



21-PL-395

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO  
PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

ENTRE:

**Estado Português**, pessoa coletiva de direito público n.º 501 481 036, neste ato representado, nos termos do disposto na alínea i) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, pela ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A., com sede na Rua de Santa Marta, n.º 55 – 6.º, 1150-294 Lisboa, freguesia de Santo António, concelho de Lisboa, com o número único de matrícula e de identificação fiscal 503 152 544 e capital social de 1.061.580.670,00 euros, conforme certidão permanente do registo comercial, com o código de acesso 5226-5285-3139, aqui representada por António Inácio de Carvalho Furtado, portador do Cartão de Cidadão n.º 06246167, válido até 18/06/2029 e por Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira, portadora do Cartão de Cidadão n.º 03989390, válido até 30/09/2029, ambos com domicílio profissional na sede da Sociedade que representam, na qualidade, respetivamente de Presidente e Vice-Presidente, adiante abreviadamente designado por **Primeiro Outorgante**;

E

**Município de Setúbal**, pessoa coletiva de direito público, com sede no Edifício dos Paços do Município, em Praça do Bocage, Setúbal, com o NIPC 501 294 104, no âmbito da atividade dos Serviços Municipalizados de Setúbal, pessoa coletiva n.º 680 033 629, com sede na Avenida 5 de Outubro, n.º 146-148, 2.º C, 2900-309 Setúbal, representado neste ato por André Valente Martins, na qualidade de Presidente da Câmara, com poderes para o ato, como **Segundo Outorgante**

Doravante, quando em conjunto, designadas por “Partes”;

Considerando que:

- a) O Primeiro Outorgante é proprietário de uma fração autónoma identificada pela letra “AP”, adiante designada por Fração, do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, adiante designado por Prédio sito na Av. 5 de Outubro, n.º 146 a 148 tornejando para a Rua Joaquim Brandão, n.º 2, em Setúbal, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 3385-AP, da União das Freguesias de Setúbal (S. Julião, N.ª Sr.ª da Anunciada e Santa Maria da Graça), com afetação a serviços, descrita na 1.ª

Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 97-AP da freguesia de Setúbal (S. Julião), e inscrita a favor do Estado pela AP. 10 de 18/06/1990;

- b) A Fração foi devolvida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, entidade afetataria da mesma, no dia 11 de agosto de 2022;
- c) O Prédio possui a autorização de utilização n.º 48 emitida pela Câmara Municipal de Setúbal de 11/04/1985, conforme consta do averbamento à descrição predial pela AP. 2751 de 27/01/2010, e o Certificado Energético n.º SCE301347220, válido até 13/03/2033;
- d) A Fração não dispõe de instalação autónoma de fornecimento de água e energia elétrica, sendo a contagem dos respetivos consumos efetuada nos contadores da fração adjacente;
- e) O arrendamento da Fração foi autorizado por despachos de S. Exas. o Ministro das Infraestruturas e Habitação e Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, de 14/10/2024 e 11/11/2024, ao abrigo de competências delegadas pelo despacho n.º 8779/2024, de 06/08/2024 e despacho n.º 6937-D/2024, de 19/07/2024, respetivamente, através do procedimento de ajuste direto ao abrigo do disposto na alínea d), do n.º 1 do artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que aprova o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público;
- f) O arrendamento objeto do procedimento referido na alínea anterior foi adjudicado ao Segundo Outorgante, por despacho do Senhor Presidente da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. de 11/04/2025, nos termos do n.º 3 do artigo 105.º, por força do n.º 5 do artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, ao abrigo do disposto no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro;

É livremente e de boa-fé celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, o qual, enquadrado pelos Considerandos supra, se rege pelo disposto nas cláusulas seguintes:

#### **Cláusula 1.ª**

O Primeiro Outorgante é dono e legítimo possuidor da Fração “AP”, correspondente ao 2.º andar C do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Av. 5 de

Outubro, n.º 146 a 148 tornejando para a Rua Joaquim Brandão, n.º 2, em Setúbal, com a licença de utilização n.º 48, emitida em 11 de abril de 1985, pela Câmara Municipal de Setúbal e certificado energético n.º SCE301347220, válido até 13/03/2033.

### **Cláusula 2.ª**

1. Pelo presente contrato o Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante a Fração identificada na cláusula 1.ª, doravante designada por “Locado”.
2. O Locado destina-se à instalação de Serviços do Segundo Outorgante, não lhe podendo dar outro fim ou uso sem consentimento prévio escrito do Primeiro Outorgante sob pena de resolução contratual.
3. O Segundo Outorgante é responsável por requerer, custear e obter todas as licenças e autorizações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato, bem como à utilização do Locado para os fins previstos no número anterior.
4. O Segundo Outorgante aceita o Locado no estado em que se encontra e que é do seu perfeito conhecimento, reconhecendo expressamente que o mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização cabal do fim a que se destina.
5. Com a celebração do presente, o Segundo Outorgante assume a obrigação de cumprir as regras de segurança do Locado e dos seus utilizadores, respeitando a legislação e todas as exigências técnicas aplicáveis à segurança, nomeadamente, instalações técnicas, sistemas e equipamentos contra incêndio, obrigando-se igualmente a não afetar o mesmo a fim distinto daquele a que se destina.

