

Insolvência de “Padaria Casal Ribeiro, Lda”

(Processo nº 3820/12.0TJVN do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão)

Termos da venda a realizar, tendo por objecto bens móveis que integram a massa insolvente:

1. **Modalidade da Venda:** a venda será realizada através da modalidade de **negociação particular**, devendo os interessados apresentar as suas propostas através de carta fechada;
2. **Bem a ser vendido:**

***Direito ao trespasse e arrendamento do estabelecimento comercial da sociedade insolvente sito na Avenida dos Aliados, nº 42-54, no Porto
(no final deste documento, relação dos bens móveis que integram o estabelecimento)***



Insolvência de “Padaria Casal Ribeiro, Lda”

(Processo nº 3820/12.0TJVNF do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão)



Insolvência de “Padaria Casal Ribeiro, Lda”

(Processo nº 3820/12.0TJVN do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão)

3. **Valor Mínimo:** o preço mínimo de venda é de **Euros 60.000,00** (sessenta mil Euros);
4. **Manifestação de interesse na aquisição dos bens:** os interessados na aquisição deverão apresentar **proposta em carta fechada**;
5. **Entrega e abertura das propostas:**
 - a. As propostas serão entregues no **4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão**, mediante recibo, cabendo à Comissão de Credores e ao Administrador da Insolvência presidir ao acto de abertura das mesmas, na presença das entidades interessadas;
 - b. Se o preço mais elevado for oferecido por mais de um proponente, abre-se logo licitação entre eles, salvo se declararem que pretendem adquirir os bens em compropriedade.
6. **Local, dia e hora para a abertura das propostas:** **4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão, pelas 11 horas do dia 06 de Junho de 2014**;
7. **Dia e hora limites para a aceitação de propostas:** início da diligência de abertura das propostas;
8. **Conteúdo das propostas:**
 - a. Nome, morada, número de identificação fiscal, número de bilhete de identidade;
 - b. Valor proposto para o estabelecimento;
 - c. Cheque bancário ou visado, emitido à ordem da massa insolvente, no montante correspondente a **20% do valor da proposta**, ou garantia bancária no mesmo valor;
 - d. Assinatura do proponente.
9. **Deliberação sobre as propostas:**

Insolvência de “Padaria Casal Ribeiro, Lda”

(Processo nº 3820/12.0TJVN do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão)

- a. O Administrador da Insolvência deliberará sobre a adjudicação das mesmas, mediante parecer prévio da Comissão de Credores
- b. São liminarmente rejeitadas as propostas que não respeitarem as condições definidas para esta diligência de venda

10. Pagamento do preço: O pagamento do preço acontecerá em dois momentos:

- a. Com a aceitação da proposta, pagamento de 20% do preço;
- b. O restante, no prazo de 10 dias a contar da recepção da comunicação da decisão de adjudicação

11. Outras condições e informações:

- a. Os bens são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, sem garantias de quaisquer vícios que possam surgir ou que eventualmente existam;
- b. Presume-se que os interessados tenham inspeccionado os bens e conhecem as suas características, declinando-se qualquer responsabilidade pelo seu estado de conservação ou funcionamento, assim como, qualquer descrição incorrecta da informação constante da relação dos bens e que possa induzir em erro;
- c. As propostas, uma vez apresentadas, só podem ser retiradas se a sua abertura for adiada por mais de 90 dias depois do dia designado;
- d. A desistência pelo proponente, depois de aberta a respectiva proposta, implica a perda da caução a favor da massa insolvente;
- e. A participação nesta venda, implica a aceitação integral das presentes condições;
- f. É parte integrante deste documento o contrato de arrendamento do prédio onde se situa o estabelecimento da sociedade insolvente objecto desta venda;
- g. O valor da renda mensal é actualmente de Euros 7.488,40.

O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)

Castelões, 20 de Maio de 2014

Insolvência de “Padaria Casal Ribeiro, Lda”

(Processo nº 3820/12.0TJVN do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão)

Relação dos bens que integram o estabelecimento da sociedade insolvente objecto desta venda:

Descrição dos bens
Na sala de jantar: - 2 candeladros de tecto;
- 9 holofotes com suporte de tecto;
- 4 cortinados anti-fogo, de cor bordeaux, com barões em inox; 7 cortinas de cor cinza;
- 1 candelabro de mesa;
- 12 cadeiras de cor verde; 10 cadeiras de cor preta; 1 sofá de cor verde, de 2 lugares; 1 móvel lacado de cor preta, com 10 gavetas;
- 2 jarras; vários atoalhados;
- 1 lote de livros;
- 1 balcão frigorífico, com 2 gavetas e 1 porta;
- 1 balcão frigorífico, com 4 gavetas;
- 1 balcão com tampo em vidro;
- 1 móvel lacado, de cor preta, com tampo em vidro;
- 2 cortinas anti-fogo;
- 1 móvel em inox, com 1 lavatório;
- 1 móvel em inox;
- 5 garrafeiras em metal;
- 1 CPU; 2 UPS's; 1 leitor de DVD's; 1 candeeiro de pé; 1 árvore de Natal, artificial;
- 1 jarra;
- 1 forno da marca UNOX;
- 1 fritadeira eléctrica sem marca visível;
- 1 placa grelhadora da marca BARTSCHER;
- 1 exaustor industrial;
- 2 jarras;
- 1 vaso lacado, de cor preta;
No 1º piso: - cerca de 20 mesas;
- cerca de 50 cadeiras;
- 3 candeeiros de pé; 1 caixote do lixo; 1 candelabro de mesa;
- 1 móvel lacado, de cor preta, com 8 gavetas, com tampo em vidro e vários talheres no interior; 1 jarra;
- 1 balcão frigorífico;
- 1 balcão frigorífico lacado, de cor preta, com tampo em vidro;
- 1 móvel com lavatório;
- 1 sistema POS da marca BLEEP; 1 impressora de talões da marca WAYPOS;
- cerca de 20 bules pequenos, em metal; 9 bules em metal; cerca de 260 copos;
- 1 sofá de 3 lugares; 2 sofás; 1 misturadora de bebidas da marca CEADO;
- 1 televisão da marca SAMSUNG; 1 monitor da marca BLEEP; 2 cortinas anti-fogo;
No rés do chão: - 1 bastidor com 2 sistemas de áudio CA2 e 3 sistemas CA4, da marca SOUNDSTANDARD, com amplificador da marca FONESTAR PA-AMPLIFIER, mod. FS-2035, com misturador da marca KOOL SOUND e respectivas colunas;
- 1 televisão da marca SAMSUNG, mod. LE 40B530P7WXXC;
- 1 televisão da marca SAMSUNG, mod. LE 40B530P7WXXC;

