

= CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL =

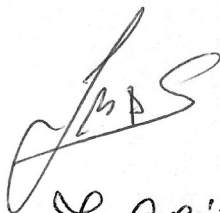

Em Montijo, no primeiro dia do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro,

Entre:

PRIMEIROS: JOAQUIM MANUEL ANTUNES DE SOUSA e MARIA ALICE DE JESUS GUARDA, casados um com o outro no regime da comunhão geral, ele natural da freguesia de Colmeias, concelho de Leiria, titular do cartão de cidadão n.º 00426830 0ZX1, emitido pelos Serviços competentes da República Portuguesa e válido até ao dia 13 de outubro de 2030, contribuinte fiscal n.º 144879751, ela natural da freguesia de Colmeias, concelho de Leiria, titular do bilhete de identidade nº1631743, emitido pelos Serviços competentes da República Portuguesa e validade vitalícia, contribuinte fiscal n.º 135745195, residentes na Avenida Luis de Camões, n.º 637, R/C, 2870 – 168 Montijo, de ora em diante apenas identificados como **SENHORIOS**,

E

SEGUNDA: “LAVROGADOS, LDA.”, sociedade comercial por quotas, com o capital social integralmente subscrito e realizado em dinheiro de €125.000,00 (cento e vinte e cinco mil euros), com sede na Rua das Orquídeas, número 49, rés-do-chão, lado esquerdo, no Montijo, pessoa coletiva número 501869824, matriculada na conservatória do registo comercial sob o mesmo número, nesta ato representada pelos sócios gerentes Maria Cristina Guarda de Sousa e Mário Guarda de Sousa, de ora em diante apenas designada por **ARRENDATÁRIA**;


M. Alice
M.


CONSIDERANDO QUE:

1. Os **SENHORIOS**, são usufrutuários do seguinte imóvel, de ora em diante o **PRÉDIO:**

- a) Prédio rústico denominado “Herdade do Pero Negro”, sito na Cabrela, descrito na Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo sob o número 19, da freguesia de Cabrela, concelho de Montemor - o - Novo e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1 da secção 2R, da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras e concelho de Montemor-o-Novo.

É celebrado e reciprocamente aceite um Contrato de Arrendamento Rural, nos termos das cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(DO OBJECTO)

Os **SENHORIOS** dão de arrendamento rural à **ARRENDATÁRIA**, que aceita, o **PRÉDIO**.

P. Alice
Jus

D

CLÁUSULA SEGUNDA

(FIM DO CONTRATO)

1. O presente arrendamento destina-se á exploração agroflorestal e pecuária, não lhe podendo ser dado pela **ARRENDATÁRIA** outro fim ou uso não diretamente relacionado com aquele, sem consentimento prévio, expresso e por escrito dos **SENHORIOS**, sob pena de resolução do Contrato.
2. É da exclusiva responsabilidade da **ARRENDATÁRIA** a obtenção de todas as licenças necessárias ao funcionamento da atividade descrita, ficando, para o efeito, devidamente autorizada a tratar junto das entidades competentes de todos os assuntos inerentes a esses licenciamentos.
3. As despesas referentes à obtenção de quaisquer licenças necessárias ao efetivo e adequado desempenho da atividade prevista na presente cláusula são da exclusiva competência da **ARRENDATÁRIA**.

CLÁUSULA TERCEIRA

(DO ESTADO DOS PRÉDIOS)

1. Os **PRÉDIOS** são entregues à **ARRENDATÁRIA** livres e devolutos de pessoas e bens.
2. A **ARRENDATÁRIA** tem perfeito e exato conhecimento do estado e condições dos **PRÉDIOS** e reconhece expressamente que aqueles se encontram em bom estado de conservação sem defeitos ou vícios que lhe não permitam realizar cabalmente o fim a que se destina o arrendamento, reunindo as condições necessárias a esse fim.
3. A **ARRENDATÁRIA** declara que a decisão de celebrar o presente contrato se baseou exclusivamente na sua livre vontade e não em qualquer particular garantia prestada

Para
[assinatura]
[assinatura] 3

pelos **SENHORIOS**, quer quanto aos imóveis quer quanto a qualquer outra condição negocial.

CLÁUSULA QUARTA (PRAZO)


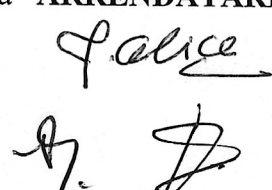
O arrendamento é celebrado pelo prazo de **10 (DEZ) ANOS**, com início na presente data e termo em **31 de janeiro de 2034**, considerando-se prorrogado por iguais períodos, caso não seja denunciado por qualquer das partes.

