



CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ENTRE:

NR - Next Realty LDA, com o número de identificação fiscal 5417213209, com sede no Jardim do Eden, Casa 69, Rua Alamanda, Camama, Belas, Luanda, Angola. Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Luanda 553 sob número 13, mais adiante designado por **SENHORIO**.

E

O Sr. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Cartão de Residente número 0009926T01, emitido aos 16/02/2015, Residente da Rua CDT Stona N° 138/140 Distrito Urb° da Maianga, Província de Luanda, Natural de Salvador, Nacionalidade Brazil, mais adiante designado por **INQUILINO**.

É celebrado pelo presente instrumento o Contrato de Arrendamento, que rege-se nos termos e harmonia com as cláusulas seguintes:

I

1. O SENHORIO é proprietário e legítimo possuidor da Casa 69, Rua Alamanda, Suite A, Condomínio Jardim do Eden, Camama, Municipio de Belas, Luanda-Angola.
2. O imóvel está mobilado. Inventário anexado.

II

1. Pelo presente instrumento, o SENHORIO dá de arrendamento ao INQUILINO que, por sua vez, toma de arrendamento o imóvel supra mencionado.
2. Este Contrato de Arrendamento é válido por um período de 6 (Seis) meses, e a sua vigência será a partir da data 15 de Abril 2018.



3. O presente contrato considera-se prorrogado por períodos iguais e sucessivos de 06 (Seis) meses se nenhuma das partes o denunciarem, por escrito, com uma antecedência mínima de sessenta (60) dias do prazo final do referido contrato.
4. Em caso de prorrogação e após acordo prévio das partes o valor da renda mensal, poderá ser alterado em conta as condições económicas do mercado.
5. O INQUILINO poderá rescindir o presente contrato de arrendamento em qualquer altura mediante um prévio aviso por escrito com antecedência mínima de sessenta (60) dias. O SENHORIO, em resultado da tal rescisão, não incorrerá em qualquer obrigação de indemnizar o INQUILINO pelo valor das rendas adiantadas.

III

O valor de arrendamento mensal é de 150,000.00 AOA (Cento e Cinquenta Mil Kwanzas).

O SENHORIO responsabiliza-se pelo pagamento do Imposto Predial Urbano (IPU).

IV

O INQUILINO depositou um caução, e o SENHORIO reconhece o recebimento de 150,000.00 AOA (Cento e Cinquenta Mil Kwanzas) como depósito de segurança/caução. Este caução é para garantir o retorno do imóvel ao SENHORIO na mesma ou melhor condição que quando aceito o INQUILINO, com excepção do uso ordinário (desgaste razoável) e para satisfazer quaisquer obrigações do INQUILINO não cumpridas no término deste Contrato de Arrendamento, conforme especificado. A conformidade satisfatória com esta seção inclui a remoção de todo o lixo que pertence ao INQUILINO. Se qualquer cláusula deste Contrato de Arrendamento for violada, o Depósito de Segurança / Caução será perdido. O Depósito de Segurança / Caução é indenizar o SENHORIO contra danos e / ou perda de valor como resultado da ação, erro ou inatividade do INQUILINO durante o período de ocupação. O Depósito de Segurança / Caução não pode ser aplicado pelo INQUILINO como e para o pagamento de qualquer renda devida ao SENHORIO. Se o INQUILINO for responsável por danos e / ou perda de valor maiores do que o valor do Depósito de Segurança / caução, o INQUILINO concorda em reembolsar o SENHORIO por tal perda imediatamente após a apresentação de uma conta para o referido dano e / ou perda . O SENHORIO deve devolver o saldo do referido Depósito de Segurança / Caução, se houver, ao INQUILINO no endereço de encaminhamento do INQUILINO, após a desativação, devolução de chaves ao SENHORIO e rescisão deste contrato de acordo com outros termos aqui acordados. O Caução será devolvido dentro de trinta (30) dias após o INQUILINO desocupar o imóvel, juntamente com uma declaração detalhada sobre as deduções, se houver, do referido Depósito de Segurança /



Caução. O Depósito de Segurança / Caução deve ser pago na íntegra antes que os inquilinos ocupam ou habitam o imóvel.

V

O valor da renda mensal será liquidada pelo INQUILINO da seguinte forma:

- a) Com a assinatura do presente contrato, o montante a ser pago é de AOA 300,000 (Trezentos Mil Kwanzas), através do depósito bancário, em conta a ser indicada pelo SENHORIO ou seu representante. O valor pago corresponde um (1) mês da renda e o pagamento do caução. Opcionalmente poderá ser paga com antecipação numa base de Três (3) meses, correspondente a AOA 450,000 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Kwanzas)
- b) A renda dos meses seguintes deverá ser paga mensalmente, entre dia 1 e 5 de todos meses, sempre no início do mês. O pagamento da renda em atraso ou depois do prazo acima mencionado irá incorrer uma multa de 30,000 AOA (Trinta mil Kwanzas). O não pagamento da renda até dia 15 constitui justa causa para o SENHORIO rescindir o contracto.
- c) A conta para depósito é do banco BAI, Conta AOA 50430636-10. **IBAN A006.0040.0000.5043.0636.1014.5**

VI

O imóvel arrendado destina-se exclusivamente para fins comerciais dos seus colaboradores, estando expressamente proibido ao INQUILINO, a sublocação e como tal, nenhum outro uso lhe poderá ser dado sem o consentimento escrito do SENHORIO.