Insolvência de “Padaria Casal Ribeiro, Lda”

(Processo nº 3820/12.0TJVNF do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão)

Descrição dos bens
- 1 sistema POS da marca BLEEP, com gaveta e com 1 impressora de talões da marca WAYPOS;
- 1 móvel em inox, com 4 gavetas;
- 3 frigoríficos com 3 portas;
- 1 móvel em inox com lavatório e portas de correr;
- 1 balcão em forma de "U", com tampo e paredes em vidro; 7 candeeiros de tecto, com estrutura em inox; 8 bancos de cor preta; cerca de 150 copos;
- 1 grelhador de prensa da marca TARRINGTON HOUSE, mod. CGI1800; cerca de 30 bules em inox;
- 1 televisão da marca SAMSUNG, mod. LE 40B530P7WXXC;
- 1 vitrine frigorífica;
- 1 vitrine congeladora da marca PROGET;
- 1 balcão ladado, de cor preta; 1 móvel lacado, de cor preta;
- 1 balança da marca DIBAL, mod. G-310;
- 1 impressora de talões da marca WAYPOS;
- 1 sofá de 5 lugares, de cor preta;
- cerca de 24 mesas; 2 mesas altas; cerca de 55 cadeiras; 4 cadeiras altas; 2 cadeirões de cor vermelha; 1 sofá em tecido de cor vermelha;
- 7 candeeiros de pé em inox; 2 vasos em vidro; 2 guarda-sóis;
- 1 candeladro de tecto;
Na cozinha: - 1 carrinho em inox; 3 móveis em inox, suspensos;
- 1 móvel em inox com 4 portas e 1 lavatório; 1 panela; 2 cestos do lixo, com rodas;
- 1 máquina de lavar pratos, da marca UNIVERBAR;
- 1 móvel baixo em inox, com 2 portas de correr;
- 1 móvel alto em inox, com portas de correr, com 3 estantes;
- 1 arca frigorífica com o nº interno "F3";
- 1 arca frigorífica com o nº interno "F4";
- 1 arca congeladora com o nº interno "C2";
- 2 fornos e 1 estufa da marca RAMALHOS, S.A.;
- 1 móvel em inox, com 2 portas e 4 gavetas;
- 1 móvel em inox, com 4 portas e 1 lavatório;
- 1 móvel em inox, suspenso; 1 prateleira em inox;
- 2 exaustores;
- 1 fritadeira dupla, elétrica, da marca OLIS; 1 móvel em inox;
- 1 grelhador de placa lisa da marca OLIS; 1 grelhador de placa estriada da marca OLIS;
- 1 placa de vitrocerâmica da marca SHOTT CERAN;
- 1 fogão industrial, a gás, com 4 queimadores;
- 1 móvel baixo em inox, com 4 portas de correr; 1 prateleira em inox;
- 1 móvel frigorífico com o nº interno "F5"; 1 móvel em inox, com portas de correr;
- 1 microondas da marca FAIRLINE; 1 móvel em inox, suspenso; 1 móvel em inox, com 3 gavetas e 2 portas;
- 1 estufa com 2 portas, da marca BARTSCHER;
- 1 móvel em inox, com 4 portas de correr;
- 1 móvel em inox, com 2 portas e 1 gaveta;
- 1 crepeira industrial sem marca visível;

Insolvência de “Padaria Casal Ribeiro, Lda”

(Processo nº 3820/12.0TJVN do 4º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Famalicão)

Descrição dos bens
- 1 móvel em inox, com 4 gavetas;
- 3 móveis em inox, suspensos;
- 3 balcões em inox, com lavatório;
- 1 fiambreira da marca FIBRUHOTEL;
- 1 tanque em inox; 1 caixote do lixo em inox; 1 escada; 3 caixotes do lixo, em plástico;
Na cave: - 1 arca frigorífica com o nº interno "F1", da marca ARNEG;
- 1 arca frigorífica com o nº interno "F2", da marca ARNEG;
- 1 arca congeladora com o nº interno "C1", da marca ARNEG;
- 1 mesa em inox; 1 quadro branco, de pé;
- 1 picadora; 2 panelas de sopa, eléctricas; 1 máquina de sumos; 2 panelas em ferro fundido; 2 placas de vitrocerâmica; 1 grelhador de prensa, industrial; cerca de 100 copos; 1 carrinho com 2 rodas; 2 pipos;
- 1 carrinho em inox; 1 mesa; 3 cadeiras; 1 cacifo com 6 portas;
- 1 cilindro da marca TERMOBRASA; 1 cacifo com 6 portas; 6 cadeiras; 1 mesa;
- 4 cadeiras; 1 dispensador de detergentes, da marca QUATTROSELECT; 2 caixotes do lixo em inox; 1 caixote do lixo em plástico;
- 1 sistema de ventilação da marca TROIA RECOPA; 1 sistema de ar-condicionado da marca MITSUBISHI, mod. MR. SLIM INVERTER R410A, de 2009;

Administrador da Insolvência:	Contactos para informações:
Dr. Nuno Oliveira da Silva	Telefone/Fax: 252 921 115
Quinta do Agrelo	
Rua do Agrelo, 236	E-mail: vendas@nunooliveiradasilva.pt
4770-831 Castelões VNF	Http://www.nunooliveiradasilva.pt

Os bens podem ser vistos até ao dia 03 de Junho de 2014, mediante marcação prévia até ao dia 02 de Junho de 2014.

Identificação e contacto do senhorio do prédio onde se localiza o estabelecimento comercial:

TERRAS DO SAR, S.L.U.

