

15. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ESTABELECIMENTO DE INTERESSE MUNICIPAL – SGEb, SOCIEDADE GESTORA DE EQUIPAMENTO DE BRAGA, S.A. E MUNICÍPIO DE BRAGA – COMPLEXO DESPORTIVO DE ESPINHO:

Submete-se à consideração do Executivo o contrato de arrendamento a celebrar entre a **Sgeb-Sociedade Gestora de Equipamentos de Braga, S.A.** e **Município de Braga**, nos termos e condições constantes do contrato, que aqui se dá como reproduzido e transcrito e vai ser arquivado em pasta anexa ao livro de atas, depois de rubricado por todos os membros presentes na reunião.

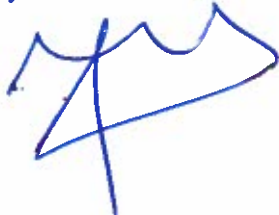
Data: 1 de Novembro de 2016

SGEB - Sociedade Gestora de Equipamentos de Braga, S.A.

e

Município de Braga

**Contrato de Arrendamento
de Estabelecimento de interesse municipal do
Concelho de Braga**

Amo do Contrato.
16.10.24


Complexo Desportivo de Espinho



ÍNDICE

Cláusula	Página
1 Titularidade e Identificação do Equipamento	4
2 Prazo.....	4
3 Renda	4
4 Obrigações das Partes	5
5 Obrigações do Arrendatário.....	6
6 Sublocação	6
7 Seguros.....	7
8 Redução e Cessação do Contrato.....	7
9 Encargos e Despesas	7
10 Impostos e Taxas	7
11 Incumprimento e Reparação de Danos	8
12 Alteração, sanção e redução	8
13 Força Maior	8
14 Notificações.....	8
15 Lei aplicável	9
16 Arbitragem.....	9
17 Anexo	Erro! Marcador não definido.

Contrato de Arrendamento

Entre:

- (1) **SGEB, Sociedade Gestora de Equipamentos de Braga, S.A.**, sociedade anónima com sede na Rua Manuel Almeida Passos, n.º 48 Ferreiros, concelho de Braga, pessoa coletiva n.º 508 784 921, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Braga, sob o n.º 508 784 921, com o capital social de € 150.000,00, neste acto representada por Gaspar Barbosa Borges e Rui Manuel de Sá Morais, Presidente e Vogal do Conselho de Administração, respectivamente, com poderes para o acto (o "**Senhorio**");
- (2) **Município de Braga**, pessoa coletiva de direito público, com sede em Praça do Município, concelho de Braga, pessoa coletiva n.º 506 901 173, neste ato representada por Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, Presidente da Câmara Municipal de Braga com poderes delegados para o ato (o "**Município**" ou "**Arrendatário**");

em conjunto, as "**Partes**"

E CONSIDERANDO QUE:

- (A) O Município seleccionou, no âmbito de um concurso público internacional, um agrupamento composto pelas sociedades Construções Europa Ar-Lindo, S.A., Arlindo Correia & Filhos, S.A., Europa Ar-Lindo – Parques, S.A. e Europa Ar-Lindo II – Imobiliária, Lda., para constituir, juntamente com o Município, uma sociedade comercial de capitais maioritariamente privados cujo objecto é a construção, financiamento, manutenção e conservação de um conjunto de empreendimentos de interesse municipal em Braga, dando origem ao Senhorio;
- (B) As participações das referidas sócias foram vendidas, com o consentimento do Município, às sociedades Irmãos Borges – Imobiliária, S.A., e Europa Ar-Lindo – SGPS, S.A., que detêm actualmente o capital privado.
- (C) Para o cumprimento do objecto social do Senhorio, o Município disponibilizou ao Senhorio, ao abrigo de um direito de superfície oneroso, um edifício onde o Senhorio reabilitou a edificação existente de acordo com projecto por si elaborado, e procedeu à instalação de um edifício multifuncional criando uma universalidade de bens e direitos de afectação total e exclusiva aos fins em vista;
- (D) A construção e instalação do estabelecimento instalado pelo Senhorio e referido no considerando anterior concluiu-se no passado dia 31.07.2016, estando desde então apto à sua utilização;
- (E) O Município pretende explorar o estabelecimento pagando ao Senhorio uma renda pela disponibilização do mesmo, nos termos do Artigo 1109.º do Código Civil, celebrando para o efeito o presente Contrato;

