposição deverá efetuar-se antes do termo do contrato e entrega dos mesmos, sob pena de indemnização pelos

danos resultantes do incumprimento. -----

3. Cabe à SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II diligenciar no sentido de obter a declaração da SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I com a antecedência que julgar necessária. -----

DÉCIMA

Os encargos e despesas respeitantes aos arrendados, nomeadamente, no que concerne à exploração das reservas das pedreiras, serão da exclusiva responsabilidade da SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II. -----

DÉCIMA PRIMEIRA

É livre a cessão da posição contratual da SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I, sem necessidade de consentimento ou de prévia comunicação à SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II. -----

DÉCIMA SEGUNDA

A SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II aceita a natureza *intuitus personae* do presente contrato, pelo que reconhece que a SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO I o celebra tendo em consideração as características essenciais da SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II, bem como as dos seus sócios e administradores, que se consubstanciam no *know-how*, experiência operacional e formação técnica específicas necessárias à exploração das reservas das pedreiras, objeto do presente contrato. -----

DÉCIMA TERCEIRA

A SOCIEDADE sua REPRESENTADA DO PONTO II tem direito de

| | |
|------------------------------|--------|
| Adelaide M Freixo Notária | |
| 41-8 | 30 |
| Livro | Folhas |

preferência na compra e venda ou dação em cumprimento dos locais arrendados, nos termos e condições estabelecidos no art. 1091º do Código Civil. -----

DÉCIMA QUARTA

Quaisquer comunicações feitas ao abrigo do presente contrato sê-lo-ão por escrito, seja por telefax ou por carta registada com aviso de receção e ter-se-ão por realizadas na data da sua receção. -----

DÉCIMA QUINTA

Para todas as questões emergentes deste contrato é competente o foro do Tribunal da Comarca do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro. --

DISSE AINDA O OUTORGANTE, NAS REFERIDAS QUALIDADES:

Que aceita, para as suas representadas, o presente contrato nos termos exarados. -----

DOCUMENTOS EXIBIDOS: -----

Certidões de teor matricial obtidas via internet no dia 18/11/2024. -----

Esta escritura foi lida ao outorgante e feita a explicação do seu conteúdo. -

Adelaide M Freixo

A Notária,

Adelaide M Freixo

Conta registada sob o nº F/R/513/P03/2024

Adelaide M Freixo

