CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

Entre as partes a seguir identificadas é celebrado o presente contrato de arrendamento habitacional. _____

_PRIMEIRO CONTRAENTE: APARECIDA FUTEBOL CLUBE, Associação Desportiva Sem Fins Lucrativos, NIPC 501 311 530, NISS 20019058206, com sede na Rua de Sezões, 225, 4620-762, freguesia de Torno, concelho de Lousada, aqui representado pelo Presidente da Direção, Cristóvão Faria Da Cunha, contribuinte fiscal número 175 597 561, portador do cartão de cidadão número 07872377 9 ZX9 válido até 27/11/2029, residente na Avenida do Rio, 922, 4620-786, freguesia de Torno, concelho de Lousada, de onde é natural, na **qualidade de Senhorio.** _____

_SEGUNDO CONTRAENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NIF XXXXXX, portador do cartão de cidadão n.º XXXXXXX válido até XXXXXX residente em xxxxxxxxx, freguesia de xxxxxx, concelho de xxxxxx, natural da freguesia de xxxx, concelho de xxxxx, na qualidade de **Arrendatário**. ____

_ENTRE A REPRESENTADA DO PRIMEIRO CONTRAENTE E O SEGUNDO CONTRAENTE É CELEBRADO DE BOA FÉ O PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL, COM PRAZO CERTO, QUE AS PARTES ACEITAM E RECIPROCAMENTE SE OBRIGAM A CUMPRIR, O QUAL SE REGE PELO CONTEÚDO DAS

CLÁUSULAS SEGUINTES E NO QUE FOR OMISSO PELA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1- O Primeiro Contraente declara que detém a posse legítima das Instalações ao abrigo de Contrato de Comodato celebrado com o Município de Lousada, tendo o Município de Lousada autorizado expressamente o Primeiro a proceder ao arrendamento das Instalações a terceiros, bem como a auferir retribuição pelo uso das mesmas, conforme Deliberação tomada pelo Executivo Municipal por unanimidade em reunião de 22/09/2025.

2 - Pelo presente contrato o Primeiro Contraente dá de Arrendamento ao Segundo Contraente, que aceita, as Instalações destinadas ao funcionamento do **BAR** do Clube, localizadas no recinto desportivo sito na Rua de Sezões, 225, freguesia de Torno, concelho de Lousada, composto de balcão, copa, arrecadação, mobiliário fixo e demais aí existentes, conforme inventário anexo (anexo I), que faz parte integrante deste contrato, descrito na conservatória de Registo Predial de Lousada sob o número 1372/Torno e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 81.

3- O locado ora dado de arrendamento destina-se exclusivamente à **exploração de BAR** de apoio às atividades desportivas, sociais e Culturais do Clube e dos seus associados, não lhe podendo ser dado outro fim, salvo autorização expressa dada por escrito pelo Primeiro Contraente.

4- Ao Segundo Contraente está totalmente vedado, a sublocação, o subarrendamento ou a cedência, seja a título for, a terceiros, sem autorização expressa por escrito do Primeiro Contraente, sob pena de resolução contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA

O presente contrato é celebrado com prazo certo, pelo prazo efetivo de **onze meses**, com início no dia 01 de Agosto de 2026.

CLÁUSULA TERCEIRA

1- O contrato arrendamento é **não renovável,** cessando automaticamente na data do seu termo, sem necessidade de aviso prévio ou qualquer outra formalidade.

2- Qualquer prorrogação ou novo contrato dependerá de nova negociação e celebração por escrito entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA

1- A renda mensal é de € ????,?? (???? euros), devendo ser paga até ao dia 08 (oito) do mês a que respeitar, através de Transferência Bancária para a conta com o IBAN PT50 ???, ou em dinheiro com assinatura de um documento comprovativo.

2- O Segundo Contraente entrega ainda ao Primeiro Contraente a quantia de uma renda no valor de € ???,?? (??? euros), a título de caução e para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato, sendo pago na data da assinatura do presente contrato.

3- O não pagamento atempado de alguma das rendas confere ao Primeiro Contraente, o direito de exigir uma indemnização igual a 50% do

montante devido, nos termos do artigo 1041º do Código Civil, ou, em alternativa, a resolver o contrato por falta de pagamento da renda nos termos legais.

4- O valor da caução mencionado no número dois da presente cláusula, será devolvido no termo do contrato ao Segundo Contraente, logo após a vistoria ao locado por parte do Primeiro Contraente.

CLÁUSULA QUINTA

1- O Segundo Contraente obriga-se a conservar o locado no estado em que o recebe, nomeadamente, no que às instalações de água, eletricidade diz respeito, ficando a seu cargo todas as obras de manutenção necessárias.

2- Constitui encargo exclusivo do Segundo Contraente, todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como, a manutenção do bom estado dos soalhos, forros, armações, pinturas e vidros, com ressalva para o desgaste proveniente da normal e prudente utilização dos mesmos e do decurso do tempo.

3- São da exclusiva responsabilidade do primeiro Contraente os encargos decorrentes do aluguer de contadores.

4- São da exclusiva responsabilidade do Segundo Contraente, a obtenção e manutenção de todas as licenças, autorizações e seguros exigidos por lei para o exercício da atividade, bem como, a contratação e remuneração de pessoal afeto à exploração do Bar, bem como as despesas de serviços, como o de consumo de eletricidade

5- O Bar tem obrigatoriamente estar aberto durante todos os treinos, jogos,

torneios ou qualquer outra actividade que haja no campo de futebol.

