

# Contrato de Arrendamiento No Habitacional a Plazo Fijo

Entre

AVR 32, S.A.  
Como Arrendadora

y

Embajada de Chile en Portugal  
Como Arrendataria

referente a

Segundo Piso Izquierdo  
Av. da República, n.º 32, Lisboa

**Entre:**

**AVR 32, S.A**, sociedad anónima con sede en [REDACTED] Lisboa, con el número único de identificación de persona colectiva y de matrícula en la Oficina de Registro Comercial de Lisboa [REDACTED], con el capital social de [REDACTED] en este acto representada por **Ana [REDACTED]**, con el número fiscal [REDACTED] con el Documento de Identificación [REDACTED] emitido por la República Portuguesa y vigente [REDACTED], en la calidad de procuradora, con poderes para el acto, en adelante abreviadamente designada por "**Arrendadora**";

Y

**República de Chile**, representada por la respectiva **Embajada de Chile en Portugal**, entidad equivalente a persona colectiva con el [REDACTED], siendo la signataria **Marina Teitelboim**, de nacionalidad chilena, titular del pasaporte Diplomático [REDACTED], emitido por la República de Chile el [REDACTED] válido hasta el [REDACTED], y titular del Carnet de Identidad Diplomático [REDACTED] con fecha de emisión [REDACTED], válido [REDACTED] emitido por el Ministerio de Negocios Extranjeros de Portugal, contribuyente fiscal [REDACTED] en la calidad de Embajadora de Chile en Portugal, en adelante abreviadamente designada por "**Arrendataria**",

Adelante designadas, de forma indistinta, por "**Parte**" o "**Partes**",

Por las Partes es libremente y de buena fe celebrado el presente contrato de arrendamiento no habitacional a plazo fijo, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

## **1. Objeto**

- 1.1. La **Arrendadora** es legítima y exclusiva propietaria del edificio urbano, en régimen de propiedad total, ubicado en Avenida da República, n.ºs 32 a 32B e Avenida Miguel Bombarda, n.ºs 6 a 6B, parroquia de Avenidas Novas, municipio de Lisboa, inscrito en la Oficina de Registro de Propiedad de Lisboa, bajo el [REDACTED] de la parroquia de São Sebastião da Pedreira, e inscrito en la matriz de



propiedad urbana de la parroquia de Avenidas Novas, bajo el [REDACTED], con el permiso de licencia de uso [REDACTED] [REDACTED] emitido por despacho de [REDACTED], de la Municipalidad de Lisboa, y con el certificado energético [REDACTED] vigente hasta [REDACTED] en adelante designado por "Edificio".

- 1.2. Por el presente contrato, la **Arrendadora** arrienda a la **Arrendataria**, que la acepta para ese fin, el área correspondiente a segundo piso, lado izquierdo, adelante abreviadamente designada por "**Local**", en los términos del presente contrato, así como de acuerdo con el régimen previsto en el Nuevo Régimen de Arrendamiento Urbano, en la redacción vigente.

## **2. Fin**

- 2.1. El **Local** se arrienda únicamente para la actividad de servicios públicos de Embajada, por lo que no puede ser, total o parcialmente, para cualquier otro fin, uso o actividad, aunque sean lícitos.
- 2.2. La **Arrendataria** visitó y considera el **Local** totalmente apto para el fin pretendido.
- 2.3. Constituye obligación de la **Arrendataria** obtener o asegurar la existencia de cualesquiera licencias, autorizaciones u otras permisiones administrativas, que sean obligatorias para el ejercicio de su actividad.

## **3. Plazo**

- 3.1. El presente contrato se celebra por un plazo fijo, con la duración inicial de 3 (tres) años, con inicio el 1 de abril de 2023 y fin el 31 de marzo de 2026, siendo renovable por períodos adicionales de 3 (tres) años, salvo oposición a la renovación, en conformidad con lo dispuesto en el presente contrato y en los términos previstos por la ley.
- 3.2. Cualquiera de las **Partes** podrá oponerse a la renovación del contrato, con efectos en el término del plazo inicial del contrato o de su renovación, debiendo la oposición a la renovación efectuarse con una antelación mínima de 6 (seis) meses a la fecha del término del plazo inicial o cualquiera de sus renovaciones.
- 3.3. Queda expresamente excluida la posibilidad de libre denuncia del presente contrato, en cualquier momento de la vigencia del plazo inicial o cualquiera de sus renovaciones, por voluntad de cualquiera de las Partes, sin perjuicio de lo dispuesto en el número siguiente.

