

*JMS*  
*Paulo*

**CONTRATO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO  
DE EXPLORAÇÃO PECUÁRIA**

Entre

**Primeiro Outorgante:** “Lavrogados, Lda”, sociedade comercial por quotas, com o capital social integralmente subscrito e realizado em dinheiro de € 125.000,00, com sede Rua das Orquídeas nº49, r/c Esq., em Montijo, NIPC 501869824, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, neste ato representada pelo sócio gerente Joaquim Manuel Antunes de Sousa, na qualidade de **CEDENTE** e como tal doravante designado,

e

**Segunda Outorgante:** “Raporal, SA”, sociedade comercial anónima, com o capital social integralmente subscrito e realizado em dinheiro de € 12.087.080,00, com sede no Brejo do Lobo, 2870-683 Montijo, NIPC 500 227 403, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, neste ato representada pelo Presidente do Conselho de Administração Fernando Paulo Brás Vicente, com poderes para o ato, na qualidade de **CESSIONÁRIA** e como tal doravante designada,

Considerando que:

- A) A CEDENTE é titular de uma exploração pecuária sita na HERDADE DO PERO NEGRO devidamente licenciada com a Licença de Utilização nº323/99/AL, emitida pela Câmara Municipal de Montemor o Novo em 22 de outubro de 1999 e marca de exploração PTVW09F com capacidade para 3530 lugares;
- B) A CEDENTE encontra-se a realizar e a implementar na HERDADE DO PERO NEGRO uma ampliação da exploração pecuária com vista a ampliar a capacidade da exploração em 5600 lugares de engorda, a qual se estima que seja licenciada até ao final do primeiro semestre de 2024;
- C) As Outorgantes reconhecem a essencialidade da ampliação em curso na potencialidade da exploração e do estabelecimento, cujo investimento já em curso será financiado exclusivamente pela CEDENTE;

foi acordado e reciprocamente aceite o presente **CONTRATO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE EXPLORAÇÃO PECUÁRIA** que se rege pelas cláusulas seguintes:

1ª

#### DISPOSIÇÕES INICIAIS

Nº 1 – A **CEDENTE** dedica-se, nomeadamente, à atividade agrícola e à produção e comércio agro-pecuário, sendo a titular do estabelecimento de exploração pecuária, com instalações na HERDADE DO PERO NEGRO, freguesia de Cabrela, concelho de Montemor o Novo, de ora em diante o **ESTABELECIMENTO**.

Nº 2 - O espaço onde se encontra instalado o **ESTABELECIMENTO** a que se refere o precedente nº 1 é composto por uma exploração de suínos, com um prédio urbano destinado a habitação, com o atual título de exploração de suínos nº323/99/AL e com a marca de exploração PTVW09F.

Nº 3 – O **CEDENTE** compromete-se a entregar à **CESSIONÁRIA** as licenças atualizadas e que são necessárias ao regular funcionamento do **ESTABELECIMENTO**, nomeadamente as que se referem à ampliação da exploração.

Nº3.1 - Todas as renovações das licenças em vigor, bem como, todas as novas licenças que sejam, ou que venham a ser, exigidas para o regular funcionamento do **ESTABELECIMENTO** são da exclusiva responsabilidade da **CESSIONÁRIA**.

Nº3.2 – O averbamento da ampliação descrita do considerando B) é da responsabilidade da **CEDENTE**, sendo a sua renovação e eventuais novas licenças que venham a ser exigidas para o regular funcionamento do **ESTABELECIMENTO** da exclusiva responsabilidade da **CESSIONÁRIA**.

Nº 4 – O **ESTABELECIMENTO**, para além da sua clientela, é composto pelos bens de activo immobilizado, consumíveis, equipamentos e acessórios.

2ª

#### OBJECTO

1 - Pelo presente contrato, a **CEDENTE** cede, temporária e onerosamente, a exploração do **ESTABELECIMENTO** e respectivos equipamentos a que se refere a precedente Clª 1ª à **CESSIONÁRIA**, a qual, por seu turno, o toma de cessão de exploração nas condições estabelecidas e ajustadas no presente.