Contacto: **Yaiza Cortizo Almeida**

Telefone: 0034 981575623

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL COM
PRAZO CERTO
(DEZ ANOS)**

ENTRE:

TERRAS DO SAR, S.L.U., pessoa colectiva de direito espanhol nº B 70.179.320, NIPC 980 401 674 (sem actividade em Portugal), com sede social no Lugar da Pedreira s/n, Pazo A Torre, Padrón, A Coruña, Espanha, neste acto representada pela sua Administradora Única NAIRA MARÍA CORTIZO ALMEIDA, com poderes para o acto, adiante designada por Primeira Outorgante ou Senhoria,

E

PADARIA CASAL RIBEIRO, LDA., pessoa colectiva nº 501 788 239, com sede social na Rua Padre Alberto Pinheiro Machado, freguesia de São Martinho do Bougado, concelho da Trofa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Trofa sob o nº 501788239, neste acto representada pelo seu Gerente FREDERICO DA COSTA CASAL RIBEIRO, com poderes para o acto, adiante designada por Segunda Outorgante ou Arrendatária,

É celebrado o presente contrato de arrendamento para fim não habitacional com prazo certo (dez anos), a que as Outorgantes se obrigam, nos termos das cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A Primeira Outorgante, é dona e legítima possuidora do prédio urbano sito à Avenida dos Aliados, nºs 42-54, freguesia de Santo Ildefonso, concelho do Porto, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 1741, e inscrito na matriz sob o artigo 36º.

CLÁUSULA SEGUNDA

1 - Pelo presente contrato, a Primeira Outorgante arrenda à Segunda, e esta toma de arrendamento, em conjunto, a cave, a loja, a sobreloja e todo o primeiro piso do imóvel

TERRAS DO SAR, S. L. U.

Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre

15900 PADRON (A CORUÑA)

R - 70179320

identificado na cláusula primeira, exceptuadas as áreas consideradas como zonas comuns do Edifício, pelo prazo, renda e condições constantes das cláusulas seguintes.

2 - Os espaços arrendados, doravante designados como locado ou arrendado, encontram-se identificados e delineados a vermelho no documento junto como Anexo I ao presente Contrato, do qual passa a fazer parte integrante, e que a Segunda Outorgante declara conhecer, considerando-os adequados e aptos aos fins do arrendamento.

CLÁUSULA TERCEIRA

1 - O arrendamento será celebrado pelo prazo de 10 anos, com início em 01/05/2009 e termo em 30/04/2019, renovando-se por períodos sucessivos de 1 ano, se nenhuma das Outorgantes se opuser, válida e regularmente, à sua renovação com, pelo menos, 90 (noventa) dias de antecedência, em relação ao seu termo inicial ou ao termo de cada uma das renovações subsequentes, mediante carta registada com aviso de recepção dirigida à outra.

2 - Somente após 3 (três) anos de duração efectiva do contrato, a Segunda Outorgante poderá denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação à Primeira com uma antecedência não inferior a 180 (cento e oitenta) dias do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

3 - Se a Segunda Outorgante não cumprir o prazo de duração efectiva do contrato estipulado no número imediatamente anterior, obriga-se a indemnizar a Primeira Outorgante pelo montante das rendas em falta, desde a data do incumprimento até perfazerem os 3 (três) anos mencionados no número imediatamente anterior, sem prejuízo de outras obrigações especificadas no presente contrato.

4 - Na presente data, a Primeira Outorgante entrega à Segunda as chaves do locado, podendo esta passar a ocupá-lo de imediato e proceder às obras de adaptação que entenda por convenientes e que se revelem necessárias para o exercício da sua actividade, para as quais a Primeira concede, desde já, expressa autorização.

5 - Caso as obras previstas no número imediatamente anterior se encontrem sujeitas a licenciamento municipal ou a qualquer outra autorização, a Segunda Outorgante será exclusivamente responsável pela sua obtenção, suportando os custos respectivos, bem como eventuais coimas ou multas que lhe venham a ser aplicadas.

6 - Caso a Segunda Outorgante, por qualquer motivo, abandone o locado antes de concluídas as obras de adaptação previstas na presente cláusula, constitui-se na obrigação de o repor no seu estado actual, ficando, ainda, obrigada a pagar à Primeira, a título de indemnização, o dobro do montante da renda mensal inicial, por cada mês, ou fracção, que decorram entre a data da assinatura do contrato e a efectiva entrega do arrendado devidamente reposto no seu estado actual, podendo, ainda, a Primeira Outorgante fazer sua a quantia de € 7.000,00 (sete mil euros) titulada pelo cheque que na presente data lhe é entregue pela Arrendatária e previsto no número 6 da cláusula

TERRAS DO SAR, S. L. U.

Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre

15000 PALDON (A CORUÑA)

B 70 9320

seguinte, também a título de indemnização, considerando-se, neste caso, que a data de vencimento da obrigação não será a constante do cheque, ou seja 01/05/2009, mas sim a data em que se verificou o abandono do locado por parte da Segunda Outorgante.

CLÁUSULA QUARTA

- 1 - A renda inicial anual é de € 84.000,00 (oitenta e quatro mil euros), e será paga em duodécimos de € 7.000,00 (sete mil euros), no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que respeitar, mediante transferência para a conta bancária com o NIB 017000000057821810135 (CAIXA GALICIA PORTUGAL).
- 2 - A renda será actualizada anualmente de harmonia com os factores de actualização aplicáveis aos arrendamentos para fim não habitacional, nos termos fixados por Portaria.
- 3 - Sem prejuízo do previsto no número imediatamente anterior, atingido que seja o quinto ano de duração do contrato, a Primeira Outorgante, a qualquer momento, poderá aumentar a renda mensal até ao montante de € 8.500,00 (oito mil e quinhentos euros), se considerar que a evolução da situação económica o revela viável.
- 4 - Perfeito o prazo de um ano em relação ao mês em que a renda mensal atinja o montante de € 8.500,00 (oito mil e quinhentos euros), poderá a Primeira Outorgante actualizar anualmente o referido valor de harmonia com os factores de actualização aplicáveis aos arrendamentos para fim não habitacional, nos termos fixados por Portaria, desde que, para isso, notifique a Segunda Outorgante com a antecedência mínima de 30 dias, nos termos da Lei.
- 5 - Caso ou enquanto não se venha a verificar o previsto nos números 3 e 4 da presente cláusula, continuar-se-á a aplicar o estipulado no número 2 da mesma.
- 6 - Com a assinatura do presente Contrato, a Segunda Outorgante entrega à Primeira Outorgante um cheque, com o valor de € 7.000,00 (sete mil euros), datado de 01/05/2009, para pagamento da renda do mês de Maio de 2009, comprometendo-se a Senhoria a apenas depositá-lo na data nele aposta, sem prejuízo do estipulado no número 6 da cláusula terceira.
- 7 - No primeiro dia útil do mês de Maio, a Segunda Outorgante pagará à Primeira a quantia de € 7.000,00 (sete mil euros) relativa à renda do mês de Junho de 2009, de forma a cumprir o estabelecido no número 1 da presente cláusula.

