

△ A B S

CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA N.º 1018798

Entre: _____

BANCO SANTANDER TOTTA, S.A., com sede em Lisboa, na Rua Áurea, nº 88, com o capital social de € 1.256 723 284,00, registado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa – 1ª Secção sob o número único de matrícula e identificação de pessoa coletiva 500 844 321 (antigo n.º 1587), adiante designado por **BANCO**, enquanto Locador e, _____

SEMANA NOTÁVEL LDA, sociedade comercial por quotas com sede na Rua Francisco Lucas Pires, nº 12, 5º direito, 3030-489 Coimbra, freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra e distrito de Coimbra, entidade com os documentos integralmente depositados em suporte eletrónico sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 514 734 868, com o capital social de €40.000,00 (quarenta mil euros), conforme certidão permanente on-line, consultada através do site www.justica.gov.pt com o código de acesso 2860-6175-2452, adiante designada por **LOCATÁRIA**, _____

PEDRO MIGUEL FINO DA SILVA e cônjuge **CATARINA MARIA PEREIRA LOPES**, casados no regime de separação de bens, naturais ele da freguesia de São Cristóvão e São Lourenço, concelho de Lisboa, e ela da freguesia de Se Nova, concelho de Coimbra, portadores do Cartão do Cidadão n.º 09859087 1 ZX2 válido até 28/03/2029 e n.º 10341828 8 ZW9 válido até 16/08/2022, contribuintes fiscais, respetivamente, n.º 204064694 e 210952539, residentes na Rua Francisco Lucas Pires, Nº12, 5º Dto 3030-489 Coimbra, adiante designados abreviadamente por **GARANTE** _____

É celebrado o presente contrato de locação financeira imobiliária, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho e legislação complementar, e das cláusulas constantes das Condições Gerais e Particulares adiante referidas, que são o resultado do acordo entre as Partes. _____

CAPÍTULO I

CONDIÇÕES GERAIS (IMÓVEL CONSTRUIDO)

CLÁUSULA I

(Locação)

1. Mediante o presente contrato, o BANCO dá à LOCATÁRIA, em locação financeira, o imóvel identificado nas Condições Particulares, pelo prazo aí fixado. _____
2. Para este fim e por indicação da LOCATÁRIA, o BANCO adquiriu o referido prédio, pelo preço indicado nas Condições Particulares, e entrega-o à LOCATÁRIA que o destina ao exercício da actividade prevista no número um da cláusula III. _____
3. O imóvel foi escolhido pela LOCATÁRIA, que negociou a sua aquisição, pelo que os riscos dela decorrentes são da sua exclusiva responsabilidade. _____

CLÁUSULA II

(Investimento Máximo)

O montante global do investimento do BANCO na presente operação nunca poderá exceder o valor de financiamento estabelecido nas Condições Particulares, pelo que, acima desse valor, não poderão ser-lhe exigidas quaisquer importâncias, ainda que as mesmas venham a revelar-se necessárias à respectiva cobertura financeira.

CLÁUSULA III

(Afectação do Imóvel)

1. O imóvel objecto do presente contrato terá como afectação exclusiva o exercício da actividade que a LOCATÁRIA, de acordo com o seu objecto social, presentemente exerce.
2. Esta afectação não poderá ser modificada sem o acordo prévio escrito do BANCO, e reger-se-á sempre pela disciplina legal da locação financeira imobiliária e pela lei geral, não podendo contrariar a disciplina jurídica do imóvel em causa.
3. Em especial, a LOCATÁRIA obriga-se a obedecer a todas as prescrições administrativas ou outras que disciplinem, quer a higiene, salubridade e segurança de pessoas e bens, quer o exercício da sua actividade, por forma a que o BANCO não possa incorrer em qualquer obrigação ou responsabilidade por causas relacionadas com esse exercício, bem como a efectuar, a expensas suas e sem direito de regresso contra o BANCO, os trabalhos que possam vir a ser exigidos para aquele efeito.
4. A LOCATÁRIA obriga-se ainda a suportar as consequências, nomeadamente de natureza pecuniária, resultantes de acções movidas por terceiros contra o BANCO, por força de danos causados pelo imóvel objecto do presente contrato ou pela sua utilização, devendo reembolsar o BANCO por quaisquer quantias que este haja de dispendar por causa dessas acções, logo que notificada pelo BANCO para o efeito, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
5. No caso previsto no número anterior, o BANCO dará imediato conhecimento por escrito da ocorrência à LOCATÁRIA, podendo esta, se assim o entender, dirimir o litígio por sua conta.

CLÁUSULA IV

(Posse do Imóvel)

1. A LOCATÁRIA tomará posse efectiva do imóvel, podendo usá-lo para os fins previstos na cláusula anterior, logo após a assinatura do presente contrato de locação financeira.
2. A LOCATÁRIA desde já declara ser o imóvel locado inteiramente adequado aos fins a que se destina e que, tendo perfeito conhecimento do estado em que o mesmo imóvel actualmente se encontra, o aceita sem qualquer reserva.
3. Uma vez na posse do imóvel, a LOCATÁRIA não poderá deduzir contra o BANCO qualquer reclamação com fundamento no estado do imóvel, ou accionar qualquer direito ou procedimento alegando defeitos ou vícios do mesmo imóvel, aparentes ou ocultos, mesmo que deles resultem restrição ou impedimento do uso normal do mesmo.
4. Sem prejuízo do número anterior, a LOCATÁRIA notificará por carta registada com aviso de receção o BANCO de eventuais defeitos ou vícios do imóvel locado dos quais venha a ter conhecimento, no prazo máximo de um mês.
5. Qualquer acção a mover contra o vendedor ou contra as entidades envolvidas nos trabalhos de construção para obter a reparação dos defeitos será da exclusiva

responsabilidade da LOCATÁRIA e a seu cargo. _____

6. O BANCO não responde pelos vícios do bem locado ou pela sua inadequação face aos fins do contrato. _____

CLÁUSULA V

(Obrigações da Locatária)

1. Sem prejuízo do disposto na Lei e nas restantes cláusulas do presente contrato, a LOCATÁRIA fica obrigada a: _____

a) Pagar a renda da locação financeira, nos termos previstos na cláusula XV; _____

b) Utilizar o imóvel com a diligência e prudência normal de um zeloso proprietário e não o aplicar a fim diverso daquele a que se destina e sempre com respeito pelos condicionamentos e limites impostos por lei, regulamentação aplicável e pelo presente contrato; _____

c) Manter o imóvel em bom estado de conservação; _____

d) Avisar o BANCO, no prazo de 48 horas a contar do momento do seu conhecimento, de qualquer ato ou pretensão de terceiro que possa pôr em causa qualquer direito contratual atribuído às partes pelo presente contrato, ou que possa causar danos ao imóvel; _____

e) Acatar e cumprir todas as prescrições legais e administrativas ou de outra natureza que sejam impostas e relativas à utilização do imóvel; _____

f) Efectuar, a expensas suas e sem direito de regresso contra o BANCO, quaisquer obras ordenadas por autoridades públicas; _____

g) Efectuar, a expensas suas e sem direito de regresso contra o BANCO, quaisquer obras ou trabalhos que venham a ser exigidos nos termos referidos na alínea anterior e para a utilização do imóvel, incluindo mas sem limitar, em matéria de higiene, salubridade e segurança de pessoas e bens; _____

h) Suportar todas as despesas e encargos relacionados com o imóvel ou a sua utilização que resultem de acções movidas por terceiros ou de direitos que a estes sejam reconhecidos contra o BANCO; _____

i) Reembolsar o BANCO, logo que para tal seja notificada, no caso de aquele, por efeito das acções ou direitos referidos na alínea anterior, ser obrigado a pagar quaisquer importâncias; _____

j) Cumprir todas as prescrições legais, administrativas ou de qualquer natureza e obter todas as licenças que sejam impostas ao exercício da actividade que venha a exercer no imóvel locado, por forma a que o BANCO não possa ser responsabilizado pelo incumprimento de tais prescrições ou pela inexistência de tais licenças; _____

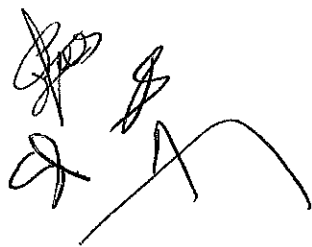
l) Entregar ao BANCO, no prazo de 15 dias a contar da data da celebração do presente contrato ou ocorrência do qualquer dos factos estabelecidos pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) geradores da obrigação de inscrição ou actualização da matriz correspondente ao prédio locado, os documentos seguintes. _____