2 – A presente cessão de exploração abrange a ampliação em curso, melhor identificada no considerando B), pelo que, desde já e pelo presente, a **CESSIONÁRIA** obriga-se a tomar a cessão de exploração da capacidade que advier da ampliação da exploração melhor descrita no considerando B).

3 – Para efeitos de início da cessão de exploração da capacidade em ampliação, a **CEDENTE**, assim que tiver a ampliação da exploração concluída e licenciada, comunica-o por escrito à **CESSIONÁRIA**, iniciando-se, automaticamente e sem necessidade de demais contratos ou aditamentos, a cessão de exploração da capacidade ampliada no primeiro dia do mês seguinte à comunicação.

3ª

### PREÇO, MODO DE PAGAMENTO E ACTUALIZAÇÃO

Nº 1 – O preço da cessão de exploração objeto do presente é livre e reciprocamente fixado em € 52.950,00 por ano, devido em 12 (doze) prestações mensais de € 4.412,50 cada.

Nº 2 – O preço fixado no ponto anterior da presente clausula é calculado com base na capacidade do **ESTABELECIMENTO** de 3530 (três mil quinhentos e trinta) lugares e tendo por referência o valor de € 1,25 (um euro e vinte cinco cêntimos) por lugar.

Nº 3 – As Outorgantes, desde já, estipulam que iniciada a cessão de exploração da capacidade ampliada, o preço da cessão de exploração decorrente da ampliação será € 134.400,00 por ano, devido em 12 (doze) prestações mensais de €11.200,00.

Nº4 - O preço fixado no ponto anterior da presente clausula é calculado com base na capacidade do **ESTABELECIMENTO** de 5600 (cinco mil e seiscentos) lugares e tendo por referência o valor de € 2,00 (dois euros) por lugar.

Nº 5 - As anuidades serão pagas em doze prestações mensais pela **CESSIONÁRIA** ao **CEDENTE** até ao dia 8 do mês a que respeitarem, através de transferência bancária com o NIB PT5000702160019223000983 na conta bancária do **CEDENTE**.

Nº 6 – O preço anual para a cessão de exploração será atualizado anualmente por aplicação do coeficiente que o Governo aprovar, para o respetivo ano, de atualização das rendas nos arrendamentos urbanos.

Nº7 – A primeira atualização ocorrerá e produzirá efeitos imediatos em Novembro de 2024, e as demais no mesmo mês dos anos seguintes.

4ª

PRAZO, DENÚNCIA E RENOVAÇÃO

Nº 1 – O presente contrato é celebrado pelo prazo de vigência de 10 (dez) anos, com início em 1 de novembro de 2023 e termo em 31 de Outubro de 2033.

Nº1.1 – O prazo de vigência inicial do presente contrato não será objeto de qualquer alteração ou prorrogação decorrente da data de início da cessão de exploração da capacidade ampliada.

Nº 2 – O presente contrato considera-se automaticamente renovado por períodos subsequentes e sucessivos de 2 (dois) anos, caso nenhuma das partes exerça a denuncia do mesmo.

Nº 3 – Qualquer dos outorgantes pode denunciar o presente contrato, contanto que exerça esse direito extintivo mediante comunicação escrita a expedir, registrada com AR, para a contraparte com uma antecedência mínima de 6 (seis) meses relativamente ao termo do respectivo prazo inicial ou de qualquer uma das suas renovações.

5ª

CONDIÇÕES

Nº 1 – O **ESTABELECIMENTO**, objeto da presente cessão de exploração, é entregue na data de 1 de Novembro de 2023 pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** com todo o equipamento presente.

Nº 2 – Incumbe à **CESSIONÁRIA**, durante a vigência do presente contrato, a observância e cumprimento das seguintes obrigações:

- a) proceder ao pagamento atempado ao **CEDENTE** das prestações mensais do preço previsto na precedente Clª 3ª;
- b) não deteriorar, para além do inerente a uma normal e prudente utilização, extraviar ou descaminhar qualquer bem ou equipamento do **ESTABELECIMENTO** ou, ocorrendo as referidas vicissitudes, proceder na maior celeridade possível à respectiva reparação ou substituição por outros com as mesmas características, marcas, modelos e funcionalidades;