### **Cláusula 3.ª**

1. O Locado é arrendado no estado em que se encontra, designadamente sem instalações autónomas de fornecimento de água e energia elétrica, com a aceitação do Segundo Outorgante.
2. O Segundo Outorgante obriga-se a autonomizar o fornecimento de água e energia elétrica no Locado, com instalação de contadores autónomos, assumindo os respetivos encargos.
3. As obras e melhoramentos de adequação do Locado para os fins pretendidos são da exclusiva responsabilidade do Segundo Outorgante.
4. São da responsabilidade do Segundo Outorgante todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação do espaço durante a vigência do contrato.

5. Na execução das obras referidas na presente cláusula, o Segundo Outorgante obriga-se a não pôr em causa a estrutura, nem o valor do Locado e/ou do Imóvel no qual aquele se integra e assume, desde já, a responsabilidade por qualquer dano que, eventualmente, advenha das mesmas, quer para o Locado/Imóvel, quer para terceiros.
6. Quaisquer obras e benfeitorias realizadas pelo Segundo Outorgante que, no termo do contrato, não possam ser levantadas sem detrimento do Locado, ficarão a fazer parte integrante do mesmo, sem que pelas mesmas e pelo Primeiro outorgante seja devida ao Segundo Outorgante qualquer indemnização ou compensação.
7. Sem prejuízo do número antecedente, o Segundo Outorgante pode, em qualquer dos casos, retirar todas as benfeitorias amovíveis, desde que não sejam deteriorados pavimentos, tetos, paredes e outras partes e/ou dispositivos do Locado.
8. Na eventualidade de incêndio, inundação ou caso fortuito ou de força maior, o Primeiro Outorgante não é responsável pela deterioração ou perda do Locado, nem pelos estragos que ocorram no seu recheio ou nos bens do Segundo Outorgante, pelo que esta não terá direito de exigir ao Primeiro Outorgante qualquer indemnização ou compensação.

#### **Cláusula 4.<sup>a</sup>**

1. O presente contrato é celebrado pelo prazo certo de 5 (cinco) anos, com início em [\*] 2025, renovando-se por períodos iguais e sucessivos, salvo o exercício por qualquer das Partes, nos termos previstos na cláusula 6.<sup>a</sup>, da faculdade de oposição à renovação ou denúncia.
2. Com a cessação do presente contrato, seja qual for o motivo que lhe der causa, a Segunda Outorgante obriga-se a entregar o Locado ao Primeiro Outorgante em bom estado de conservação, com todas as benfeitorias posteriormente realizadas que não possam ser levantadas, nos termos do previsto nos números 6. e 7. da cláusula anterior.

#### **Cláusula 5.<sup>a</sup>**

1. A renda mensal é fixada em 3.561,10 €, (três mil, quinhentos e sessenta e um euro e dez cêntimos), vencendo-se no primeiro dia útil do mês anterior ao que respeitar.
2. O pagamento da renda é efetuado pelo Segundo Outorgante ao Primeiro Outorgante mediante transferência bancária para a conta com o IBAN PT50 0781 0112 0112 0012 6366 5 da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E. de que a ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. é titular, indicando a referência “PL-395”.

3. Em caso de atraso no pagamento do valor da renda, o Primeiro Outorgante tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
4. Ao Primeiro Outorgante assiste a faculdade de, caso assim o entenda, atualizar anualmente o valor da renda, através da aplicação das regras previstas no artigo 1077.º do Código Civil, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro, em função do coeficiente legal das rendas não habitacionais, sendo a atualização notificada à Segunda Outorgante, por escrito, sob registo com aviso de receção, com a antecedência de pelo menos 30 dias, indicando, obrigatoriamente, o valor da nova renda obtida pela aplicação do coeficiente legal.
5. O não exercício, pelo Primeiro Outorgante, da faculdade que lhe é atribuída nos termos do número anterior, não preclui o direito de esta recuperar, a todo o tempo, as atualizações anteriores, através da aplicação, em anos posteriores, dos coeficientes publicados relativamente a cada um dos anos em que a atualização não foi efetuada, afastando, assim, as Partes, de forma expressa, o limite temporal previsto na parte final da alínea d) do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

#### **Cláusula 6.ª**

1. Qualquer das Partes se pode opor à renovação do presente contrato, no termo do prazo de vigência inicial ou de cada uma das renovações em curso, conquanto que do facto notifique a contraparte, mediante carta registada com aviso de receção, a enviar com uma antecedência de, pelo menos, 180 (cento e oitenta) dias relativamente ao termo inicial ou de qualquer uma das renovações.
2. O Primeiro Outorgante pode denunciar o presente contrato antes do termo do prazo ou da sua renovação, quando esta tenha lugar, sem dependência de ação judicial, nos termos previstos nos artigos 64.º e 65.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.
3. O exercício da faculdade de oposição à renovação ou de denúncia do presente contrato, nos termos estabelecidos na presente, não confere à contraparte o direito a qualquer compensação e/ou indemnização.
4. A comunicação de oposição à renovação ou de denúncia considera-se eficaz logo que a carta registada, enviada sob aviso de receção, seja comprovadamente recebida pela contraparte.