(i) Declaração modelo 1 e respectivos anexos, para a inscrição ou actualização de prédios urbanos (IMI) – devidamente preenchida; _____

(ii) Planta de localização/Croquis do imóvel locado em original ou cópia autenticada; _____

(iii) Planta do edifício locado em original ou cópia autenticada; _____

(iv) Licença de Utilização em original ou cópia autenticada; _____

- 
- (v) Plantas de arquitectura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente câmara municipal em original ou fotocópias das mesmas autenticadas; _____
- (vi) Fotocópia de alvará de loteamento ou de licença de construção, projecto aprovado ou documento comprovativo da viabilidade construtiva, caso a locação financeira tenha por objecto terreno para construção; _____
- m) Restituir o imóvel ao BANCO, no final do contrato, em bom estado de conservação e em condições normais de utilização, caso não opte pela sua aquisição; _____
- n) Facultar ao BANCO o exame do imóvel locado, sempre que esta entenda necessário. —
- o) Permitir durante a vigência deste contrato, sempre que os representantes do Locador ou quem este indicar entendam necessário, a visita o imóvel para efeitos de certificação do seu estado de conservação e do cumprimento ou incumprimento das obrigações previstas neste contrato e também fornecer, a pedido do BANCO, todas as justificações e elementos de prova do pontual cumprimento das obrigações legais e contratuais; _____
- p) Obter e entregar ao BANCO no prazo máximo de 60 dias anteriores à caducidade do certificado de desempenho energético toda a documentação comprovativa da efetiva renovação do mesmo, responsabilizando-se ainda, sempre que necessário, pela afixação de cópia de certificado energético e da qualidade do ar interior, em local acessível e bem visível junto à entrada do bem locado, em cumprimento da legislação em vigor, designadamente de todas as disposições legais e normativas que disciplinam as condições de eficiência energética e as garantias de qualidade do ar. É da responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA o pagamento de quaisquer taxas ou outros custos inerentes ao certificado de desempenho energético; _____
- q) Entregar ao BANCO, todos os anos, um exemplar do relatório da sua administração e do balanço e contas do exercício, no prazo de trinta dias após a aprovação desses documentos; _____
- r) Informar o BANCO, com uma antecedência de 15 dias relativamente à data prevista, de quaisquer alterações do seu contrato social e da composição dos seus órgãos de administração e fiscalização, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte. _____
- s) Não efetuar operações de transformação do tipo societário, de cisão ou fusão, sem que para tal tenha obtido o consentimento prévio do BANCO, que deverá ser solicitado com a antecedência mínima de trinta dias relativamente à data prevista para a projetada operação, podendo o BANCO fazer depender o seu consentimento da prestação de garantias adicionais por parte da LOCATÁRIA; _____
- t) Quando aplicável, a LOCATÁRIA, no que ao condomínio diz respeito, assumir, nos termos da lei e do presente contrato os direitos e obrigações previstas no número 2 seguinte. _____

2. O BANCO delega na LOCATÁRIA os poderes de representação e decisão nas Assembleias de Condóminos quando o imóvel esteja sujeito ao regime de propriedade horizontal, desde que a LOCATÁRIA não se encontre em mora relativamente ao cumprimento das suas obrigações contratuais e se obrigue a obter o consentimento dessa Assembleia, escrito em ata, para se responsabilizar exclusivamente pelo pagamento das despesas de condomínio ou outras relacionadas com a utilização das partes comuns do imóvel, na primeira reunião em que estiver presente. _____

3. Obtido o consentimento da Assembleia Geral previsto no número antecedente, é da responsabilidade da LOCATÁRIA proceder ao pagamento da respetiva quota ou contribuição para os encargos de fruição das partes comuns do prédio, designadamente, ordinárias ou extraordinárias ou para o fundo de reserva, obras e outras. _____
4. No prazo de trinta dias após cada Assembleia de Condóminos a LOCATÁRIA obriga-se a enviar ao BANCO uma cópia da respetiva ata. _____
5. Na falta de pagamento tempestivo das obrigações da LOCATÁRIA para com o condomínio nos termos previstos nos números anteriores, e caso o BANCO seja interpelado pela administração do condomínio ou demandado judicialmente, para o pagamento das quantias em falta, poderá o BANCO decidir pagar ao condomínio, assistindo-lhe direito de regresso contra a LOCATÁRIA, podendo desde logo, debitar a conta de depósitos à ordem da LOCATÁRIA associada a este contrato, o que, desde já, é autorizado pela LOCATÁRIA. _____
6. Sem prejuízo de outras sanções previstas neste contrato para o incumprimento das obrigações previstas no número anterior, a LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento ao BANCO de todas as importâncias e demais encargos, multas e coimas que lhe sejam aplicadas com fundamento no incumprimento de obrigações legais, causado pela falta de cumprimento imputável à LOCATÁRIA das obrigações assumidas nesta cláusula. _____

CLÁUSULA VI

(Obras de Conservação, Reparação e Alteração do Imóvel)

1. A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel locado em bom estado de conservação, efetuando, a expensas suas, as reparações necessárias para o efeito, podendo instalar no imóvel os equipamentos necessários para o exercício da sua atividade, com a condição de que não seja afetada a segurança, estética, solidez ou outros elementos essenciais do imóvel. _____
2. A LOCATÁRIA obriga-se também a executar, a expensas suas, todas as grandes reparações urgentes ou que venham a tornar-se necessárias no decurso do contrato, designadamente, mas não exclusivamente, por vícios ou defeitos da construção, exceto se conseguir obrigar à realização de tais obras de reparação qualquer terceiro, eventualmente responsável por esses vícios, defeitos ou danos; _____
3. Se a LOCATÁRIA, depois de interpelada por escrito pelo BANCO, para efeitos de realização de obras em falta no Imóvel e a expensas suas, não as concluir no prazo de trinta dias ou não desenvolver as diligências normais para a conclusão dos respetivos trabalhos dentro desse mesmo prazo, assiste ao BANCO a faculdade de resolver o presente contrato nos termos da Cláusula XVI, sem que assista à LOCATÁRIA qualquer direito de indemnização e/ou compensação. _____
4. A LOCATÁRIA não poderá realizar quaisquer obras de alteração do imóvel, mesmo que temporárias, nomeadamente, retirada de vigas ou as que impliquem modificações na distribuição de espaços interiores, tais como demolição ou abertura de paredes, sem o acordo prévio e escrito do BANCO, e sempre com observância das disposições legais e regulamentares respectivamente aplicáveis. _____
5. Todos os trabalhos ou obras relativos ao imóvel serão executados por conta e risco da LOCATÁRIA, podendo o BANCO exigir em qualquer momento, a respetiva fiscalização por

6. Assistirá sempre ao BANCO o direito de exigir a demolição, por conta e risco da LOCATÁRIA, de todas as obras por esta realizadas sem observância do disposto neste contrato, bem como a indemnização para ressarcimento dos danos que tais obras lhe possam directa ou indirectamente causar. _____

-(Propriedade das Obras e Benfeitorias)

3. Fica perfeitamente entendido entre as partes que as obras, instalações e construções previstas no n.º 1 antecedente constituem benfeitorias do imóvel, não lhes sendo por conseguinte aplicáveis as regras próprias da acessão. _____

(Cedência do Gozo do Imóvel)

2. Nos casos em que o BANCO consinta na cessão, sublocação ou comodato, a LOCATÁRIA é obrigada a dar conhecimento do presente contrato ao cessionário, sublocatário ou comodatário e a comprovar perante o BANCO que cumpriu esta obrigação de informação, ficando a LOCATÁRIA, em qualquer dos casos, como única obrigada perante o BANCO pelo cumprimento de todas as obrigações para si decorrentes deste contrato. _____

-(Cessão da Posição Contratual)

3. Após a cessão manter-se-ão todas as garantias e os seguros prestados pela LOCATÁRIA, até à respectiva substituição, podendo vir a ser exigidas novas ou dispensadas algumas garantias à nova LOCATÁRIA. _____

-(Riscos do Imóvel)

1. Durante a vigência do presente contrato e por todo o período de tempo em que se mantiver na posse do imóvel, o risco de perda ou deterioração deste correm por conta da LOCATÁRIA.