Em caso rescisão do contracto, o INQUILINO terá 7 (sete) dias para desocupar o imóvel. Há não cumprimento, levará novas acções a serem tomadas, incluindo processos judiciais contra o INQUILINO.

VII

O INQUILINO responsabilizar-se a pela manutenção do imóvel e a dar-lhe o uso devido, correspondente ao destino acordado. O INQUILINO também responsabilizar-se a pela manutenção dos ar condicionados.

O INQUILINO reconhece que tem a obrigação legal de pagar a renda a tempo todos os meses independentemente de quaisquer outras dívidas ou responsabilidades que possam ter. O INQUILINO concorda que será totalmente responsável por qualquer devolução de renda devida. O INQUILINO também reconhece que a inadimplência deste Contrato de Arrendamento pode resultar em um julgamento arquivado contra ele/ela e uma garantia sendo arquivada contra seus ativos atuais e futuros e / ou ganhos.



VIII

1. O INQUILINO obriga-se a restituir o imóvel ao SENHORIO, em bom estado de conservação e limpo, asseado, com todas as portas, móveis, janelas, chaves, vidros, encanamentos e com as canalizações de águas, esgoto e instalações eléctricas em bom estado de funcionamento e tudo sem deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso ordinário.
2. As deteriorações que forem causadas nos soalhos ou pavimentos, tectos ou paredes, no interior e exterior do imóvel com destino a decoração ou conforto do INQUILINO, este, as reparará antes de deixar o imóvel sob pena de pagar ao SENHORIO, a devida indemnização.
3. O INQUILINO concorda em cooperar com o SENHORIO ou agente representante na exibição do imóvel para potencial inquilinos, antes do término da ocupação.

IX

Todas as obras de beneficiação que venham a ser executadas no imóvel carecem do prévio consentimento do SENHORIO, e uma vez efectuadas constituirão parte integrante do imóvel, não podendo portanto serem retiradas ou demolidas e por consequência será pertença do mesmo.

X

1. O SENHORIO obriga-se a pagar as despesas referente ao consumo de água e luz, e as despesas referentes aos terminais telefónicos instalados no imóvel (internet) uma (1) vez por mês.
2. O INQUILINO responsabiliza-se em pagar os seus próprios custos administrativos, isto é, tinta para impressora, manutenção da impressora, manutenção e bom uso do computador, pen drives, esferográfica, lápis, resma de papel, etc.
3. O SENHORIO reserva-se ao direito de, ele próprio ou quem indicar com aviso prévio de 48 horas ao INQUILINO, em presença deste, proceder a visitas periódicas para vistoriar o imóvel com objectivo de constatar o nível de manutenção do mesmo.
4. A má conservação do imóvel por factos imputáveis ao INQUILINO poderá ser considerada fundamento suficiente para a rescisão do contrato e o pagamento da indemnização pelos danos causados.
5. Se o INQUILINO deixar o imóvel desocupado por 15 dias sem pagar a renda antecipadamente, o SENHORIO e / ou seus representantes têm o direito de tomar posse imediata do imóvel, inclusivo impedir que o INQUILINO ou residente volte. O SENHORIO também terá o direito de remover qualquer propriedade que o INQUILINO ou ocupante tenham deixado para trás e armazená-lo às custas do INQUILINO.



6. A infracção de quaisquer cláusulas deste contrato será considerada fundamento suficiente para a rescisão imediata deste contrato.

XI

As partes acordam em cumprir o presente contrato no princípio de amizade e boa fé.

XII

As dúvidas que eventualmente resultarem da interpretação do presente contrato serão resolvidas amigavelmente entre as partes, todavia, se não for possível alcançar consenso, admite-se o recurso à via judicial, sendo competente para dirimir o Fórum do Tribunal Provincial de Luanda, com renúncia a quaisquer outros.

XIII

Em todo omissis regularão as disposições de direito aplicáveis sobre a matéria e vigentes na República de Angola.

XIV

O SENHORIO na gestão do presente contrato pode, a todo tempo, fazer-se representar por Advogado, inscrito na Ordem dos Advogados de Angola, a quem se designa conferir bastantes poderes para o efeito.

XV

O presente contrato foi escrito em língua portuguesa em 2 (dois) exemplares com o mesmo teor e validade, sendo uma para cada uma das partes, sem rasuras ou vícios que possa criar dúvidas aos Outorgantes.

XVI

O presente contrato entra em vigor a partir do referido depósito a que se refere a cláusula 4^a, para efeitos de ocupação efectiva do imóvel por parte do INQUILINO.

O prazo de validade do presente contrato será condicionado a data da ocupação efectiva do imóvel.



Luanda, 5 de Maio de 2018.

O SENHORIO

O INQUILINO

TESTEMUNHA