É celebrado e pelo presente reduzido a escrito o Contrato de Arrendamento de Estabelecimento constante das Cláusulas seguintes:

1 Titularidade e Identificação do Equipamento

- 1.1 O Senhorio é legítimo Superficiário do prédio urbano sito em Lugar de Costa, Rua do Xistal, freguesia de Espinho, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1222 da referida freguesia e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 717.
- 1.2 No edifício referido no número anterior, procedeu o Senhorio a obras de adaptação e reabilitação, bem como ao fornecimento de mobiliário e equipamentos adequados, instalando um centro cívico destinado a ações multiusos e inerentes estruturas de manifesto interesse municipal.
- 1.3 Pelo presente Contrato, o Senhorio dá de arrendamento ao Arrendatário o estabelecimento social e de lazer instalado no prédio atrás identificado, e o Arrendatário assume a obrigação de realizar a exploração do Equipamento mencionado.
- 1.4 O Equipamento foi construído pelo Senhorio de acordo com um programa e especificações acordados entre o Senhorio e o Arrendatário, nos termos dos respectivos títulos constitutivos do direito de superfície.
- 1.5 A utilização do Equipamento para fins distintos dos previstos nos números anteriores carece de prévia autorização dada por escrito pelo Senhorio.

2 Prazo

- 2.1 O arrendamento objecto do presente contrato é celebrado pelo período inicial de doze meses, com início em 01-11-2016 e termo em 31-10-2017.
- 2.2 O presente Contrato renovar-se-á automaticamente por sucessivos períodos de doze meses, se não existir oposição à renovação por qualquer das Partes, nos termos da Lei e do presente Contrato.
- 2.3 A oposição à renovação do Contrato prevista no número anterior é feita à outra Parte mediante notificação prévia, com uma antecedência não inferior a sessenta (60) dias do termo do período inicial do Contrato ou de qualquer das suas renovações.
- 2.4 Nenhuma das Partes poderá denunciar o presente Contrato antes do termo do período inicial ou do termo de qualquer das suas renovações, consoante aplicável.

3 Renda

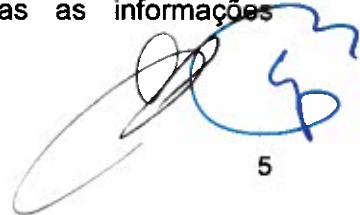
O Arrendatário pagará ao Senhorio a renda mensal de **€ 8.751,92 (oito mil, setecentos e cinquenta e um euros e noventa e dois cêntimos)**.

- 3.1 À renda estabelecida nos termos do número anterior acrescerá a Imposto sobre o Valor Acrescentado, à taxa legal em vigor na data correspondente.

- 3.2 O Senhorio compromete-se a actualizar as retribuições fixadas no número 3, semestralmente, em função da variação dos custos do financiamento da construção do equipamento arrendado. A actualização será efectuada mediante a aplicação, ao valor da renda, do coeficiente correspondente à variação, positiva ou negativa, da taxa Euribor durante os seis meses anteriores.
- 3.3 A renda correspondente aos primeiro, segundo, terceiro, quarto e quinto meses, é paga pelo Arrendatário na data da assinatura do presente contrato, mediante a entrega pelo Senhorio do correspondente recibo.
- 3.4 As rendas correspondentes aos meses subsequentes, sexto em diante, serão pagas até ao oitavo (8) dia do mês subsequente à assinatura do contrato, mediante transferência bancária para conta com o NIB 0007 0000 0066 7094318 23 do Banco Espírito Santo, ou por outro meio e no lugar que o Senhorio venha a indicar por escrito ao Arrendatário.
- 3.5 Caso o pagamento da renda não seja efectuado até à data estipulada na Cláusula anterior, o Arrendatário constitui-se em mora, assistindo ao Senhorio, em tal caso, o direito a exigir, para além das rendas em atraso, o montante correspondente a 50% do montante em dívida.