2. Em conformidade com o disposto no número anterior, o BANCO não terá qualquer responsabilidade perante a LOCATÁRIA nem, por isso, esta poderá exigir-lhe qualquer indemnização ou compensação por: _____

a) Roubo, furto ou qualquer outro acto ilícito praticado no imóvel e de que tenham resultado prejuízos para a LOCATÁRIA; _____

b) Ruína, destruição total ou parcial do imóvel, ou expropriação deste; _____

c) Qualquer obstáculo levantado por terceiro ou terceiros à utilização do imóvel. _____

3. Em qualquer dos casos previstos no número anterior, competirá à LOCATÁRIA agir contra os responsáveis, sem prejuízo do BANCO poder accionar, sempre que entender, os meios legais adequados à defesa dos seus direitos sobre o imóvel. _____

CLÁUSULA XI

(Seguros)

1. À LOCATÁRIA incumbe subscrever e manter, à sua custa e durante o prazo de vigência deste contrato, as seguintes apólices de seguro, de que o BANCO será beneficiário: _____

a) Cobertura de todo o conjunto patrimonial que constitui o imóvel locado, incluindo todas as instalações e benfeitorias, contra os riscos de incêndio raio e explosão, sismos, aluimentos de terras, tempestades, greves, tumultos e alterações da ordem pública, vandalismo malicioso ou sabotagem, queda de aeronaves, choque ou impacto de veículos terrestres ou animais, choque ou impacto de objectos sólidos, inundações e danos por água, furto ou roubo, quebra de vidros, espelhos, letreiros e anúncios luminosos, queda de antenas, demolição e remoção de escombros, fumos, efeitos secundários, actuação das forças armadas em tempo de paz; _____

b) Cobertura de responsabilidade civil por danos causados pelo imóvel locado a qualquer terceiro ou prédio vizinho, e que envolvam o BANCO, na sua qualidade de proprietário, no montante definido nas Condições Particulares do presente contrato; _____

2. A cobertura a realizar nos termos da alínea a) do número 1 antecedente, deverá ser feita em termos de custos de reposição em novo à data do sinistro, devendo o capital seguro ser correspondentemente actualizado anualmente, de acordo com o índice para o efeito publicado pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões. _____

3. Dos contratos de seguro subscritos pela LOCATÁRIA nos termos do número 1 antecedente, deverá constar expressamente o seguinte: _____

a) Que o imóvel seguro é propriedade do BANCO e se encontra subordinado a um contrato de locação financeira; _____

b) Que em caso de sinistro indemnizável e seja qual for a natureza deste, a correspondente indemnização será paga pela Seguradora directamente ao BANCO; _____

c) Uma cláusula de renúncia de acção contra o BANCO; _____

d) Que a Seguradora se compromete a não invocar contra o BANCO qualquer omissão, declaração insuficiente ou falsa prestada pela LOCATÁRIA, mantendo todavia o direito de o fazer contra esta; _____

e) Que a Seguradora se compromete a notificar o BANCO, por carta registada com aviso de recepção, em caso de falta de pagamento dos prémios, ou de rescisão ou resolução do contrato por sua iniciativa ou da LOCATÁRIA, e que a rescisão só produzirá efeitos trinta dias após a referida notificação; _____

CS
f) Que as sanções previstas para a falta de pagamento dos prémios ou a resolução do contrato só poderão, respectivamente, ser aplicadas ou ocorrer, trinta dias após o facto que lhes deu origem;

4. O BANCO poderá substituir a LOCATÁRIA, no caso de esta não proceder ao pagamento dos prémios dos seguros previstos no número 1 antecedente, podendo, nesse caso, debitar à LOCATÁRIA o custo dos referidos prémios e de outras despesas.

5. Em caso de sublocação, os seguros subscritos pela SUBLOCATÁRIA devem conter todas as cláusulas previstas no número 3 antecedente, bem como uma cláusula de renúncia recíproca a acções entre a LOCATÁRIA e a SUBLOCATÁRIA e respectivas seguradoras.

6. A LOCATÁRIA deverá fazer prova, anualmente, da manutenção em vigor dos seguros referidos no número 1 antecedente.

7. As apólices dos seguros previstos nos números antecedentes e os respectivos adicionais deverão ser entregues ao BANCO até à data da assinatura deste contrato, ou, em alternativa, deverá ser feita prova da sua efectivação através de certificado devidamente autenticado pela Seguradora.

CLÁUSULA XII

(Destruição do Imóvel)

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a destruição total ou parcial do imóvel locado não acarretará a rescisão do presente contrato ou a diminuição da renda ou de quaisquer encargos e indemnização nele previstos.

2. A LOCATÁRIA obriga-se a notificar à sua Seguradora e ao BANCO, qualquer sinistro, independentemente da sua dimensão e ainda que dele não resulte dano visível sobre o imóvel.

3. A LOCATÁRIA obriga-se, se o BANCO o exigir, a reconstruir o imóvel locado, sem direito de regresso contra ele.

3.1. No caso de a reconstrução do imóvel ser efectuada e custeada exclusivamente pela LOCATÁRIA mediante a sua reposição na situação em que se encontrava antes da ocorrência do sinistro, o BANCO restituirá à LOCATÁRIA o que haja recebido da seguradora a título de indemnização pelo respectivo sinistro.

4. No caso de os bens sinistrados não se encontrarem seguros ou a sua destruição ou danificação ficar a dever-se a um sinistro não segurável, tal como a ocorrência de guerra ou explosão atómica, ou ainda, se o sinistro estiver abrangido pela apólice, mas a Seguradora recusar por qualquer motivo o pagamento de indemnização, o contrato de locação financeira continuará a produzir todos os seus efeitos, ficando a LOCATÁRIA obrigada a reparar os bens sinistrados por sua exclusiva conta e risco, sem o que o BANCO o poderá resolver, nos termos e com as sanções previstas.

5. O BANCO poderá mandar a LOCATÁRIA para cumprir as formalidades necessárias à contratação dos seguros e à obtenção das autorizações administrativas necessárias para reparar as instalações sinistradas, repondo-as na situação em que se encontravam antes da ocorrência do sinistro.

6. Se a reparação ou reconstrução não puder ser efectuada por denegação de autorização administrativa ou por qualquer outra causa alheia à vontade da LOCATÁRIA, proceder-se-

á do seguinte modo: _____

a) Se o sinistro tiver provocado a destruição parcial do imóvel, qualquer que seja a importância relativa da parte destruída ou danificada, o contrato continuará a produzir todos os efeitos em relação à parte utilizável, sendo a renda reduzida na proporção do montante de indemnização atribuído, líquida de todos os encargos e impostos, em relação ao valor de aquisição fixado nas condições particulares do presente contrato. _____

A redução da renda produzirá efeitos a partir da data em que tenha sido paga ao BANCO a indemnização devida pela Seguradora ou por outras entidades. _____

O valor de aquisição do imóvel, decorrente da opção de compra prevista nas cláusulas XXII e XXIII, será reduzido na mesma proporção. Se a LOCATÁRIA pretender exercer, na sequência do sinistro, a opção de compra nos termos das referidas cláusulas, a indemnização paga pela Seguradora, líquida de todos os encargos e impostos, será deduzida ao preço de compra devido pela LOCATÁRIA, e fixado nos termos da cláusula XXIII. Se a indemnização atribuída pela Seguradora for superior ao preço de compra a pagar pela LOCATÁRIA ao exercer a opção de compra, a diferença deverá ser entregue pelo BANCO à LOCATÁRIA. Na falta de atribuição, ao BANCO, de uma indemnização pelo sinistro, qualquer que seja a sua causa, não haverá redução no preço de venda, independentemente da importância relativa da parte destruída do imóvel ou danificada. —

b) Se o sinistro tiver provocado a destruição total do imóvel, o contrato considera-se resolvido a contar da data em que seja certificada a impossibilidade de reconstrução. Até essa data, a LOCATÁRIA continuará obrigada ao pagamento da renda e demais encargos do contrato. O montante das indemnizações atribuídas pela Seguradora, por força do sinistro, pertencerá ao BANCO até à concorrência do preço de compra do imóvel fixado nos termos da cláusula XXIII, e o eventual excesso deverá ser entregue à LOCATÁRIA. Se pelo contrário, o total das indemnizações atribuídas, líquido de todos os encargos e impostos, for inferior ao preço de compra indicado, a LOCATÁRIA ficará obrigada a pagar a diferença ao BANCO. _____

Neste caso, o preço de compra será acrescido de juros, calculados mensalmente, desde a data de resolução do contrato até ao recebimento, pelo BANCO, quer das indemnizações atribuídas, quer do suplemento eventualmente devido pela LOCATÁRIA. _____

A taxa de juro a aplicar será a taxa em vigor no presente contrato à data da ocorrência do sinistro, acrescida de dois por cento. Não sendo atribuída ao BANCO qualquer indemnização, a LOCATÁRIA obriga-se a pagar àquele, a título de indemnização pelos prejuízos sofridos com o sinistro, uma quantia igual à do preço de compra do imóvel, determinado para a data de resolução, nas condições fixadas pela cláusula XXIII. Esta quantia será acrescida de juros, calculados desde a data de resolução até à do pagamento efectivo da indemnização, à taxa referida no parágrafo anterior. Em qualquer caso, a LOCATÁRIA terá o direito de exercer a opção de compra que lhe é conferido pela cláusula XXIII, sem ter de aguardar o decurso do prazo aí fixado. Este direito só pode ser exercido nos trinta dias seguintes à resolução do contrato. _____

CLÁUSULA XIII

(Expropriação do Imóvel)

1. Se o imóvel for objecto de expropriação total, o presente contrato considerar-se-á

Q
S
A

imediate e automaticamente resolvido, ficando todavia a LOCATÁRIA obrigada a pagar ao BANCO as rendas que se vencerem no período de tempo que decorrer entre a data da expropriação ou da posse administrativa, consoante a que primeiro ocorra, e a data do recebimento efectivo da indemnização por expropriação.