CLÁUSULA QUINTA (RENDA)

1. A **RENDA ANUAL** a pagar pela **ARRENDATÁRIA** aos **SENHORIOS** é de €60.000,00 (Sessenta mil euros).
2. Acordam os **OUTORGANTES** que a renda poderá ser paga em prestações mensais, iguais e sucessivas de €5.000,00 (Cinco mil euros) até ao último dia do mês a que disser respeito.
3. A renda é paga através de transferência bancária para a conta dos **SENHORIOS** com o **IBAN PT50004563904007526068609**.
4. Não foi contratualizada qualquer quantia a título de caução.

CLÁUSULA SEXTA (ENCARGOS E DESPESAS)

1. São da responsabilidade da **ARRENDATÁRIA** todas as despesas correntes relacionadas com o **PRÉDIO**, sempre posteriores à data da celebração do presente contrato.
2. Quando as despesas referidas no número anterior sejam, por qualquer razão, suportadas, em primeira linha, pelos **SENHORIOS**, a **ARRENDATÁRIA**

  4

reembolsá-la-á nos trinta dias seguintes à apresentação das respectivas faturas pelos **SENHORIOS**.

CLÁUSULA SÉTIMA

(OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA)

A **ARRENDATÁRIA** obriga-se a:

1. Manter em bom estado de conservação, limpeza, segurança e utilização o **PRÉDIO**;
2. Permitir que os **SENHORIOS** ou quem os representar vistorie o **PRÉDIO**, desde que avise previamente por declaração escrita enviada com a antecedência mínima de quarenta e oito horas ou imediatamente, em caso de força maior ou perigo iminente;
3. Não dar ao **PRÉDIO** uso diverso do convencionado, nem fazer dele utilização imprudente;
4. Cumprir todas as normas ou regulamentos de entidades camarárias ou outras, ou fornecedores de serviços básicos, aplicáveis ao **PRÉDIO**, bem como a informar os **SENHORIOS** de todas as comunicações ou avisos relevantes que lhe sejam transmitidos por essas entidades, sob pena de responsabilidade pelos danos ou prejuízos que esta sofra em consequência do desconhecimento dos mesmos ou quaisquer outros avisos que lhe sejam dirigidos e que digam respeito ao **PRÉDIO**;
5. Respeitar e a fazer respeitar pelos seus funcionários, clientes e visitantes, as regras de utilização do **PRÉDIO**;
6. Restituir o **PRÉDIO**, findo o contrato, no estado em que os recebeu, em bom estado de conservação e limpeza, indemnizando os **SENHORIOS** de todos os prejuízos que se verificarem.

CLÁUSULA OITAVA

(EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE)

J. S. B. *P. Correia* 5 *[assinatura]*

1. Os **SENHORIOS** não serão responsáveis pela ocorrência de quaisquer acidentes, danos, furtos, roubos ou quaisquer outros eventos voluntários ou involuntários que ocorram no **PRÉDIO** e que sejam causadores de danos geradores de responsabilidade civil nos termos da lei, que a **ARRENDATÁRIA**, os seus trabalhadores, colaboradores, instalações e visitantes venham a sofrer e que não resultem de facto imputável aos **SENHORIOS**.
2. A **ARRENDATÁRIA** desde já expressamente declara que renuncia a toda e qualquer ação para efetivação de responsabilidade civil contra os **SENHORIOS**, nos seguintes casos:
 - a) Roubo, furto ou outro ilícito que a **ARRENDATÁRIA** venha a sofrer no **PRÉDIO**, não assumindo os **SENHORIOS** qualquer obrigação de vigilância;
 - b) Ocorrência de comportamentos geradores de responsabilidade civil por parte dos seus visitantes, bem como do seu pessoal e fornecedores.

CLÁUSULA NONA

(DESOCUPAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO PRÉDIO)

1. No termo do arrendamento, a **ARRENDATÁRIA** deverá restituir o **PRÉDIO** até ao último dia do contrato, livre e devoluto de pessoas e bens e em boas condições de conservação e limpeza.
2. A entrega do **PRÉDIO** será precedida de uma vistoria conjunta, da qual será lavrado auto de entrega/recepção.
3. No caso de a **ARRENDATÁRIA** não eliminar eventuais anomalias que lhe sejam imputáveis, poderão os **SENHORIOS** mandar eliminá-las à custa daquela, que se obriga ao reembolso nos trinta dias seguintes à apresentação de contas.
4. Em caso de incumprimento, ainda que temporário ou parcial de qualquer das obrigações neste contrato, a **ARRENDATÁRIA** ficará obrigada a pagar aos **SENHORIOS** um montante igual ao dobro da 1/12 (um doze avos) da renda anual em vigor naquele momento, por cada mês ou parte do mês que durar o incumprimento, sem prejuízo da sua obrigação de indemnizar os danos, lucros cessantes ou qualquer outro prejuízo.