CLÁUSULA QUINTA

- 1 - O locado objecto do presente contrato destina-se exclusivamente ao desenvolvimento, por parte da Segunda Outorgante, da actividade de restauração e bebidas, englobando cafetaria, bar, confeitaria, *snack-bar* e restaurante, não podendo ser-lhe dado destino diverso, ou ser exercida qualquer outra actividade, mesmo que

TERRAS DO SAR, S. L. U.

Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre

15900 PADRON (A CORUÑA)

B - 70179320

acessória, sem o consentimento prévio e escrito da Primeira Outorgante, sob pena de resolução contratual.

2 - A Segunda Outorgante fica responsável pela actividade que se propõe a executar no locado, nomeadamente licenças ou alvarás que a lei a obrigue a possuir, sendo também responsável por qualquer taxa, coima ou multa e outras obrigações aqui não especificadas.

CLÁUSULA SEXTA

A Segunda Outorgante recebe o local arrendado com todas as suas partes integrantes em bom estado de conservação, utilização e funcionamento, incluindo as instalações sanitárias, de águas e esgotos, e respectivos acessórios, obrigando-se, sob pena de indemnização, a mantê-los em bom estado de conservação.

CLÁUSULA SÉTIMA

1 - As obras de conservação ordinária, manutenção e limpeza do arrendado ficam a cargo e são da responsabilidade da Segunda Outorgante, incluindo a colocação dos vidros que se partirem e as reparações relativas a deteriorações e danificações.

2 - À excepção do estipulado no número 4 da cláusula terceira, toda e qualquer obra que altere a estrutura ou as divisões internas do locado, carece de autorização escrita da Primeira Outorgante.

3 - Caso as obras, desde que devidamente autorizadas pela Primeira Outorgante, se encontrem sujeitas a licenciamento municipal ou a qualquer outra autorização, a Segunda Outorgante será exclusivamente responsável pela sua obtenção, suportando os custos respectivos, bem como eventuais coimas ou multas que lhe venham a ser aplicadas.

4 - Fica, desde já, igualmente estipulado, que as obras e/ou benfeitorias que a Segunda Outorgante fizer, ficam a pertencer ao locado, não podendo por elas alegar retenção ou pedir qualquer indemnização, aquando da cessação do presente contrato, independentemente do motivo desta, podendo a Primeira Outorgante exigir que o arrendado seja repostado no seu estado primitivo.

CLÁUSULA OITAVA

1 - A Segunda Outorgante obriga-se ao pagamento da energia eléctrica que gastar.

2 - Para os efeitos previsto no número imediatamente anterior, é da responsabilidade da Segunda Outorgante efectuar as obras de instalação eléctrica, de forma a dotar todo o local, que ora lhe é arrendado, de energia eléctrica e de contadores individualizados em relação ao resto do Edifício e às áreas consideradas como zonas comuns, devendo diligenciar a contratação do fornecimento de energia eléctrica com a entidade competente, a quem liquidará directamente o consumo que fizer.

TERRAS DO SAR, S. L. U.

Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre

15900 PADRON (A CORUÑA)

B - 70179320

3 - Sem prejuízo do previsto nos números imediatamente anteriores da presente cláusula, e uma vez que o acesso ao primeiro piso também poderá ser feito pela porta principal do Edifício, à renda mensal estipulada na cláusula quarta acrescerá, em cada mês, o proporcional do consumo das zonas comuns, que caiba à Segunda Outorgante, e referente ao mês anterior àquele em que é emitida a factura de renda, detalhando-se, em cada factura, o cálculo realizado.

4 - Findo o contrato, qualquer que seja o motivo da cessação do mesmo, as obras de instalação eléctrica, mencionadas no número 2 da presente cláusula, ficam a pertencer ao locado, não podendo a Segunda Outorgante pedir por elas qualquer indemnização, compensação ou alegar retenção, seja a que título for.

CLÁUSULA NONA

1 - A Segunda Outorgante, obriga-se ao pagamento da água que consumir, bem como das respectivas taxas de saneamento e esgotos.

2 - Sem prejuízo do disposto no número imediatamente anterior, enquanto não se encontrarem instalados contadores individualizados, por cada piso do Edifício de que faz parte integrante o locado objecto do presente contrato, a Segunda Outorgante pagará à Primeira o proporcional que lhe caiba do consumo de água no Edifício, segundo os seguintes pressupostos, que são aceites por ambas as Outorgantes:

- a) ao valor total da factura de água relativa ao Edifício de que faz parte o locado objecto do presente contrato, será deduzido o valor de € 40,00 (quarenta euros) por cada um dos outros pisos do Edifício que se encontrem arrendados a outras entidades, valor este que corresponde à estimativa, mutuamente aceite pelas Outorgantes, do gasto de água mensal de cada um dos outros inquilinos, suportando a Segunda Outorgante o remanescente do valor da factura.

3 - O valor do consumo de água que, de acordo com os pressupostos enunciados no número imediatamente anterior, seja imputado à Segunda Outorgante acrescerá ao valor da renda mensal estipulada na cláusula quarta, sendo que, em cada uma das facturas de renda, se incluirá o valor do consumo de água referente ao mês anterior àquele em que a mesma é emitida, detalhando-se o cálculo realizado.

4 - A Primeira Outorgante encontra-se já a diligenciar, junto da entidade competente, a instalação de contadores individualizados, por cada piso do Edifício, sendo que, quando os mesmos se encontrarem instalados, a Segunda Outorgante terá de diligenciar a contratação do fornecimento de água com a entidade competente, no prazo máximo de um mês, passando a liquidar directamente àquela o consumo que fizer no locado.