2. Se o montante líquido desta indemnização for superior ao capital financeiro em dívida no momento do recebimento da indemnização, o BANCO será obrigada a entregar à LOCATÁRIA a correspondente diferença, no prazo máximo de quinze dias após o recebimento da indemnização.

3. Se, pelo contrário, o montante líquido de tal indemnização for inferior ao capital financeiro em dívida no momento do seu efectivo pagamento, a correspondente diferença será suportada e paga pela LOCATÁRIA ao BANCO no prazo máximo de quinze dias após o recebimento da indemnização.

4. Em caso de expropriação parcial, o contrato continuará a produzir efeitos em relação à parte não expropriada do imóvel, se esta satisfizer o interesse que levou a LOCATÁRIA a contratar, sendo então a renda e o valor residual recalculados, tendo por base o novo capital financeiro em dívida e operando-se esta redução a partir da data do recebimento efectivo da indemnização, respeitando-se, em tudo o mais, as regras contratualmente estabelecidas, nomeadamente, quanto à taxa, periodicidade e prazos de pagamento.

5. Se a parte não expropriada do imóvel não satisfizer o interesse da LOCATÁRIA, o contrato considerar-se-á resolvido, aplicando-se então o disposto nos números um e dois da presente cláusula.

6. A expropriação total, ou a expropriação parcial que impossibilite a LOCATÁRIA de satisfazer o interesse que a levou a contratar, dão a esta o direito de compra antecipada, nos termos da cláusula XXIII do presente contrato.

CLÁUSULA XIV

(Renda)

1. A LOCATÁRIA pagará ao BANCO uma renda cujo montante base e condições são os fixados nas Condições Particulares.

2. O montante de cada renda é alterável em função das oscilações da taxa em vigor no contrato, a qual variará, de igual modo, quando se registem as alterações na taxa de referência, nos termos das Condições Particulares.

3. O BANCO notificará a LOCATÁRIA das alterações da renda referidas no número antecedente.

4. Caso deixe de existir o indexante indicado nas Condições Particulares, a referência far-se-á em relação ao que o vier a substituir e, se não houver indexante substitutivo, será a mesma determinada de acordo com a prática das instituições de crédito.

5. Em caso de mora, enquanto o BANCO não optar pela resolução do contrato e a correspondente indemnização, nos termos da cláusula XVII, aplica-se o disposto na cláusula XXVI.

CLÁUSULA XV

(Outros Encargos)

1. Sem prejuízo dos demais encargos previstos no presente contrato e para além da renda convencionada, a LOCATÁRIA deverá reembolsar ou pagar ainda ao BANCO, a título de

AL A B SP

encargos contratuais: _____

a) O montante equivalente a todos os impostos e taxas de natureza predial ou outra, incluindo, mas sem limitar, os autárquicos, tais como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Adicional ao Impostos sobre Imóveis (AIMI), a que o imóvel locado possa estar sujeito, bem como todos os outros de idêntica natureza que venham a ser criados; _____

b) Todos os encargos, qualquer que seja a sua natureza, que em geral possam incidir sobre o imóvel locado tais como despesas de avaliação, de aquisição, ou sobre a própria locação financeira, por forma a que a renda seja sempre recebida pelo BANCO líquida de quaisquer encargos; _____

c) O montante da despesa suportado com seguros, por não pagamento da LOCATÁRIA; —

d) Todas as importâncias relativas às comissões seguidamente discriminadas, no momento fixado em cada uma delas, se outro montante não for aplicável na data da sua cobrança, por se encontrar afixado no Preçário do "Banco" devidamente publicitado em todos os seu Balcões, nos termos do Aviso do Banco de Portugal n.º 8/2009, acrescidas dos respetivos impostos legais e outros custos inerentes ao presente contrato que se mostrem ou se venham a mostrar devidos por imperativo legal: _____

- Comissão de Formalização, a cobrar no ato de assinatura do presente contrato, no montante de €700,00 (Setecentos euros); _____

- Comissão de Gestão mensal pagar mensalmente durante a vigência do contrato, atualmente no montante de €11,57 (onze euros e cinquenta e sete cêntimos); _____

- Comissão de processamento de final de contrato, a cobrar quando é exercido o direito de opção de compra, atualmente no montante de € 325,00 (trezentos e vinte e cinco euro); _____

- Comissão de revogação antecipada por acordo, atualmente no montante de € 965,00 (novecentos e sessenta e cinco euro); _____

e) Todos os encargos fiscais, notariais e de registo devidos pela celebração deste contrato e pela aquisição do imóvel pelo BANCO, nos quais se compreendem, nomeadamente, o valor do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) devido, quer por declaração inicial, quer por fixação subsequente, e os custos de quaisquer requerimentos a entidades públicas ou de certificados camarários, da Autoridade Tributária ou outras, de que o BANCO careça, bem como os custos de quaisquer escrituras relacionadas com o imóvel e respectivos registos, provisórios ou definitivos; _____

f) A importância dos gastos de porte e de expediente efectuados pelo BANCO, bem como as despesas que este haja de efectuar para a cobrança ou reembolso dos seus créditos emergentes deste contrato, posteriores à sua entrada em incumprimento, como sejam pagamentos a conservatórias, notários, advogados ou solicitadores, ou outros de natureza fiscal, mediante a apresentação da respetiva justificação documental. _____

2. O Locador tem ainda direito a receber da LOCATÁRIA todas as importâncias relativas a comissões, acrescidas dos respetivos impostos, previstos no preçário em vigor do BANCO, devidamente publicitado em todas as suas agências e no sítio www.santander totta.pt, dependendo a sua aplicação do facto que a determina. _____

3. Caso ocorra alguma reavaliação nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI): _____

a) O BANCO informará a LOCATÁRIA desse facto mediante carta registada com aviso de _____

recepção, no prazo máximo de 48 horas após a recepção da notificação da Autoridade Tributária respetiva, informando ainda sobre o correspondente prazo de reclamação. —

b) A LOCATÁRIA deve responder ao BANCO, mediante carta registada com aviso de recepção, no prazo máximo de 10 dias após a recepção da informação referida no número anterior, findo o qual, na ausência de resposta, o BANCO considera que a LOCATÁRIA não pretende reclamar e que aceita todas as consequências daí provenientes. —

c) Caso a LOCATÁRIA decida reclamar, suportará todos os custos resultantes da reclamação. —

4. Todas as despesas, comissões, impostos, taxas, emolumentos, e demais encargos que se mostrem devidos (incluindo, mas não limitando, portes e despesas de resolução) pela celebração do presente contrato serão debitadas pelo BANCO à LOCATÁRIA, ato para o qual a LOCATÁRIA desde já autoriza o BANCO. —

CLÁUSULA XVI

(Resolução do Contrato)