JMS  
Paulo

- c) proceder à elaboração e implementar um plano de desratização, que impeça a deterioração do **ESTABELECIMENTO**;
- d) proceder ao pagamento atempado de todas as taxas, impostos e demais encargos que sejam inerentes ao **ESTABELECIMENTO** e à atividade a exercer no mesmo, assim como, ao pagamento de todos os encargos e consumos devidos, nomeadamente, os consumos de água, gás, telefone, energia eléctrica, ou quaisquer outros, gerados pelo **ESTABELECIMENTO** durante a vigência e/ou pendência do presente contrato;
- e) manter a qualidade do serviço, assim como, o prestígio, bom nome e reputação do **ESTABELECIMENTO**, de molde a manter e a fidelizar a atual clientela, bem como, a captar novos clientes;
- f) não afectar o **ESTABELECIMENTO**, bem como, o espaço no qual o mesmo se insere, a qualquer outro fim ou actividade que não seja a de exploração pecuária, que actualmente no mesmo é exercida;

Nº 3 – A **CESSIONÁRIA** poderá efectuar alterações na estrutura interna do **ESTABELECIMENTO/EXPLORAÇÃO PECUÁRIA**, desde que as mesmas não desvalorizem o imóvel, e sempre com expressa e inequívoca prévia autorização por parte do **CEDENTE**, sendo da responsabilidade da **CESSIONÁRIA** o respectivo licenciamento, das obras ou benfeitorias que realizar, junto das entidades competentes, sendo que, tais obras ou benfeitorias não poderão afectar a segurança e estabilidade do prédio e das instalações, passando as mesmas a fazer parte integrante do referido prédio, sem que o **CEDENTE** tenha que pagar por elas qualquer indemnização seja a título for, e não podendo a **CESSIONÁRIA** alegar ou exercer qualquer direito de retenção.

Nº 4 – No termo, determinado por qualquer causa, do presente contrato a **CESSIONÁRIA** obriga-se a devolver ao **CEDENTE**, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, o **ESTABELECIMENTO**, de todas as respectivas chaves, bens e equipamentos incluídos no presente contrato, em razoável estado de conservação, ressalvadas as deteriorações emergentes do seu uso prudente, assim como, o espaço em que o **ESTABELECIMENTO** se insere sem quaisquer vícios, defeitos ou deteriorações, para além dos inerentes a uma normal e prudente utilização, fixando desde já os

outorgantes a título de sanção pecuniária o valor diário de 300,00€ (trezentos euros) por cada dia de atraso.

6ª

### MORA, INCUMPRIMENTO E RESOLUÇÃO CONTRATUAL

Nº 1 – Ambos os outorgantes aceitam e consideram como razoável e suficiente o período temporal suplementar de 10 (dez) dias a contar do termo dos prazos fixados para o cumprimento efectivo das respectivas obrigações assumidas no presente contrato, decorrido o qual cessará a mora da parte faltosa sem necessidade de qualquer interpelação, constituindo-se a parte faltosa automaticamente em incumprimento definitivo e culposos das respectivas obrigações.

Nº1.1 – Os Outorgantes consagram que, em caso de incumprimento do pagamento atempado das prestações mensais do preço previsto no presente contrato, o prazo para a **CESSIONÁRIA** cessar a mora e regularizar o incumprimento é de 60 (sessenta) dias, findo o qual a **CESSIONÁRIA** constitui-se automaticamente em incumprimento definitivo e culposos.

Nº 2 – Constitui incumprimento definitivo e culposos de qualquer dos outorgantes, designadamente, mas sem limitação, a inobservância das respectivas obrigações contratuais consagradas ou decorrentes do presente contrato; a falência, insolvência ou declaração judicial em processo recuperação da parte faltosa; a falta de pagamento injustificado da facturação dos seus fornecedores de bens e serviços e dos vencimentos do seu pessoal assalariado por parte da **CESSIONÁRIA**; a falta de pagamento dos prémios de seguro, não cumprimento das obrigações fiscais e das referentes à Segurança Social por parte da **CESSIONÁRIA**; bem como, a penhora, arresto ou qualquer outra providência de natureza judicial que a prive a parte de poder dispor livremente dos seus bens e direitos.