- 3.4. La **Arrendataria** podrá en cualquier momento poner fin al presente contrato de arrendamiento mediante comunicación escrita enviada a la **Arrendadora**, con una antelación mínima de 60 (sesenta) días a la fecha en que pretende que se produzcan los efectos mencionados, cuando, por razones de índole institucional del país receptor, por motivos de seguridad de la representación diplomática y también por término de las relaciones diplomáticas o consulares entre Portugal la República de Chile, resulte la obligatoriedad de cerrar la Embajada / Consulado en Portugal.
- 3.5. En caso de ocurrir causa de fuerza mayor, entendiéndose como tal, tajantemente, las situaciones de guerra y actos de terrorismo, así como los desastres naturales en los que se incluyen terremotos, maremotos, inundaciones, tempestades e incendios, que determinen la pérdida del bien arrendado, el contrato de arrendamiento caducará, en los términos de la letra e) del n.º 1, del art. 1051.º del Código Civil.
- 3.6. Verificada una de las situaciones descritas en los dos números anteriores, debidamente fundamentada y comunicada a la **Arrendadora**, la **Arrendataria** solamente pagará la renta adeudada hasta el término del preaviso concedido, no siendo adeudada a la Arrendadora ninguna indemnización / compensación por la extinción anticipada del contrato; si, en la fecha del término de contrato, existieren rentas pagadas por adelantado, que excedan el periodo de preaviso, la **Arrendadora** deberá restituir las a la **Arrendataria** en un plazo de 10 (diez) días contados desde el término del mencionado contrato.
- 3.7. Con el cese del presente contrato, la **Arrendataria** deberá entregar el Local, en los términos y condiciones previstos en el presente contrato, en el momento del cese del contrato de arrendamiento, quedando obligada al pago de la renta debida hasta el momento del cese efectivo del contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1098.º, n.º 4, del Código Civil.

#### **4. Renta**

- 4.1. La renta debida por la **Arrendataria** tiene por referencia el trimestre del año civil y el importe de € 13.500,00 (trece mil quinientos euros) por trimestre, hasta el 31 de diciembre de 2023.
- 4.2. El monto de la renta previsto en el número anterior es automáticamente actualizado, con efectos a partir del 1 de enero de 2024, incluso, y sin necesidad de cualquiera interpelación o comunicación por parte de la

**Arrendadora**, para el monto de € 13.950,00 (trece mil novecientos cincuenta euros).

- 4.3. La renta se pagará a través de transferencia bancaria para la cuenta con el [REDACTED] Banco Comercial [REDACTED] [REDACTED] Lisboa, o para la cuenta bancaria que, con la antelación mínima de 5 (cinco) días, sea comunicada por la **Arrendadora**, siendo el pago hecho en los siguientes términos:
- a) La renta correspondiente al primer trimestre de cada año civil (1 de enero a 31 de marzo) se paga hasta el día 20 de enero de ese año civil;
  - b) La renta correspondiente al resto de los trimestres del año civil (1 de abril a 30 de junio, 1 de julio a 30 de septiembre y 1 de octubre a 31 de diciembre) se paga el primer día hábil del primer mes (abril, julio u octubre) del trimestre al que se refiere la renta.
- 4.4. La renta mensual será actualizada anualmente, por aplicación del coeficiente legal vigente para el respectivo año y verificado por el Instituto Nacional de Estadística, siendo obligación de la **Arrendadora** comunicar a la **Arrendataria**, en los términos de la cláusula 13, la actualización del valor de la renta, con por lo menos 30 (treinta) días de antelación en relación con los efectos de la actualización, en la cual indicará el valor de la nueva renta y el coeficiente aplicable.
- 4.5. La primera actualización podrá ser hecha con efectos a partir del 1 de abril de 2024 y sobre el valor de la renta vigente, en los términos previstos en el número 4.2.
- 4.6. En el plazo de 5 (cinco) días a partir de la fecha de la firma del presente contrato, la **Arrendataria** pagará a la **Arrendadora** el importe de € 13.500,00 (trece mil quinientos euros), relativo a las rentas debidas del trimestre de 1 de abril a 30 de junio de 2023, dando la **Arrendadora**, en separado, el respectivo comprobante, mediante un recibo contable, y la llaves del Local se entregarán tan pronto se presente el comprobante de dicho pago y se entregue el valor de la fianza, prevista en la cláusula 8 del presente contrato.
- 4.7. Los recibos de pago de las rentas podrán ser enviados electrónicamente, todos los meses, para la dirección de correo electrónico de la **Arrendataria**, referida en la cláusula 13 del presente contrato.