4 Obrigações das Partes

- 4.1 As Partes devem actuar diligentemente e de boa fé, promovendo o correcto e adequado cumprimento das obrigações objecto do presente Contrato.
- 4.2 Na execução do presente Contrato, as Partes obrigam-se, uma perante a outra, no que diz respeito às actividades que são da responsabilidade de cada uma, a:
- 4.2.1 Afectar os meios humanos, materiais e financeiros necessários à prossecução dos objectivos definidos;
- 4.2.2 Obter e manter em vigor todas as autorizações e licenças necessárias ao exercício da sua actividade no âmbito do presente Contrato;
- 4.2.3 Observar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis ao presente Contrato;
- 4.2.4 Respeitar e fazer respeitar o disposto no presente Contrato pelos seus trabalhadores, funcionários, auxiliares, subcontratados ou colaboradores;
- 4.2.5 Informar prontamente a outra Parte, por escrito, de quaisquer ocorrências ou situações relevantes que representem ou possam vir a representar dano ou ameaça de dano para a outra ou que prejudiquem ou possam vir a prejudicar o bom cumprimento do Contrato;
- 4.2.6 Garantir entre si o fornecimento de todas as informações respeitantes à execução do presente Contrato;



5

- 4.2.7 Empregar todos os esforços para atingirem as finalidades do presente Contrato, apoiando-se reciprocamente na sua execução.

5 Obrigações do Arrendatário

- 5.1 São obrigações do Arrendatário, para além das previstas na Lei:
- 5.1.1 Pagar a renda, nos termos do disposto na Cláusula 3 do presente Contrato;
 - 5.1.2 Não utilizar o Equipamento para um fim diverso daquele a que o mesmo se destina, e obter todas as licenças e autorizações necessárias para a utilização do Equipamento;
 - 5.1.3 Não utilizar de forma imprudente o Equipamento;
 - 5.1.4 Manter o Equipamento, durante a vigência do presente Contrato e a expensas suas, em bom estado de funcionamento, limpeza e segurança, e a suportar os respectivos encargos;
 - 5.1.5 Proceder à manutenção e conservação do Equipamento, incluindo a reparação de todas as avarias e às substituições de materiais e equipamentos danificados, decorrentes do seu uso corrente, desgaste, actos de vandalismo, má utilização e casos de força maior causados por acontecimentos naturais e eventos de força maior, e suportar os respectivos encargos;
 - 5.1.6 Informar o Senhorio de qualquer vicissitude que afecte o Equipamento ou que possa pôr em causa o presente Contrato.
- 5.2 O Arrendatário não goza de quaisquer direitos contra o Senhorio, nomeadamente direitos de compensação, redução da renda e/ou direito de retenção, relativamente a defeitos do Equipamento existentes à data da celebração do presente Contrato, que para os devidos efeitos o Arrendatário declara desde já conhecer.

6 Sublocação

- 6.1 O Arrendatário poderá, mediante prévio consentimento do Senhorio dado por escrito, sublocar o Equipamento, no todo ou em parte, ou por outra forma permitir a sua utilização por terceiros ao abrigo do presente Contrato.
- 6.2 No caso de sublocação, o Arrendatário será responsável perante o Senhorio por todos os actos ou omissões imputáveis ao subarrendatário, como se tais actos ou omissões houvessem sido por si praticados ou omitidos ou lhe fossem imputáveis.
- 6.3 Em caso de venda ou outra forma de transmissão do Equipamento o presente arrendamento transmite-se nos termos do disposto no artigo 1057.º do Código Civil.
- 6.4 A venda do Equipamento não constitui o Senhorio em qualquer

responsabilidade perante o Arrendatário. O Arrendatário não terá qualquer direito contra a alienação de participações representativas do capital social do Senhorio a terceiros.