1. Para além do previsto na lei e no presente contrato, pode o BANCO, mediante carta registada com aviso de recepção dirigida à LOCATÁRIA, resolver o presente contrato se: —

a) Se verificar atraso no pagamento de uma prestação de renda ou o incumprimento pela LOCATÁRIA de qualquer das suas obrigações contratuais, e esta não pagar ao BANCO o montante em dívida ou não reparar o incumprimento de qualquer das outras obrigações contratuais que incumpriu, em ambos os casos no prazo de oito dias contados da data da notificação pelo BANCO da sua intenção de resolver o presente contrato; —

b) Se verificar dissolução ou liquidação da sociedade LOCATÁRIA, ou se se verificarem quaisquer fundamentos reveladores da sua situação de insolvência tais como falta de cumprimento de uma ou mais obrigações que, pelo seu montante ou pelas circunstâncias do incumprimento, revele a impossibilidade da LOCATÁRIA satisfazer a generalidade das suas obrigações; —

c) Se verificar a fuga da LOCATÁRIA, dos sócios da LOCATÁRIA ou dos titulares do seu órgão de gestão; o abandono do imóvel locado ou do estabelecimento onde a LOCATÁRIA exerce a sua actividade principal ou onde tem a sua sede; a dissipação ou extravio de bens; a constituição fictícia de créditos ou qualquer outro procedimento anómalo que revele o propósito de a LOCATÁRIA se colocar em situação de incumprimento das suas obrigações, que possam conduzir a processo (i) de recuperação da LOCATÁRIA ou da sua insolvência; (ii) e especial de revitalização da empresa, bem como se se verificar a existência contra a LOCATÁRIA de qualquer execução, arresto ou qualquer outra providência causadora de limitações relevantes à disponibilidade dos bens da LOCATÁRIA. —

2. Fica perfeitamente entendido entre as partes que a verificação de qualquer dos factos enunciados nas alíneas a), b) e c) do número um antecedente constitui causa de incumprimento definitivo do contrato pela LOCATÁRIA, determinando, por si só, a perda do interesse do BANCO no presente contrato e, como tal, ao mesmo conferindo o direito de proceder à sua resolução imediata. —

3. Caso se verifiquem os pressupostos previstos na presente cláusula para a resolução do contrato, as partes poderão ainda optar por proceder à respectiva revogação por acordo. —

Handwritten signatures and initials at the top right of the page.

4. Resolvido o contrato, a LOCATÁRIA, que não terá direito a qualquer indemnização ou compensação, será obrigada a desocupar o imóvel no prazo de trinta dias, e a restituí-lo ao BANCO em bom estado de conservação e inteiramente devoluto e livre de pessoas e bens;

5. A resolução do contrato não exonera a LOCATÁRIA do dever de cumprimento de todas as obrigações estabelecidas nas cláusulas anteriores que à data se encontrarem vencidas, nomeadamente o pagamento de rendas, comissões, impostos, taxas, prémios de seguro, condomínio e demais encargos, sem prejuízo da obrigação de indemnização por perdas e danos prevista no número seguinte.

6. Resolvido o contrato, a LOCATÁRIA pagará ao BANCO, a título de indemnização por perdas e danos, montante igual a trinta por cento das rendas vincendas no momento da resolução.

CLÁUSULA XVII

(Vencimento Antecipado das Rendas)

1. Em alternativa à faculdade de resolver o contrato nos termos e com as consequências previstas na cláusula XVI antecedente, a falta de pagamento de uma ou mais rendas devidas pela LOCATÁRIA, sem que esta tenha procedido ao seu pagamento nos termos referidos na alínea a) do número um da referida cláusula XVII, confere ao BANCO o direito a interpelar a LOCATÁRIA e a exigir desta o pagamento, no prazo de trinta dias, de todas as rendas vencidas, acrescidas dos juros de mora calculados nos termos da cláusula XXVI, e o direito a reclamar o vencimento imediato e pagamento, dentro do mesmo prazo, de todas as rendas que posteriormente ao incumprimento se venceriam.

2. Caso a LOCATÁRIA pague ao BANCO todas as quantias referidas no número um desta cláusula, poderá a LOCATÁRIA adquirir o imóvel objecto deste contrato de locação financeira mediante pagamento do seu valor residual, desde que o comunique ao BANCO dentro do prazo de trinta dias referido no número um desta cláusula, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção.

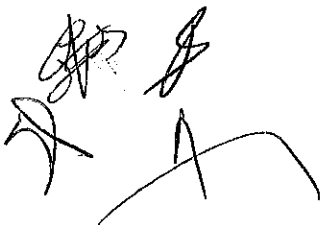
CLÁUSULA XVIII

(Incumprimento Cruzado)

1. Nos termos e para os efeitos do disposto número um do artigo 432º do Código Civil, é expressamente convencionado entre as partes que constituem causa de incumprimento definitivo do presente contrato, conferindo ao BANCO o direito de fazer operar a respectiva resolução, a mora não consentida ou o incumprimento imputável à ora LOCATÁRIA de qualquer obrigação que para si decorra de quaisquer outras operações de crédito celebradas ou a celebrar com o BANCO ou entre aquela e qualquer das outras instituições de crédito ou sociedades financeiras que integram o grupo financeiro em que BANCO está inserido.

2. Verificada que seja uma situação de incumprimento nos termos previstos no número um antecedente, o BANCO tem o direito potestativo de, a todo o tempo, proceder à resolução deste contrato nos termos e com as consequências estabelecidas na Cláusula XVI antecedente.

3. A não resolução deste contrato por parte do BANCO não faz caducar o direito à resolução previsto no número um antecedente, o qual se manterá durante toda a


vigência deste contrato e enquanto persistirem os respectivos fundamentos, podendo ser exercido a todo o tempo.

4. A LOCATÁRIA confere expressa e irrevogável autorização ao BANCO e às demais sociedades que integram o GRUPO SANTANDER TOTTA para, entre si, trocarem as informações e dados necessários à execução e plena eficácia do disposto nesta cláusula, nomeadamente participarem a existência, conteúdo e situação da execução dos contratos cuja mora ou incumprimento possam constituir fundamento de resolução do presente contrato.

CLÁUSULA XIX

(Taxa de Juro e Capital Financeiro em Dívida)

1. Sempre que neste contrato são utilizadas as expressões “juros de mora”, “juro” ou “juros” sem determinação de taxa, entende-se que a taxa aplicável será a taxa máxima que as sociedades de locação financeira estiverem autorizadas a praticar.

2. Entende-se por “capital financeiro em dívida” o valor correspondente à soma das rendas vincendas e do valor residual atualizados à taxa do contrato. Ao valor apurado será adicionado o valor das rendas vencidas e não pagas acrescidas dos juros correspondentes ao seu diferimento, se aplicável.

CLÁUSULA XX

(Opção de Compra)

1. Até 3 meses antes do termo do presente contrato a LOCATÁRIA deverá comunicar ao BANCO se:

- a) Pretende adquirir para si a propriedade do imóvel locado;
- b) Pretende negociar com o BANCO a renovação do contrato ou a utilização do imóvel noutros termos;
- c) Pretende restituir o imóvel ao BANCO, livre e desocupado.

2. Caso a LOCATÁRIA não proceda à comunicação prevista no antecedente número um com a antecedência aí fixada, considerar-se-á que exerce a opção de aquisição do imóvel.

3. Se a LOCATÁRIA optar pela renovação do contrato ou pela utilização do imóvel em diferentes termos, e não chegar a acordo com o BANCO até ao fim do prazo contratual, sobre essa renovação ou diferente utilização do mesmo imóvel, será a LOCATÁRIA obrigada a desocupá-lo conforme o disposto na cláusula XXV.

CLÁUSULA XXI

(Valor Residual)

1. No termo do presente contrato, caso opte pela aquisição do imóvel locado, a LOCATÁRIA deverá pagar ao BANCO, a título de valor residual, na data do seu vencimento, o valor para tal fixado nas Condições Particulares.

2. A propriedade do imóvel considerar-se-á transferida para a LOCATÁRIA na data da celebração da escritura de compra e venda.

3. Para esse efeito, o BANCO compromete-se a celebrar a escritura de compra e venda no prazo máximo de trinta dias a contar da data do termo do contrato, em dia, hora e local, a comunicar pelo BANCO à LOCATÁRIA, com a antecedência mínima de oito dias, desde que tenha em seu poder, na data de vencimento, toda a documentação necessária.