CLÁUSULA SEXTA

1- O Segundo Contraente, obriga-se a assegurar, de forma contínua, adequada e diligente, a limpeza, higiene e manutenção de todas as instalações sanitárias localizadas junto ao Bar, às Bancadas do recinto desportivo e dentro do campo, garantindo o seu bom estado de funcionamento, salubridade e apresentação.

2- Esta obrigação inclui:

2.1) A reposição regular de consumíveis (papel higiénico, sabão, toalhas de papel, entre outros);

2.2) A remoção de qualquer tipo de resíduos e lixo;

2.3) A desinfeção periódica dos espaços sanitários;

2.4) A limpeza das bancadas utilizadas pelo público, antes e após cada evento ou utilização do recinto.

2.5) A limpeza do recinto de jogo quando sujo pelo publico.

3- O Segundo Contraente deverá assegurar que estas áreas se encontram permanentemente abertas e em condições de uso, sendo responsável por qualquer reclamação ou sanção decorrente da sua negligência.

4- O incumprimento desta cláusula constitui infração contratual grave, podendo justificar a resolução imediata do contrato por parte do Primeiro Contraente, sem prejuízo da responsabilidade civil por eventuais danos causados ao Clube, aos Utentes ou à Imagem da Instituição.

CLÁUSULA SÉTIMA

1- Para além das Instalações principais referidas na Cláusula Primeira, o Segundo Contraente, assume igualmente a Exploração do Bar de Apoio localizado na Bancada afeta aos Adeptos Visitantes, integrado no recinto desportivo do Clube.

2- O Segundo Contraente, compromete-se a assegurar o funcionamento regular desse Bar de Apoio, em conformidade com os mesmos padrões de qualidade, segurança, higiene e legalidade exigidos para o Bar principal.

3- São igualmente da responsabilidade do Segundo Contraente:

3.1) A limpeza e manutenção do espaço físico do bar de apoio;

3.2) A gestão de pessoal afeto ao serviço;

3.3) O cumprimento das normas legais aplicáveis, incluindo a proibição de venda de bebidas alcoólicas;

3.4) A reposição de consumíveis e remoção de resíduos;

3.5) A limpeza das bancadas utilizadas pelos adeptos visitantes, antes e após cada evento.

4- O incumprimento das obrigações previstas nesta cláusula será considerado infração contratual grave, podendo justificar a resolução do contrato por parte do Primeiro Contraente, sem prejuízo da responsabilidade civil por danos causados.

CLÁUSULA OITAVA

1- O Segundo Contraente, não poderá efetuar quaisquer obras de alteração no locado sem autorização prévia por escrito do Primeiro Contraente.

2- O Primeiro Contraente, autoriza a Segunda Contraente, a realizar obras de caráter urgente que se afigurem necessárias a garantir o uso e fruição do locado, desde que das mesmas lhe seja dado conhecimento prévio.

3- Findo o presente contrato, e sem prejuízo de poderem vir a ser levantadas sem que isso implique deterioração da coisa, as benfeitorias resultantes das obras ou beneficiações efetuadas pelo Segundo Contraente, revertem a favor do Primeiro Contraente, sem que possam aqueles arrogar-se no direito a qualquer indeminização ou direito de retenção.

CLÁUSULA NONA

1- O Primeiro Contraente pode efetuar obras de beneficiação que se mostrem necessárias para a conservação ou reparação do locado, sem necessitar de qualquer autorização do Segundo Contraente.

2- Para os efeitos no disposto no número anterior, o Primeiro Contraente acordará com o Segundo, a data e horas de realização das referidas obras, com uma antecedência mínima de 15 dias relativamente à data das mesmas.

CLÁUSULA DÉCIMA

1- Nos termos da legislação portuguesa em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 50/2013, de 16 de abril, **é expressamente proibida a venda e consumo de bebidas alcoólicas em recintos desportivos**.

2- O Segundo Contraente, compromete-se a cumprir integralmente esta proibição, **sendo o único e exclusivo responsável por qualquer infração, coima, sanção administrativa ou penal que venha a ser**

aplicada em virtude do incumprimento desta norma.

3- O incumprimento desta cláusula constitui justa causa para a resolução imediata do contrato, sem direito a indemnização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

1- Com o termo do presente contrato de arrendamento, o Segundo Contraente está obrigado a entregar a chaves do "BAR" ao Primeiro, para que este, ou quem o represente, possa ainda em data anterior ao termo verificar o seu estado de conservação.

2- O Segundo Contraente obriga-se, com o termo do presente contrato, a entregar o espaço em condições que possibilitem uma imediata ocupação do mesmo, sob pena de ser responsabilizado pelos lucros cessantes ou prejuízos que por esse facto venha a causar ao Primeiro Contraente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Todas e quaisquer alterações ao presente contrato, implicam aceitação por ambas as partes e serão reduzidas a escrito, passando a fazer parte integrante do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

1- Para a resolução de qualquer litígio eventualmente decorrente do presente contrato, e que as partes não consigam resolver por mútuo acordo, fica desde já convencionado, com exclusão de qualquer outro, que é competente o Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este, Tribunal Judicial de Lousada.

2 - Se alguma das disposições do presente contrato vier a ser julgada inválida ou ineficaz, tal não afetará a validade do restante clausulado, o

qual se manterá plenamente.

3 – O presente contrato é feito em duplicado, ambos com valor de original, os quais vão ser assinados pelos Contraentes, ficando um exemplar em poder de cada uma das partes.

Torno, ??? de Julho de dois mil e vinte e seis.

_____

_____