CLÁUSULA DÉCIMA

1 - O locado é servido por dois elevadores privados, de uso exclusivo da Segunda Outorgante, devendo esta mantê-los em bom estado de conservação.

TERRAS DO SAR, S. L. U.

Lg. de Pereira sin. Pazo A Torre

15200 PADRON (A COQUINA)

B - 70179320

2 - É da responsabilidade da Segunda Outorgante a manutenção dos elevadores mencionados no número imediatamente anterior, devendo contratar uma empresa legalmente habilitada e certificada para o efeito.

3 - Quaisquer ocorrências, acidentais ou não, relacionadas com o uso dos referidos elevadores, que provoquem quaisquer danos em pessoas e/ou bens, são da inteira responsabilidade da Segunda Outorgante, constituindo-se esta na obrigação de indemnizar os lesados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

1 - No que concerne às zonas comuns do edifício, nomeadamente, porta de entrada do edifício, escadas e ascensor, a Segunda Outorgante declara e reconhece que as mesmas se encontram em bom estado de conservação e obriga-se a garantir o bom uso das mesmas.

2 - Neste sentido, a Segunda Outorgante compromete-se a manter a porta de entrada do Edifício permanentemente fechada e a garantir que, de cada vez que os seus legais representantes, colaboradores, funcionários, clientes e fornecedores, ou quaisquer outras pessoas que, de alguma forma, consigo se relacionem, abandonem o Edifício, não só o locado como as zonas comuns ficam totalmente desocupados de pessoas estranhas ao mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

1 - A Primeira Outorgante autoriza a Segunda a colocar no exterior do Edifício reclames publicitários, sendo da responsabilidade da Arrendatária a obtenção de todas e quaisquer autorizações para o efeito, bem como os custos daí decorrentes, qualquer que seja a sua natureza, inclusivamente de cariz contra-ordenacional ou sancionatório.

2 - Para o efeito previsto no número anterior, a Segunda Outorgante deverá apresentar à Primeira, previamente à colocação dos reclames, uma amostra dos mesmos, que deverão ser objecto da sua aprovação, sendo que a Senhoria poderá exigir a sua colocação temporária *in loco* a fim de avaliar o seu impacto na estética do Edifício, sendo-lhe, ainda, conferido direito de veto.

3 - Qualquer alteração aos reclames, nomeadamente a sua localização na fachada do Edifício, a sua forma, o seu conteúdo, as suas cores ou o seu tipo, só poderá ser efectuada pela Segunda Outorgante, mediante autorização prévia da Primeira, com recurso ao procedimento explanado no número imediatamente anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

1 - A Segunda Outorgante não poderá ceder ou permitir o uso total ou parcial, temporário ou definitivo, a título oneroso ou gratuito do locado, nem ceder a sua

TERRAS DO SAR, S. L. U.
Lg. de Pedra do Sal, 1000-000 A Torre
15900 PADU
B - 701/3020

posição no presente contrato de arrendamento, sem autorização prévia e por escrito da Primeira Outorgante.

2 - Fica expressamente proibida a sublocação, no todo ou em parte, do locado, sem autorização prévia e por escrito da Primeira Outorgante.

3 - A Segunda Outorgante poderá trespassar o estabelecimento comercial que irá instalar no locado objecto do presente contrato, sendo sempre conferido à Primeira Outorgante direito de preferência, qualquer que seja o acto e/ou negócio jurídico subjacente ao trespassse que venha a ser efectuado pela Arrendatária.

4 - Findo o contrato, qualquer que seja o motivo da cessação do mesmo, a Segunda Outorgante não poderá exigir da Primeira qualquer indemnização ou compensação a título de clientela do estabelecimento que a Arrendatária irá instalar no locado objecto do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

1 - A Segunda Outorgante obriga-se, no final do contrato, a entregar o arrendado, à Primeira, livre de quaisquer encargos, pessoas ou coisas e em boas condições de conservação e limpeza, tal como o recebeu, designadamente chaves, vidros, todas as redes, instalações e canalizações (luz, água, gás, esgotos, incêndio) e respectivos acessórios, indemnizando a Primeira dos prejuízos que, porventura, possam existir.

2 - Se, findo o contrato, o local arrendado não for restituído, por facto imputável à Segunda Outorgante, fica esta obrigada a pagar à Primeira, a título de indemnização e até ao momento da restituição, o dobro do montante da renda mensal à altura em vigor, por cada mês de mora.

3 - Enquanto o local arrendado não for colocado em estado de imediata ocupação, a Segunda Outorgante responderá pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato, sem prejuízo da obrigação de ressarcir danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer outra natureza a que o seu comportamento der causa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Na presente data, a Segunda Outorgante entrega à Primeira a quantia de € 14.000,00 (catorze mil euros), a título de caução, e para garantir o exacto e pontual cumprimento de todas as obrigações para aquela resultantes do presente contrato, sem prejuízo de, se tal montante se vier a revelar insuficiente, a Primeira exigir à Segunda o remanescente do valor que lhe seja devido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Em caso de incêndio, terramoto ou outro evento fortuito ou de força maior, que importe a perda do arrendado, este contrato considera-se extinto por caducidade.

TERRAS DO SAR, S. L. U.

Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre

15900 PADRON (A CORUÑA)

B - 70179320

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Constitui anexo ao presente Contrato, e dele fica a fazer parte integrante, o documento a seguir indicado que, por ter o acordo das Outorgantes, é por elas rubricado:

- Estudo de superfícies do estado atual (Anexo I).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

Quaisquer alterações ou aditamentos ao presente contrato só serão válidos se forem feitos por escrito assinado pelas Outorgantes.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

Quaisquer notificações ou comunicações efectuadas no âmbito da vigência do presente do contrato só se considerarão regular e validamente efectuadas quando enviadas para as moradas mencionadas no preâmbulo, por correio registado com aviso de recepção.