4. Se a LOCATÁRIA não pagar o valor residual no termo do contrato, o BANCO poderá

pedir à LOCATÁRIA, em alternativa: _____

a) A restituição do imóvel e o pagamento de uma indemnização pela mora na devolução, calculada nos termos dos números dois e três da cláusula XXIV; _____

b) O pagamento do valor residual acrescido de cinquenta por cento do seu valor com juros de mora desde a data do seu vencimento até efetivo pagamento. _____

CLÁUSULA XXII

(Antecipação de Compra)

A qualquer momento de vigência do contrato, a LOCATÁRIA poderá exercer antecipadamente o seu direito de opção de aquisição da propriedade do imóvel, nos termos seguintes: _____

a) A LOCATÁRIA apenas poderá, por exercício da referida opção, adquirir a propriedade do imóvel locado antes do termo do contrato, desde que não se encontre em mora relativamente a qualquer uma das suas obrigações e o BANCO tenha prestado o seu consentimento; _____

b) A LOCATÁRIA deverá proceder, ao pagamento do valor correspondente ao montante do capital financeiro em dívida à data da antecipação e da penalização nos termos definidos nas Condições Particulares; _____

c) Com o pagamento da importância referida no número anterior, e na data desse pagamento, considerar-se-ão cumpridas todas as obrigações da LOCATÁRIA; _____

d) O BANCO compromete-se a celebrar a escritura de compra e venda nos termos referidos no número três da cláusula XXI. _____

CLÁUSULA XXIII

(Amortizações Extraordinárias)

1. A LOCATÁRIA poderá efectuar amortizações parciais extraordinárias de capital de acordo com o previsto nas Condições Particulares. _____

2. A faculdade da LOCATÁRIA enunciada no número anterior só pode ser exercida desde que esta não se encontre em mora relativamente a qualquer uma das obrigações previstas no presente contrato. _____

CLÁUSULA XXIV

(Restituição do Imóvel)

1. Extinguindo-se o presente contrato por resolução declarada por qualquer das partes ou pelo decurso do prazo sem que a LOCATÁRIA tenha exercido opção de compra, esta fica obrigada a, no prazo de trinta dias úteis, restituir o imóvel locado em bom estado de conservação, e em condições de pronta utilização. _____

2. Não procedendo à imediata desocupação do imóvel no prazo previsto no número anterior, a LOCATÁRIA será obrigada a indemnizar o BANCO por esse atraso. _____

3. O valor da indemnização prevista no número anterior, será de: _____

a) Se a renda for mensal: três e meio por cento do valor da renda então vigente por cada dia de atraso na devolução do imóvel; _____

b) Se a renda for trimestral: dois por cento do valor da renda então vigente por cada dia de atraso na devolução do imóvel; _____

c) Se a renda for semestral: um por cento do valor da renda então vigente por cada dia de atraso na devolução do imóvel. _____

CLÁUSULA XXV

(Juros de Mora e Despesas de Incumprimento)

1. Em caso de não pagamento pontual de quaisquer quantias devidas por força deste Contrato, serão devidos juros de mora calculados à taxa do contrato acrescida da sobretaxa máxima legal, que neste momento é de 3%, sobre o capital financeiro em dívida, sem prejuízo do direito que cabe ao Locador de resolver o Contrato.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a falta de pagamento pontual de qualquer uma das rendas devidas no âmbito do presente contrato, importará para a LOCATÁRIA o pagamento de uma comissão de cobrança de rendas em atraso, correspondente a 4% do valor da renda vencida e não paga e com o valor mínimo de 12,00 €, e máximo de 150,00 € (acrescido de IVA), a pagar no momento em que se verificar o incumprimento da renda sujeita a cobrança. No entanto se o valor da renda em causa for de montante superior a 50.000,00 € a comissão a pagar será correspondente a 0,5% do valor da referida renda (acrescido de IVA), não sendo aplicáveis os limites anteriormente indicados, e a acrescer ao valor da renda seguinte.

CLÁUSULA XXVI

(Garantias Acessórias)

Em garantia do cumprimento das obrigações por ela assumidas neste contrato, a LOCATÁRIA prestará ao BANCO, se este assim o exigir, garantia pessoal ou real, aceite pelo BANCO, o que a suceder, constará das Condições Particulares.

CLÁUSULA XXVII

(Direito Aplicável)

As relações decorrentes do presente contrato ficam sujeitas, sucessivamente:

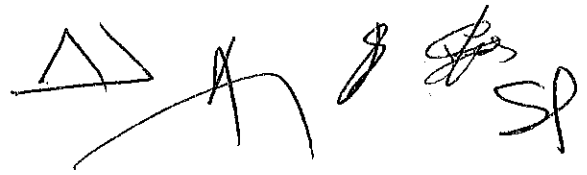
- a) Às normas legais e imposições administrativas imperativas aplicáveis ao contrato de locação financeira ou às sociedades de locação financeira imobiliária;
- b) Às normas contratuais acordadas, constantes das Condições Gerais e Particulares, prevalecendo estas últimas, em caso de contradição;
- c) Às normas legais supletivas do contrato de locação financeira que não contrariem o expressamente convencionado no presente contrato;
- d) Aos usos e costumes da actividade da locação financeira e, quanto às cláusulas de carácter financeiro ou pecuniárias, à prática das instituições de crédito.

CLÁUSULA XXVIII

(Tratamento dos dados pessoais do(s) representante(s) das Partes)

1. O(s) signatários do presente Contrato em representação de ambas as Partes declaram conhecer que:

- a) os seus dados pessoais constantes neste Contrato e todos aqueles que durante a vigência da relação contratual poderão ser recolhidos, serão tratados sob a responsabilidade de cada Parte para efeitos da sua celebração, execução e controlo e em cumprimento das obrigações legais das Partes;
- b) poderão exercer, a qualquer momento, os direitos de acesso aos dados que lhes digam respeito, à sua retificação bem como a solicitar a sua portabilidade e, nos casos em que a lei o permitir, o direito de se oporem ao tratamento, à limitação do tratamento e ao seu apagamento, direitos estes que podem ser exercidos com periodicidade razoável e sem



demoras ou custos excessivos, por escrito para os endereços seguidamente indicados, sendo que a retirada do consentimento pelo titular dos dados não prejudica a licitude do tratamento dos dados pessoais que até a essa data tenha sido efetuado: _____

BANCO: _____

- Endereço de correio eletrónico do Encarregado de Proteção de Dados: privacidade@santander.pt ou para a morada: Rua da Mesquita, 6 - Centro Totta, Edifício B, 3C, 1070-238 Lisboa. _____

LOCATÁRIA: _____

- Para a morada prevista no Contrato, salvo se, posteriormente, por escrito, vier a ser comunicada morada distinta ao Banco. _____

c) os dados serão tratados durante a vigência do Contrato e após a sua cessação serão conservados apenas pelo período de tempo estritamente necessário ao cumprimento pelas Partes das suas obrigações enquanto responsáveis pelo tratamento, ou por um prazo mais alargado, se tal for exigido por lei ou regulamento ou necessário para acautelamento de exercício de direitos, designadamente em sede de eventuais processos judiciais; _____

d) podem apresentar junto da Autoridade de Controlo competente (Comissão Nacional de Proteção de Dados) reclamações relacionadas com o incumprimento pelas Partes das disposições relativas à proteção e tratamento de dados pessoais. _____

2. As Partes obrigam-se a informar as pessoas de contacto e outros colaboradores cujos dados pessoais sejam recolhidos no âmbito deste contrato, do tratamento e das demais informações previstas na presente Cláusula. _____

CLÁUSULA XXIX) _____

(Comunicação à Central de Responsabilidades de Crédito) _____

O BANCO comunicará à Central de Responsabilidades de Crédito no Banco de Portugal, as responsabilidades em nome da LOCATÁRIA decorrentes do presente contrato de Locação Financeira e, em nome do potencial devedor, as responsabilidades pelas garantias recebidas a favor do BANCO. _____

CLÁUSULA XXX _____


(Créditos Elegíveis Para Garantia Junto Do Banco De Portugal) _____

O BANCO, ao abrigo da Instrução do Banco de Portugal nº 7/2012, pode constituir sobre o crédito emergente do presente contrato penhor financeiro a favor do Banco de Portugal. Na eventualidade de o crédito emergente deste contrato ser efectivamente oferecido em penhor financeiro ao Banco de Portugal, a LOCATÁRIA declara: (a) autorizar que o BANCO entregue ao Banco de Portugal os documentos e outros meios probatórios do crédito que estejam na sua posse e revele as informações, elementos e factos respeitantes às relações da LOCATÁRIA com o BANCO relativos ao presente contrato; (b) renunciar ao exercício do direito de compensação perante o BANCO e o Banco de Portugal. _____

CLÁUSULA XXXI _____

(Disposições Diversas) _____

1. Se o presente contrato vier a ser julgado nulo ou anulável, no todo ou em parte, ou impossível o seu cumprimento por disposição legal ou facto de terceiro, as partes obrigam-se a praticar todos os atos e a celebrar todos os acordos que se mostrem necessários para atingir o mesmo resultado, sem a verificação dos vícios que tenham determinado a _____


nulidade ou anulação do contrato ou para tornarem possível o seu integral cumprimento. —
2. Salvo se de outro modo expressamente previsto no presente Contrato, o não exercício (total ou parcial) por qualquer das partes dos direitos e faculdades dele emergentes, em nenhum caso poderá significar renúncia a tais direitos ou faculdades ou acarretar a sua caducidade, pelo que os mesmos manter-se-ão válidos e eficazes não obstante o seu não exercício.