#### **Cláusula 7.<sup>a</sup>**

1. O Segundo Outorgante é responsável por celebrar junto de uma entidade seguradora um contrato de seguro multirriscos que tenha por objeto o Locado, fazendo constar na respetiva apólice o Primeiro Outorgante, como beneficiário do seguro, devendo do mesmo constar, designadamente, o risco de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão e inundações, tendo por referência o valor de reconstrução metro quadrado em vigor.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o Segundo Outorgante deve remeter anualmente, até o trigésimo dia do mês de janeiro, ao Primeiro Outorgante, cópia da apólice do seguro contratado.

#### **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

O Segundo Outorgante obriga-se, para além de outras obrigações previstas no presente contrato e na lei, nomeadamente, a:

- a) Não dar ao Locado outra utilização que não a expressamente identificada no contrato de arrendamento;
- b) Não fazer do Locado uma utilização imprudente;
- c) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do Locado, seja, onerosa ou gratuitamente, por meio de cedência de utilização, de cessão da sua posição jurídica ou subarrendamento, exceto se o Primeiro Outorgante a autorizar previamente e por escrito;
- d) Cumprir todas as obrigações decorrentes da lei e da regulamentação aplicáveis.

#### **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

1. Qualquer uma das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da contraparte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade, ou consequências torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.
3. É fundamento de resolução do contrato pelo Primeiro Outorgante, nomeadamente:
  - a) A não utilização do Locado aos fins expressamente determinados no presente contrato;
  - b) A cessação da utilização do Locado, salvo quando se deva a facto não imputável ao Segundo Outorgante, devidamente comprovado por este e aceite pelo Primeiro Outorgante;

- c) A cedência de utilização do locado, ainda que temporária e a título gratuito ou de mera tolerância, exceto quando previamente consentida por escrito pelo Primeiro Outorgante;
  - d) O não pagamento atempado da renda e outros encargos devidos;
4. No caso de resolução do contrato, o Locado deve ser imediatamente restituído ao Primeiro Outorgante, não assistindo ao Segundo Outorgante, em nenhuma circunstância, o direito de retenção.

#### **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

Findo o presente contrato, se a Segunda Outorgante não cumprir a obrigação de restituir o Locado no prazo legal, constitui-se na obrigação de indemnizar o Primeiro Outorgante, a título de cláusula penal, pelo montante correspondente ao dobro do valor das rendas que, entretanto, forem sendo vencidas até à efetiva desocupação, bem como a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

#### **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

Findo o presente contrato, se o Segundo Outorgante não cumprir a obrigação de restituir o locado no prazo legal, constitui-se o mesmo, na obrigação de indemnizar o Primeiro Outorgante, a título de cláusula penal, com o dobro das rendas que, entretanto, forem sendo vencidas até à efetiva desocupação, bem como a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

#### **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

A Segunda Outorgante obriga-se a permitir ao Primeiro Outorgante, ou a pessoa por si credenciada para o efeito, o acesso ao Locado para que possa ser verificado o respetivo estado de conservação e funcionamento, desde que notificada com antecedência não inferior a 48 (quarenta e oito) horas.

#### **Cláusula 13.<sup>a</sup>**

1. As comunicações legalmente exigíveis entre as Partes são concretizadas mediante documento escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico para os endereços abaixo identificados:
  - a) Quanto ao Primeiro Outorgante, (geral@estamo.pt)

b) Quanto ao Segundo Outorgante, (...)

**Cláusula 14.<sup>a</sup>**

1. Nada foi convencionado entre as Partes, direta ou indiretamente relacionado com a matéria do presente contrato, para além do que fica escrito nas suas cláusulas.
2. Quaisquer alterações ao presente contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito, com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas.

**Cláusula 15.<sup>a</sup>**

O presente contrato rege-se pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e pela lei civil vigente sobre a matéria.

**Cláusula 16.<sup>a</sup>**

Qualquer questão ou litígio emergente da aplicação, interpretação ou integração do presente contrato será resolvido por acordo entre as Partes, sendo, na falta deste, competente para a resolução da questão ou litígio a Comarca da situação do Locado.

Celebrado em Lisboa, aos [\*] de [\*] de 2025, em dois exemplares de oito páginas, ambos com valor de original, destinando-se um a cada uma das Partes.

Pelo Primeiro Outorgante,

Pelo Segundo Outorgante,