§ único: A alteração de morada de qualquer uma das Outorgantes deverá ser comunicada à outra por carta registada com aviso de recepção.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

Para dirimir quaisquer questões ou litígios emergentes do presente contrato, as partes, desde já, convencionam como competente o Foro da Comarca do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente contrato corresponde à real vontade das aqui Outorgantes, sendo por ambas aceite, que manifestam ter perfeito conhecimento do conteúdo das cláusulas e dos direitos emergentes e correlativas obrigações.

Feito em três exemplares, de valor igual, destinando-se dois dos exemplares para cada uma das Outorgantes, e o terceiro para ficar depositado no Serviço de Finanças, após o pagamento do correspondente imposto de selo, cuja liquidação é da exclusiva responsabilidade e fica a cargo da Segunda Outorgante.

Porto, 9 de Março de 2009

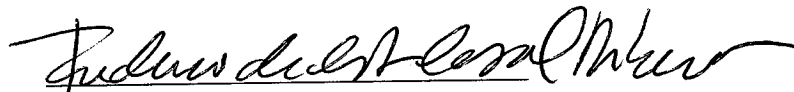
TERRAS DO SAR, S. L. U.
Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre
15900 PADRON (A CORUÑA)
B - 70179320

Pela **TERRAS DO SAR, S.L.U.**,
TERRAS DO SAR, S. L. U.

Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre

~~15900 PADRON (A CORUÑA)~~
NAIRA MARIA CORTIZO ALMEIDA
B-70179320

Pela **PADARIA CASAL RIBEIRO, LDA.**,



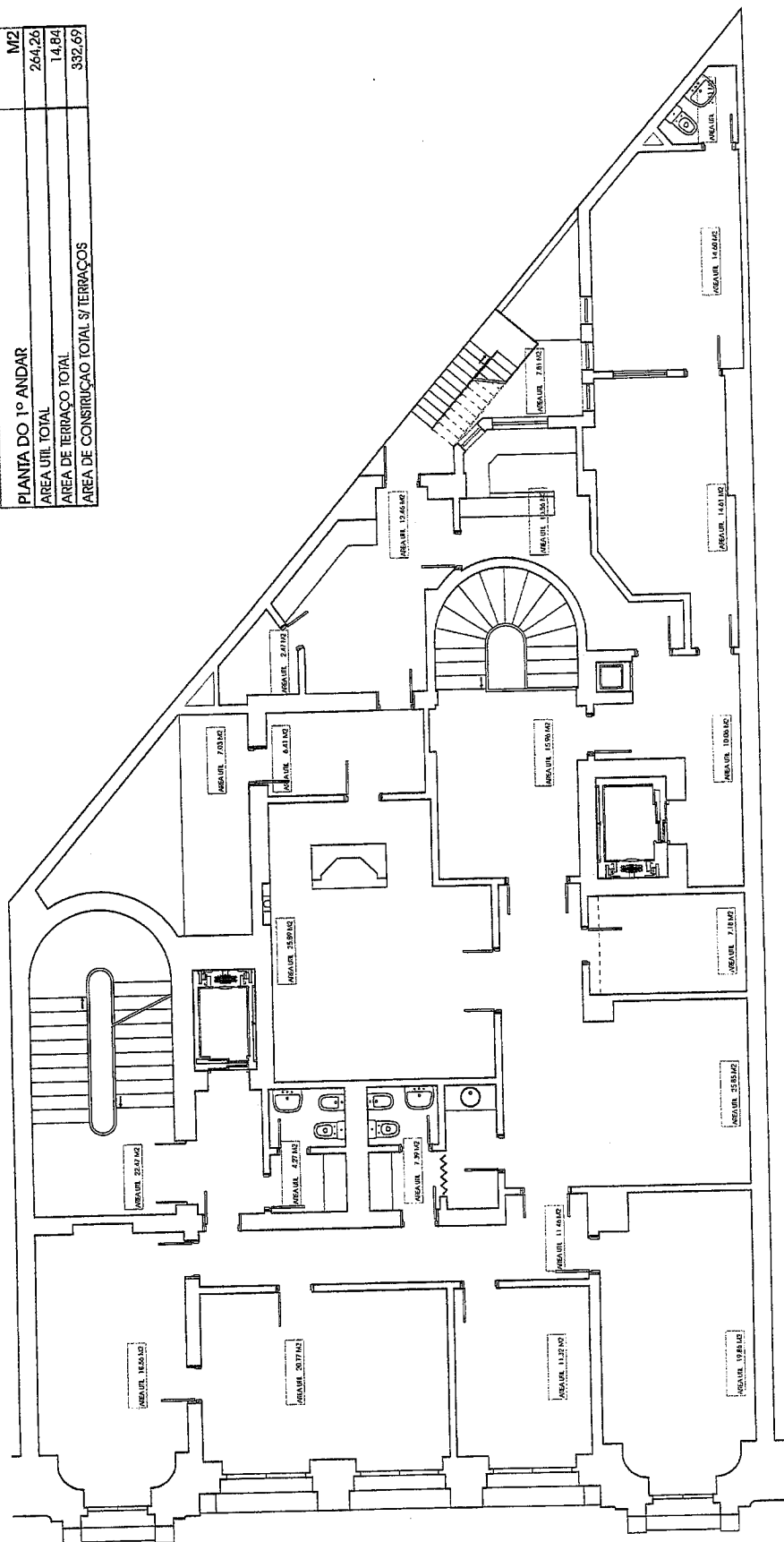
FREDERICO DA COSTA CASAL RIBEIRO

Imposto do Selo pago por meio de guia

Valor: EUR 700,00

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - AV. DOS ALIADOS Nº 42-54, PORTO

PLANTA DO 1º ANDAR	M2
AREA UTIL TOTAL	264,26
AREA DE TERRAÇO TOTAL	14,84
AREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL S/ TERRAÇOS	332,69



E: 1/100

TERRAS DO SAR, S. L. U.
Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre
15900 PADRON (A CORUÑA)
- B-70179320