CLÁUSULA XXXII

(Comunicações Diversas)

1. Todas as comunicações escritas entre os contraentes serão enviadas, por meio de carta registada com aviso de receção, para os endereços por estes indicados no contrato, os quais se consideram ser os domicílios convencionados.

2. Excetua-se do disposto no número anterior as comunicações entre as partes que sejam de mero expediente ou de gestão corrente do contrato, as quais poderão ser efetuadas por correio eletrónico, com recibo de entrega/leitura, para os seguintes endereços eletrónicos das partes:

a) Santander Totta, SA:

A/C de PEDRO GONÇALVES

Endereço de e-mail: pedro.goncalves@santander.pt

Com cópia para: coliveira@santander.pt

b) Locatária:

A/C de DR PEDRO FINO

Endereço de e-mail: Pedro.Fino@pestana.com

Com cópia para: Catarina.Lopes@pestana.com]

3. Para clarificação, quaisquer comunicações entre as partes relativas ao exercício de direitos, mora e/ou (in)cumprimento de obrigações ao abrigo deste contrato e, nomeadamente, quaisquer comunicações relativas à cessação, por qualquer causa, do presente contrato, alteração das condições comerciais, reclamações ou interpelações a realizar entre as partes, não se consideram ser de mera gestão corrente, sendo-lhes aplicável o disposto no número 1 desta cláusula.

4. Quaisquer alterações aos domicílios convencionados deverão ser comunicadas à contraparte, no prazo máximo de trinta dias após a verificação das mesmas.

CLÁUSULA XXXIII

(Foro Competente)

Para apreciação e decisão de qualquer questão emergente do presente contrato, as partes designam como competente o foro da comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES PARTICULARES

CLÁUSULA I - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

1. O presente contrato de locação financeira tem por objecto o prédio urbano composto por r/c e 1ª andar descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Loures, sob o número

152, da freguesia de Lousa, fração essa que se encontra inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 2013 da mesma freguesia, para o qual foi emitida a licença de utilização nº 57/2008, em 12/02/2008, por Camara Municipal de Loures.

2. O imóvel, no estado em que se encontra, foi escolhido pela LOCATÁRIA que assume inteira e exclusiva responsabilidade dessa escolha e destina-se ao exercício da sua actividade.

CLÁUSULA II - PRAZO DO CONTRATO:

15 (quinze) anos.

CLÁUSULA III - VALOR DO FINANCIAMENTO:

1. Valor total da aquisição: €980.000,00 (novecentos e oitenta mil euros);

2. Valor total do IMT: €58.800,00 (cinquenta e oito mil e oitocentos euros);

3. Valor total do Imposto de Selo: €7.840,00 (sete mil oitocentos e quarenta euros);

4. Valor total do financiamento: €1.046.640,00 (um milhão quarenta e seis mil seiscentos e quarenta euros);

CLÁUSULA IV - RENDA:

1. Número de rendas: 180 (cento e oitenta);

2. Valor da primeira renda: €146.640,00 (cento e quarenta e seis mil seiscentos e quarenta euros);

3. Valor das restantes 179 (cento e setenta e nove) rendas: €5.056,69 (cinco mil e cinquenta e seis euros e sessenta e nove cêntimos), cada;

4. Periodicidade: mensal, a qual, todavia, poderá ser alterada para trimestral/semestral por acordo e simples troca de correspondência;

5. Modalidade de cálculo: constante;

6. Modalidade de pagamento: antecipada;

7. Vencimento das rendas: a primeira renda vence-se na data da assinatura do presente contrato e as restantes 179 (cento e setenta e nove) rendas vencem-se no dia quinze do mês a que respeitam;

8. Local/mo de pagamento: por transferência bancária, por débito à conta da LOCATÁRIA com o número PT50 0018 0003 51551661020 81 do Banco Santander Totta, S.A., e crédito ao BANCO;

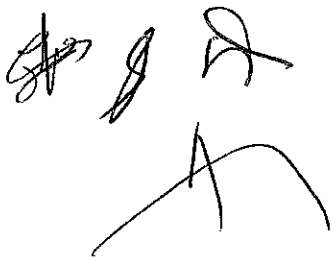
9. Taxa de referência: Euribor a 12 (doze) meses (base 360) a que corresponde atualmente a taxa nominal (TN) de 1,25% (um virgula vinte e cinco pontos percentuais);

10. Atendendo à data de início do contrato ou à última alteração, as rendas serão alteradas como resultado da modificação da taxa correspondente à média aritmética simples das cotações da Euribor a 12 (doze) meses (base 360) do mês anterior ao período de contagem de juros, arredondada à milésima, acrescida de um spread de 1,25% (um virgula vinte e cinco pontos percentuais). As alterações referidas serão efectuadas em resultado da revisão da taxa de juro na mesma periodicidade a que se reporta o respectivo indexante e produzirão efeito na renda imediatamente seguinte.

Estas taxas podem ser alteradas por simples troca de correspondência.

10.1 Em nenhuma circunstância pode o valor dos juros remuneratórios ser inferior ao valor do spread indicado no parágrafo anterior.

CLÁUSULA V - VALOR RESIDUAL:


O valor residual é o correspondente a 10,00% (dez por cento) do montante financiado de €900.000,00 (novecentos mil euros).

CLÁUSULA VI- CONTA A MOVIMENTAR/INSTRUÇÃO PERMANENTE DE TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA:

Conta a creditar:

Beneficiário: BANCO SANTANDER TOTTA

IBAN: PT50 0018 0000 36572883001 14

Conta a Debitar:

Ordenante: SEMANA NOTAVEL LDA

IBAN: PT50 0018 0003 51551661020 81

1.A LOCATÁRIA autoriza o BANCO a efectuar na conta de depósitos à ordem acima indicada, da qual é titular, todos os débitos resultantes deste Contrato para a LOCATÁRIA, bem assim como a proceder a eventuais correções de lançamento sempre que tal se mostre necessário, comprometendo-se para tal a provisionar a conta para o efeito nas datas dos respetivos vencimentos.

2.Os débitos referidos no número anterior incluem, nomeadamente, os valores respeitantes a rendas, prémios de seguro, bem como outras despesas, comissões e portes.

3.Em caso de insuficiente provisionamento desta conta ou da inexistência de transferência de valores para a conta abaixo indicada, poderá o BANCO reter e utilizar todos e quaisquer valores depositados em contas abertas junto de si em nome da LOCATÁRIA, e das quais esta seja único titular, independentemente da verificação dos requisitos da compensação legal, aplicando-os na regularização das prestações em mora.

4.Nos casos em que a LOCATÁRIA pague as responsabilidades emergentes deste contrato mediante transferência bancária, desde já aceita que os valores a serem debitados, poderão ser alterados por simples comunicação do BANCO ao Banco do Ordenante (LOCATÁRIO), sempre que se verifique uma alteração da taxa de juro de referência do presente contrato ou do regime fiscal aplicável ao mesmo ou do respetivo prémio de seguro ou outra despesa, pelo que a LOCATÁRIA autoriza desde já o BANCO a proceder em conformidade.

5.A LOCATÁRIA autoriza expressamente o BANCO a ordenar, em qualquer momento, as compensações até ao montante das transferências não efetuadas, bem como dos juros contratuais entretanto vencidos e demais encargos.

6.A presente autorização, de débito ou de transferência, é irrevogável, salvo acordo escrito e assinado pelo BANCO.

CLÁUSULA VII – SEGUROS:

a) Cobertura de todo o conjunto patrimonial que constitui o imóvel locado: €688.300,00 (seiscentos e oitenta e oito mil e trezentos euros);

b) Responsabilidade civil por danos causados a terceiros relacionados com o imóvel: € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euro);

CLÁUSULA VIII - AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS DE CAPITAL E ANTECIPAÇÃO DE COMPRA:

1. A LOCATÁRIA poderá optar por:

a) Amortizar parcialmente o financiamento, caso em que lhe será aplicada uma

penalização correspondente a 1,00% (um por cento) do capital amortizado.

b) Amortizar total e antecipadamente o financiamento e exercer, na data dessa amortização, a opção de compra do imóvel, pelo valor referido na cláusula V, acrescido de uma penalização correspondente a 5,00% (cinco por cento) do capital amortizado.