- 6.5 Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o Senhorio poderá a qualquer momento e sem autorização do Arrendatário ceder todos e quaisquer direitos e/ou créditos vencidos ou vincendos, resultantes do presente Contrato, para todos os efeitos relativos à obtenção de financiamento.

7 Seguros

Todos os seguros serão contratados pelo Arrendatário.

8 Redução e Cessação do Contrato

- 8.1 O Contrato de Arrendamento extinguir-se-á, no todo ou em parte, nos termos previstos na Lei e ainda em caso e na medida da extinção do direito de superfície.
- 8.2 O Senhorio pode resolver o Contrato em caso de incumprimento grave ou reiterado das obrigações do Arrendatário, e de acordo com as disposições constantes do art.º 1.083º do Código Civil.
- 8.3 No termo do Contrato, o Equipamento deverá estar em perfeitas condições de operacionalidade e funcionalidade, incorporando-se nele as benfeitorias, sem que haja lugar a qualquer indemnização ou compensação ao Arrendatário.
- 8.4 Em caso de cessação antecipada do Contrato que não decorra de resolução do Arrendatário por incumprimento grave ou reiterado das obrigações do Senhorio ou em caso de destruição parcial ou total do Equipamento, o Arrendatário indemnizará o Senhorio, salvo na medida em que os danos estejam cobertos por seguro previsto na Cláusula 7 ou pela indemnização devida pela extinção do direito de superfície.
- 8.5 A indemnização prevista no número anterior corresponderá ao valor contabilístico do Equipamento arrendado, líquido de amortizações, ou ao valor da dívida que lhe seja imputável, acrescido dos custos decorrentes da amortização antecipada, consoante o que seja mais elevado.

9 Encargos e Despesas

Cada uma das Partes suportará as despesas e os encargos próprios relacionados com a celebração do presente Contrato.

10 Impostos e Taxas

Serão de conta do Senhorio todos os impostos e taxas que se mostrem devidos para a construção do Equipamento e de conta do Arrendatário todos os impostos e taxas que se mostrem devidos para a utilização do Equipamento.



7

11 Incumprimento e Reparação de Danos

Em caso de mora ou incumprimento por qualquer das Partes das obrigações emergentes do presente Contrato, fica a Parte que incumprir responsável pelos danos directos comprovadamente causados à Parte cumpridora ou a terceiro.

12 Alteração, sanção e redução

12.1 A alteração de qualquer cláusula do presente Contrato só será válida e efectiva quando efectuada por escrito e assinada pelas respectivas Partes intervenientes.

12.2 Na eventualidade de vir a ser considerado que o presente Contrato está ferido de qualquer invalidade ou inexecutabilidade, objectiva ou subjectiva, as Partes obrigam-se a tudo fazer para sanar essa eventual invalidade ou inexecutabilidade, nomeadamente celebrando qualquer outro acordo que se mostre necessário a tal sanção e por forma a que seja obtido resultado económico e jurídico idêntico para as Partes.

12.3 Não sendo possível a sanção prevista nos termos do número anterior, considera-se o Contrato reduzido à parte não afectada, excepto se a parte afectada for considerada de tal modo essencial que se conclua que as Partes contratantes não o teriam celebrado caso conhecessem a referida invalidade ou inexecutabilidade.

13 Força Maior

13.1 Consideram-se eventos de força maior os eventos imprevisíveis ou irresistíveis e exteriores às Partes, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade destas e que tenham um impacto directo negativo sobre a execução das respectivas obrigações.

13.2 A ocorrência de um caso de força maior terá por efeito exonerar as Partes de responsabilidade pelo não cumprimento pontual das obrigações emergentes do Contrato, na estrita medida em que o seu cumprimento tenha sido impedido em virtude da referida ocorrência, sendo os prazos contratuais prorrogados pelo tempo que se mostrar adequado à sanção das suas consequências.