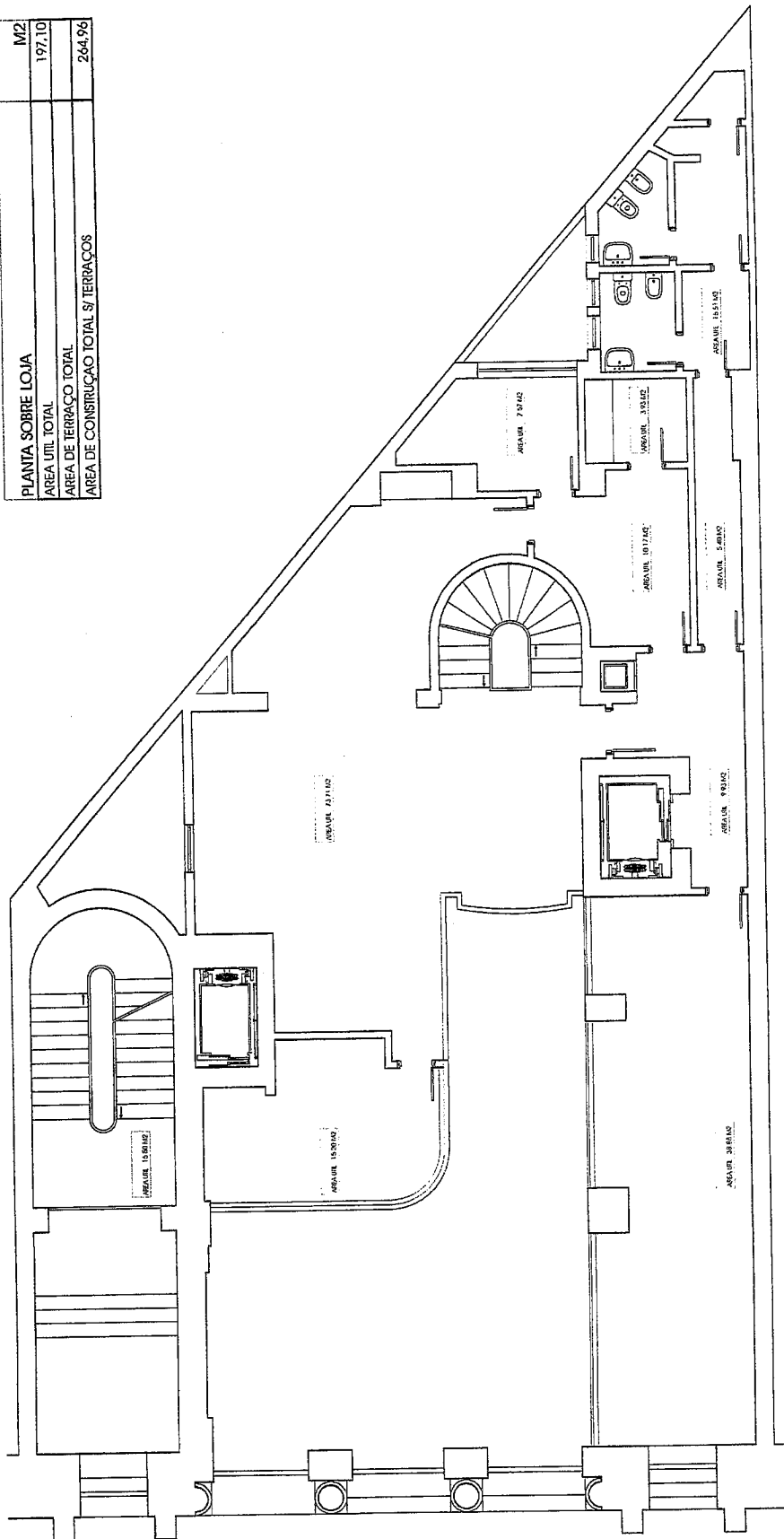


ESTUDO DE SUPERFICIES DO ESTADO ATUAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - AV. DOS ALIADOS Nº 42-54, PORTO

PLANO 04

PLANTA SOBRE LOJA	M2
AREA UTIL. TOTAL	197,10
AREA DE TERRAÇO TOTAL	
AREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL S/ TERRAÇOS	264,98



PLANTA SOBRE LOJA

TERRAS DO SAR, S. L. U.
Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre
15900 PADRON (A CORUÑA)
B - 70179320