6


CLÁUSULA DÉCIMA

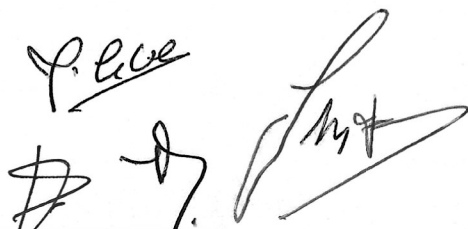
(DOMICÍLIO CONVENCIONADO – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES)

1. Sempre que o contrário não resultar das cláusulas do Contrato, todas as notificações e comunicações previstas no mesmo, ou outras que se mostrem necessárias, serão efetuadas por correio registado para as moradas dos Outorgantes, supra indicadas.
2. Salvo disposição diferente e específica no presente contrato, todas as comunicações, para efeitos de citação, notificação ou outro qualquer procedimento ou providência judicial, incluindo notificações e meros pedidos de informação, necessárias para o cumprimento deste contrato serão feitas por correio registado com aviso de recepção para a moradas referidas no proémio do presente contrato.
3. As partes obrigam-se, reciprocamente, a comunicar à outra parte, sempre que se verifique qualquer alteração de moradas ou contactos, a qual será sempre efetuada por carta registada com aviso de recepção.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS)

1. Nada foi convencionado entre os outorgantes direta ou indiretamente relacionado com a matéria do Contrato, para além do estipulado nas respetivas cláusulas.
2. Quaisquer alterações ao Contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito com menção expressa de cada uma das suas cláusulas eliminadas e da redação de cada uma das aditadas ou modificadas, considerando-se nulas e sem qualquer efeito as cláusulas não escritas.
3. No caso de qualquer disposição do Contrato ser declarada nula, tal não afetará a validade das demais disposições do mesmo nem afetará a validade do negócio, salvo

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature that appears to be 'P. L. C. C.' and several other initials.

se se demonstrar que os Outorgantes não teriam querido celebrar o mesmo sem a parte declarada nula.

4. Qualquer demora ou omissão pelas partes no exercício de qualquer direito ou faculdade que lhes seja conferido nos termos deste contrato não será considerada como renúncia ao referido direito ou faculdade, mantendo-se estes vigentes.
5. Com a assinatura do presente contrato *é transmitida a posse (traditio rei)* dos **PRÉDIOS** ora dados de arrendamento.
6. São da conta da **ARRENDATÁRIA**, todas as despesas e encargos judiciais e extrajudiciais em que os **SENHORIOS** hajam de incorrer para garantia e cobrança dos seus créditos, incluindo os relativos a advogados e solicitadores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(FORO APLICÁVEL)

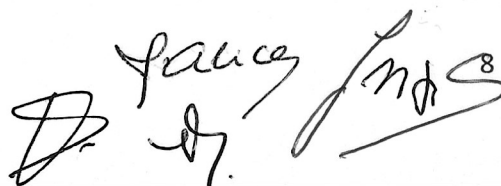
1. Ao Contrato são aplicáveis as normas de Direito Privado Português.
2. Para a resolução dos litígios emergentes da interpretação, execução ou resolução do Contrato é competente o Tribunal da Comarca de Lisboa – Instância Local de Montijo, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(DO RECONHECIMENTO DE ASSINATURAS)

Todos os **OUTORGANTES** prescindem, por mútuo acordo, das formalidades de reconhecimento de assinaturas, reconhecendo que a omissão destes requisitos não é causada por culpa de qualquer deles, renunciando expressamente à invocação dessa omissão.

Este contrato é composto por 9 páginas, que vão numeradas e rubricadas e é celebrado



em DUPLICADO destinando-se um exemplar a cada uma das partes, e após leitura e porque está conforme, vai agora ser assinado.

OS SENHORIOS,

Luísa Alice Jesus Guarda

José António Sousa

A ARRENDATÁRIA,

Luísa Alice Jesus Guarda