Nº 3 - O incumprimento definitivo e culposos das obrigações assumidas pelo outorgante inadimplente, conferirá à parte não faltosa o direito de resolver com justa causa e produção imediata dos correspondentes efeitos extintivos o presente contrato, através de comunicação escrita a expedir para o efeito registada com AR, conferindo-lhe o direito de exigir o pagamento de todas as obrigações pecuniárias

vencidas e vincendas que sejam devidas no âmbito do contrato, incluindo o pagamento do valor correspondente ao preço até ao prazo previsto para terminus do contrato (seja o prazo inicial, seja o prazo da renovação) e de todos os danos emergentes e lucros cessantes decorrente e/ou em função do incumprimento, consagrando-se expressamente que o **CEDENTE** poderá exercer direito de retenção sobre o efetivo pecuário da **CESSIONÁRIA** até integral e efetivo pagamento, assistindo-lhe o direito de gerir o mesmo, procedendo à sua venda ou transmissão, nos termos e de acordo com os valores de mercado, e podendo fazer seu o produto dessa venda ou transmissão operando a compensação com o crédito decorrente do incumprimento.

Nº 3.1 – Para efeitos de apuramento do valor correspondente ao preço devido até ao prazo previsto para terminus do contrato no âmbito do calculo das obrigações pecuniárias vencidas e vincendas que sejam devidas no âmbito do contrato em caso de aplicação do numero anterior, será considerado o preço vigente na altura do incumprimento caso já tenha ocorrido a ampliação da cessão da exploração; caso, o incumprimento ocorra antes do inicio da ampliação da cessão de exploração o valor a considerar para apuramento do preço vincendo será apurado pela fórmula  $9.130$  (número de lugares)  $\times 1.250\text{€}$  (um euro e vinte cinco cêntimos) atualizado por aplicação do coeficiente de atualização das rendas nos arrendamentos urbanos que o Governo aprovar, para o ano de 2024, tendo por referencia o proporcional a 12 (doze) prestações mensais por cada ano de contrato.

7ª

#### OBRIGAÇÃO ADICIONAL

A **CESSIONÁRIA** obriga-se a entregar à **CEDENTE**, anualmente, três porcos (desmanchados), correspondentes ao peso vivo de aproximadamente 100 kg.

8ª

#### COMUNICAÇÕES

Nº 1- Todas as comunicações e notificações previstas no presente contrato ou as que com o mesmo se relacionarem e se hajam de efetuar, deverão ser efetuadas por via de carta registada com aviso de receção ou protocolada ou notificação

judicial avulsa a expedir para os endereços constantes do proémio do presente contrato, devendo as suas eventuais e subsequentes alterações ser comunicadas por escrito à contraparte com antecedência mínima de 10 (dez) dias, sob pena de não relevarem para os indicados efeitos.

Nº 2 – Qualquer comunicação que não tenha sido oportunamente recebida por causa imputável à respectiva destinatária será considerada como eficazmente efectuada.

9ª

#### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Ao presente contrato é única e exclusivamente aplicável o Direito Privado Português que, no omissis, rege.

10ª

#### FORO

Para a resolução de quaisquer litígios emergentes do presente contrato é única e exclusivamente competente o foro da Comarca do Montijo, com expressa renúncia a qualquer outro.

11ª

#### DISPOSIÇÕES FINAIS

Nada mais foi acordado directa ou indirectamente entre os outorgantes no que à matéria do presente contrato concerne, para além do que ora estipulado fica nas respectivas cláusulas, cuja alteração só será válida desde que reduzida a documento escrito e por todos os outorgantes assinado, com expressa menção de cada uma das cláusulas aditadas, eliminadas e/ou alteradas, bem como, da nova redacção que as mesmas, eventualmente, vierem a ter.



Celebrado, em duplicado, no Montijo, ao 31 dia do mês de outubro de dois mil e vinte e três.

O CEDENTE

A CESSIONÁRIA

 **LAVROGADOS, LDA**  
Cent. nº 501, 060824  
Esp. Rua das Orquídeas, 49 r/c Esq.  
Tel 212 312 635 Fax: 212 312 636  
2870-291 Montijo