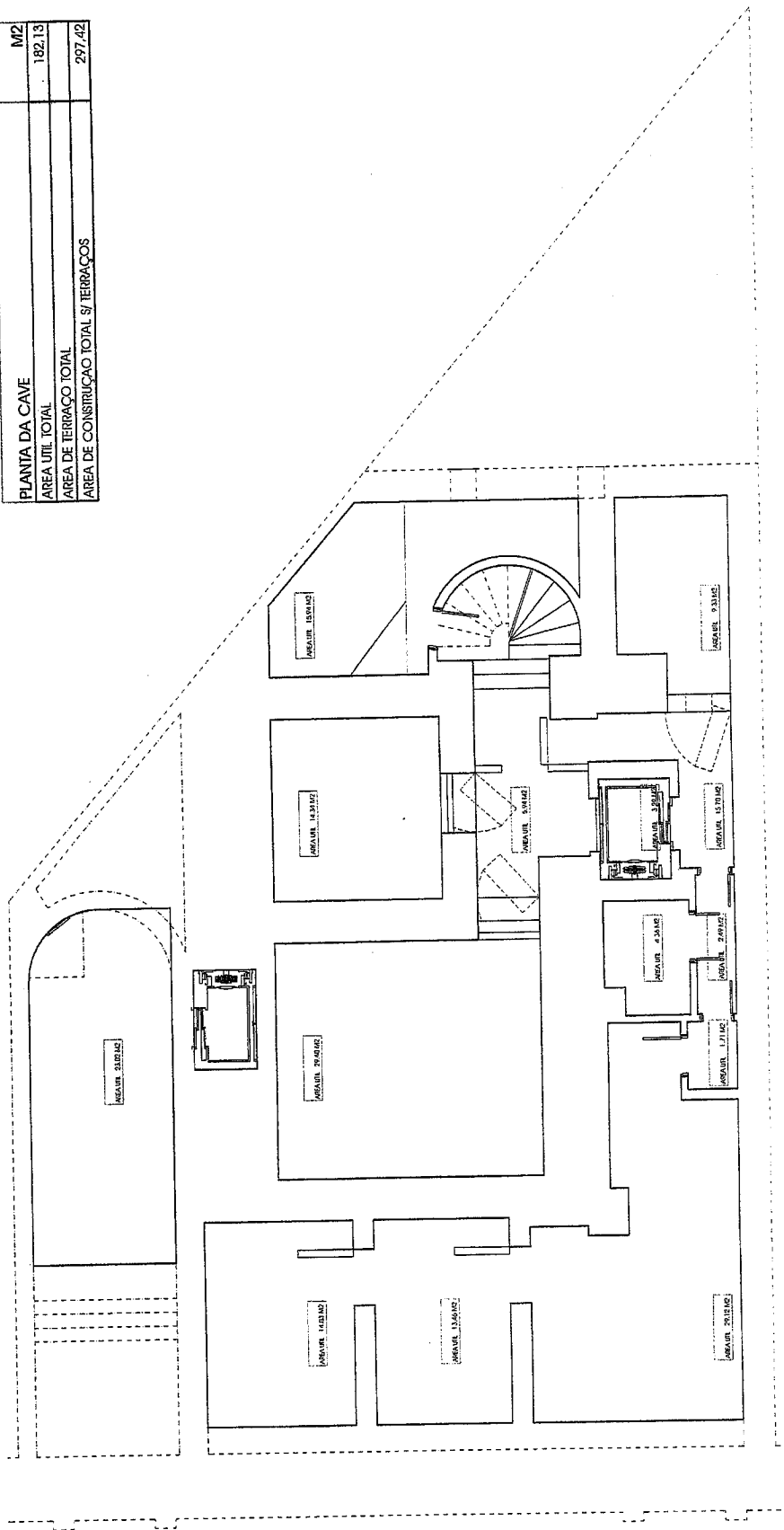
E: 1/100

ESTUDO DE SUPERFICIES DO ESTADO ATUAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - AV. DOS ALIADOS Nº 42-54, PORTO

PLANO 02

PLANTA DA CAVE	M2
AREA UTIL TOTAL	182,13
AREA DE TERRAÇO TOTAL	
AREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL S/ TERRAÇOS	297,42



PLANTA DA CAVE

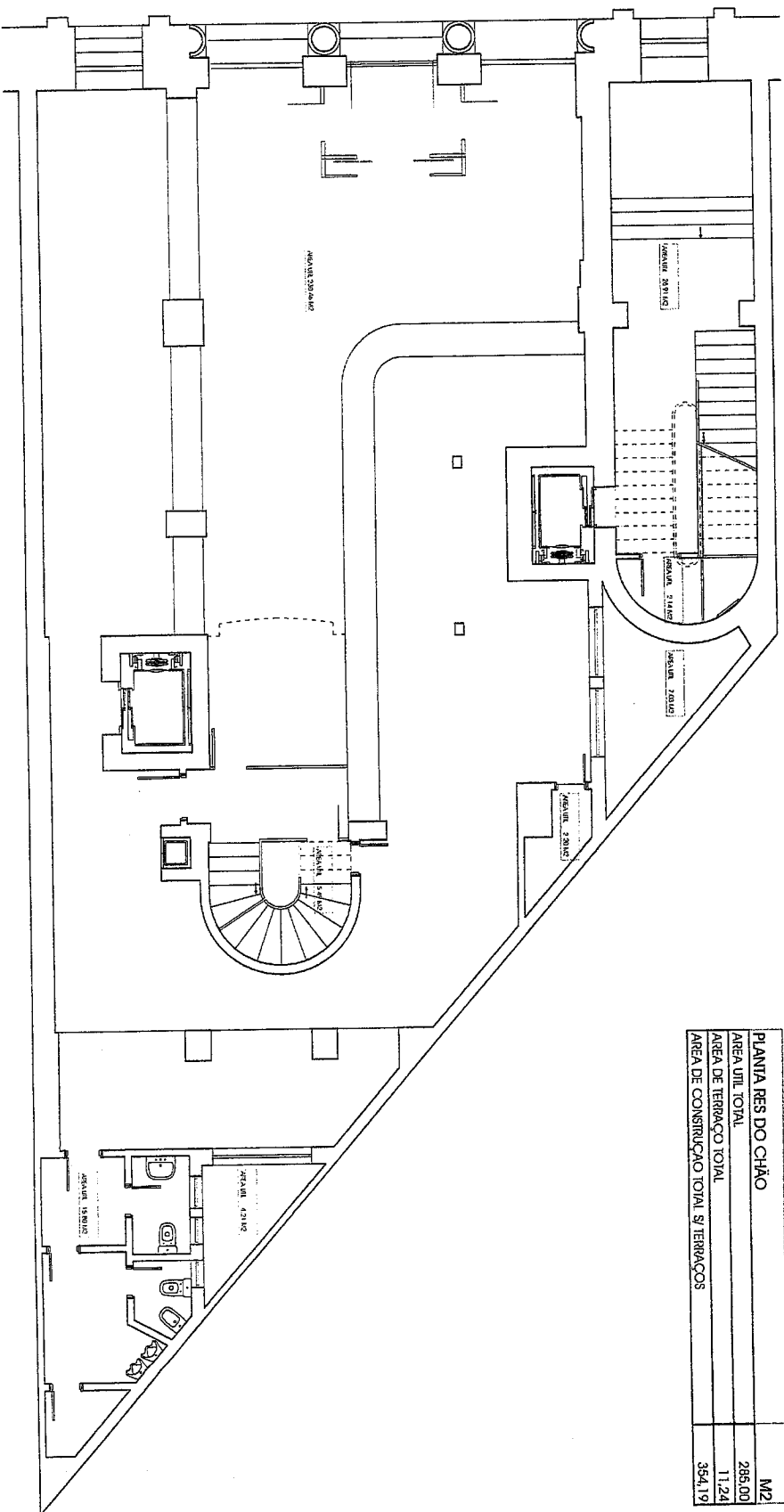
E: 1/100

TERRAS DO SAR, S. L. L
Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre
15900 PADRON (A CORUÑA)
B - 70179320

ESTUDO DE SUPERFICIES DO ESTADO ATUAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - AV. DOS ALIADOS Nº 42-54, PORTO

PLANO 03



PLANTA RES DO CHÃO

TERRAS DO SAR, S. L. U.
Lg. de Pedreira, s/n - Pazo A Torre
15900 PADRON (A CORUÑA)
B - 70179320

E: 1/100

[Handwritten signature]