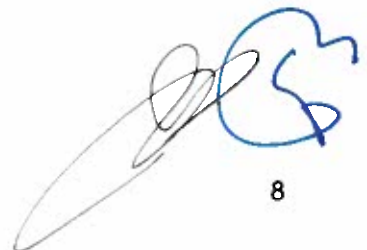
14 Notificações

14.1 Salvo disposição em contrário, todas as notificações, autorizações e aprovações referidas no presente Contrato serão efectuadas por escrito e remetidas:

14.1.1 Em mão, desde que comprovadas por Protocolo;

14.1.2 Por telefax, desde que comprovadas por "Recibo de Transmissão Ininterrupta".

14.1.3 Por correio registado com aviso de recepção.



8

14.2 Para os efeitos do presente Contrato, consideram-se como domicílios das Partes as seguintes moradas e postas de recepção de fax:

14.2.1 Senhorio:

- (a) **SGEB - Sociedade Gestora de Equipamentos de Braga, S.A.**
- (b) Rua Manuel Almeida Passos, n.º 48, Ferreiros – 4705-159 Braga
- (c) Telef.: 253 628 272
- (d) Fax: 253 628 274

14.2.2 Arrendatário:

- (a) **Município de Braga**
- (b) Praça do Município – 4704-514 Braga
- (c) Telef.: 253 203 150
- (d) Fax: 253 613 387

14.3 Qualquer das Partes deverá dar conhecimento prévio à outra Parte de eventual alteração da sua morada constante do presente Contrato.

14.4 As notificações, autorizações e aprovações referidas no presente Contrato serão consideradas recebidas:

14.4.1 No dia da entrega, se esta for em mão, ou no dia em que o telefax for recebido, se o for durante as horas normais de expediente ou, caso o não seja, no dia útil imediatamente seguinte;

14.4.2 Três dias úteis depois de remetidas pelo correio.

14.5 Os prazos referidos no presente Contrato contar-se-ão em dias seguidos de calendário, a não ser que os mesmos sejam expressamente referidos como contando-se em dias úteis.

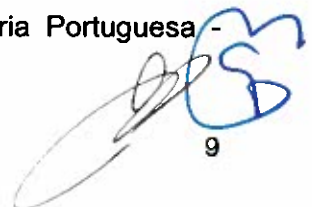
15 Lei aplicável

O presente Contrato foi elaborado e será interpretado e executado de acordo com a lei Portuguesa, com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra.

16 Arbitragem

16.1 Caso surja um diferendo entre as Partes em matéria de aplicação, interpretação ou integração do presente Contrato, ou com a sua validade e eficácia de qualquer das suas disposições, as Partes comprometem-se a estabelecer negociações com vista a alcançar uma solução amigável com vista a solucionar o litígio.

16.2 Os litígios que não sejam resolvidos nos termos dos números precedentes serão resolvidos definitivamente, segundo o Regulamento do Centro de Arbitragem Comercial da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa -



9

Associação Comercial de Lisboa, por um Tribunal Arbitral composto por três árbitros com experiência e formação técnicas adequadas.

- 16.3 Na falta de acordo sobre o objecto do litígio, compete ao Tribunal Arbitral fixar o mesmo, tendo em conta o pedido formulado pela Parte demandante e a defesa deduzida pela demandada, incluindo eventuais excepções ou pedidos reconventionais, ou quaisquer outras questões suscitadas nos articulados.
- 16.4 O Tribunal Arbitral julga segundo a equidade.
- 16.5 O Julgamento realizar-se-á segundo o direito constituído.
- 16.6 As decisões do Tribunal Arbitral devem ser proferidas no prazo máximo de seis meses a contar da data de constituição do tribunal, prorrogáveis por mais seis meses por decisão do Tribunal Arbitral, configurando a decisão final relativamente às matérias em causa.
- 16.7 A pendência da arbitragem não implicará a suspensão dos direitos e obrigações que para cada uma das Partes decorrem deste Contrato.

Feito e assinado em dois (2) exemplares, em Braga, aos dias 1 de Novembro de 2016, ficando um exemplar para cada uma das Partes.

Pelo **Senhorio**



Gaspar Barbosa Borges



Rui Manuel de Sá Moraes

Pelo **Arrendatário**



Ricardo Bruno Antunes Machado Rio