CLÁUSULA IX - GARANTIAS:

Para caução do integral pagamento de todas as responsabilidades emergentes do presente contrato, designadamente reembolso de capital, pagamento de juros e outros encargos a liquidar nos termos deste contrato, LOCATÁRIA e GARANTE, respectivamente, subscreve e avaliza uma livrança em branco, a qual desde já autorizam o preenchimento pelo BANCO pelo valor que estiver em dívida à data do seu preenchimento e a sua imediata apresentação a pagamento, se na data do vencimento de qualquer das prestações convencionadas, as mesmas não forem integralmente pagas.

CLÁUSULA X - CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA:

Certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior n.º SCE121511314 válido até 12/03/2026, da fração objecto desta locação, qual foi nesta data entregue pelo BANCO à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA XI - MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. O Locador e a Locatária declaram, para os efeitos estabelecidos no nº1 do artigo 40º da Lei 15/2013, de 08 de Fevereiro, que a locação do prédio acima referido, a efetuar nesta data, foi objecto de intervenção de mediador imobiliário, sendo este a sociedade denominada "Palavras em Linha Comunicações Lda", com a licença n.º 18633 - AMI.

2. O Locador e a Locatária declaram que, no presente negócio jurídico, as partes recorreram a mediação imobiliária, tendo-lhes sido feita advertência de que o cliente da empresa de mediação que omita a informação sobre a intervenção desta no negócio incorre na pena aplicável ao crime de desobediência previsto no artigo 348.º do Código Penal.

CLÁUSULA XII - CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO:

A LOCATÁRIA e o BANCO estão de acordo em classificar o presente contrato como locação financeira para efeitos contabilísticos e fiscais (Despacho n.º 16368/2013, de 18 de Dezembro).

CLÁUSULA XIII - VIGÊNCIA:

O presente contrato entra em vigor em 26 de Outubro de 2021.

BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.

LOCATÁRIA: SEMANA NOTÁVEL LDA

GARANTE: PEDRO MIGUEL FINO DA SILVA

GARANTE: CATARINA MARIA PEREIRA LOPES

Reconheço as assinaturas no documento anexo de Ana Isabel Filipe de Noronha Marques de Oliveira dos Santos e de Ana Sofia Horta Carmo, feitas pelas próprias na minha presença, cujas identidades verifiquei por exibição, respectivamente, dos cartões de cidadão n.ºs 09908100 e 09520213, válidos até 27/01/2029 e 15/05/2029, emitidos pela República Portuguesa, as quais outorgam neste acto na qualidade de procuradoras, com poderes para o acto, em nome e representação da sociedade anónima com a firma "**BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.**", nipc 500844321, qualidade e poderes para a prática do presente acto pela consulta da procuração com o código PR-68712-12671-23567 em www.procuracoesonline.pt. e pela consulta da certidão permanente com o código 5638-2688-2760 em www.portaldaempresa.pt, subscrita em 26/3/2013 e válida até 26/6/2021. -----

O prédio urbano objecto deste contrato, tem certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior n.º SCE121511314, emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios (SCE), nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, válido até 12/03/2026. -----

Verifiquei que para o imóvel objecto deste contrato foi concedido alvará de licença de utilização n.º 57/2008, em 12/02/2008, pela Câmara Municipal de Loures. -----

Por consulta online do Registo Central do Beneficiário Efetivo, verifiquei o cumprimento das obrigações declarativas e de retificação da sociedade. -----

Este reconhecimento é feito nos termos e para os efeitos previstos no artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria N.º 657-B/2006, de 29 de Junho. -----

Lisboa, 26 de outubro de 2021

CONTA
GRATUITA
Não foram cobrados emolumentos, em virtude
deste reconhecimento fazer parte do contrato
de prestação de serviços firmado com o
cliente
Registo N.º 74874/22232

O Advogado

ANTÓNIO PEQUITO VALENTE
ADVOCADO
C. P. 7487 - N.º 102 199 302 - 13.ª B. F.
Avenida Estados Unidos da América, 100-8.º andar
1700-179 LISBOA
Tel. 218 459 400



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) António Pequito Valente

CÉDULA PROFISSIONAL: 7487L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Reconhecimento com menções especiais presenciais

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Banco Santander Totta SA

NIPC n.º. 500844321

OBSERVAÇÕES

Reconheço as assinaturas no documento anexo de Ana Isabel Filipe de Noronha Marques de Oliveira dos Santos e de Ana Sofia Horta Carmo, feitas pelas próprias na minha presença, cujas identidades verifiquei por exibição, respectivamente, dos cartões de cidadão n.ºs 09908100 e 09520213, válidos até 27/01/2029 e 15/05/2029, emitidos pela República Portuguesa, as quais outorgam neste acto na qualidade de procuradoras, com poderes para o acto, em nome e representação da sociedade anónima com a firma "BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.", nipc 500844321, qualidade e poderes para a prática do presente acto pela consulta da procuração com o código PR-68712-12671-23567 em www.procuracoesonline.pt. e pela consulta da certidão permanente com o código 5638-2688-2760 em www.portaldaempresa.pt, subscrita em 26/3/2013 e válida até 26/6/2021. -----

EXECUTADO A: 2021-10-26 15:32

REGISTADO A: 2021-10-26 15:32

COM O N.º: 7487L/22232

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 37716995-344523

ANTÓNIO PEQUENI
C. E. 7487 - N.º 10
Avenida Estados Unidos
1700-1
Tel. 21

Reconheço as assinaturas no documento anexo de **Pedro Miguel Fino da Silva** e de **Catarina Maria Pereira Lopes**, feitas pelos próprios na minha presença, cujas identidades verifiquei por exibição, respectivamente, dos cartões de cidadão n.ºs 09859087 e 10341828, válidos até 28/03/2029 e 16/08/2022, emitidos pela República Portuguesa, os quais outorgam neste acto **por si** e, ainda, na qualidade de **sócios gerentes**, com poderes para o acto, em nome e representação da sociedade por quotas com a firma **"SEMANA NOTÁVEL LDA"**, NIPC 514734868, conforme verifiquei pela consulta da certidão permanente on-line através do site www.portaldaempresa.pt com o código de acesso 2860-6175-2452, subscrita em 27/06/2019 e válida até 27/06/2023 e pela acta n.º 7 da Assembleia Geral da sociedade, de 18 de Outubro de 2021, que me foi exibida e restituí. _____

Por consulta online do Registo Central do Beneficiário Efetivo, verifiquei o cumprimento das obrigações declarativas e de retificação da sociedade. _____

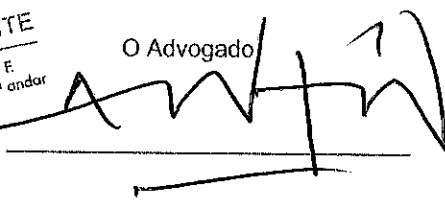
Este reconhecimento é feito nos termos e para os efeitos previstos no artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria N.º 657-B/2006, de 29 de Junho. _____

Lisboa, 26 de outubro de 2021

CONTA
GRATUITA
Não foram cobrados emolumentos, em virtude deste reconhecimento fazer parte do contrato de prestação de serviços firmado com o cliente
Registo N.º 7487 L / 22233

ANTÓNIO PEQUITO VALENTE
ADVOCADO
C. P. 7487 - NIF: 102 199 302 - 137 B. F.
Avenida Estados Unidos da América, 100-8º andar
1700-179 LISBOA
Tel. 218 459 400

O Advogado





ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) António Pequito Valente

CÉDULA PROFISSIONAL: 7487L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Reconhecimento com menções especiais presenciais

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Banco Santander Totta SA

NIPC n.º. 500844321

OBSERVAÇÕES

Reconheço as assinaturas no documento anexo de Pedro Miguel Fino da Silva e de Catarina Maria Pereira Lopes, feitas pelos próprios na minha presença, cujas identidades verifiquei por exibição, respectivamente, dos cartões de cidadão n.ºs 09859087 e 10341828, válidos até 28/03/2029 e 16/08/2022, emitidos pela República Portuguesa, os quais outorgam neste acto por si e, ainda, na qualidade de sócios gerentes, com poderes para o acto, em nome e representação da sociedade por quotas com a firma "SEMANA NOTÁVEL LDA", NIPC 514734868, conforme verifiquei pela consulta da certidão permanente on-line através do site www.portaldaempresa.pt com o código de acesso 2860-6175-2452, subscrita em 27/06/2019 e válida até 27/06/2023 e pela acta n.º 7 da Assembleia Geral da sociedade, de 18 de Outubro de 2021, que me foi exibida e restituída.

EXECUTADO A: 2021-10-26 15:32

REGISTADO A: 2021-10-26 15:34

COM O N.º: 7487L/22233

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 37717049-150846