## **5. Encargos y gastos**

- 5.1. Los gastos de conservación originados por el desgaste por el uso normal del Local quedan exclusivamente a cargo de la **Arrendataria**.
- 5.2. Constituyen encargo de la **Arrendataria** todos los consumos referentes al Local, derivados del suministro de agua y electricidad, incluidos los de climatización y ventilación, así como los costos, tasas y demás encargos asociados a los mismos, quedando también a cargo de la **Arrendataria** los eventuales gastos de instalación cobrados por los prestadores de servicios.
- 5.3. Constituye obligación de la **Arrendataria** celebrar los contratos relacionados con la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, así como pagar esos servicios y los costos, tasas y otros encargos asociados a los mismos.

## **6. Obras y uso del Edificio**

- 6.1. El Local se arrienda en el estado y condiciones en que el mismo se encuentra, que la **Arrendataria** declara conocer y considera conformes y perfectamente adecuados a los fines del arrendamiento.
- 6.2. El **Local** se arrienda con los equipos que constan del listado que constituye el **Anexo 1** de este contrato y forma parte integrante del mismo, los cuales, para efectos de propiedad y de devolución a la **Arrendadora**, se consideran parte integrante del **Edificio**.
- 6.3. La **Arrendataria** no podrá hacer cualquier obra o mejora en el Local, incluidas las obras de conservación, sin autorización previa de la **Arrendadora**, que otorgará por escrito y con base en la memoria descriptiva y planos del proyecto, a presentar por la **Arrendataria**, siendo que las mejoras resultantes de dichas obras, incluidas las de conservación, las cuales, aunque sean realizadas por la **Arrendataria**, pasarán a formar parte integrante del Edificio, no pudiendo la **Arrendataria** reclamar el derecho de retención ni solicitar indemnización o compensación alguna por las mismas.
- 6.4. Para efectos del número anterior, le corresponderá a la **Arrendataria** soportar todos los costos inherentes a las obras, incluyendo tasas administrativas, así como la total responsabilidad de las mismas, incluso en lo que se refiere a la obtención de las licencias o autorizaciones necesarias, o al preaviso, cuando éste sea admisible, además del cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables, debiendo la **Arrendataria**, en todo caso, remitir memorias descriptivas y planos finales (*as built*) de todas las obras e instalaciones realizadas.

- 6.5. La **Arrendataria** se obliga a que las obras que realice en el Local no comprometan la vigencia de las garantías legales o contractuales de obras o equipos vigentes en cada momento, y de las cuales la **Arrendadora** es beneficiaria, cuyos términos deberá, en cada caso, comunicar a la **Arrendataria**, asumiendo esta última la responsabilidad derivada de su anulación o imposibilidad de actuación, en el caso de que la **Arrendataria** incumpla con lo dispuesto en la presente disposición.
- 6.6. Queda expresamente prohibido el uso del ascensor del Edificio para el transporte de materiales de construcción, debiendo el servicio ser hecho por una grúa en el exterior del Edificio.
- 6.7. La **Arrendataria** se obliga, con excepción de los deterioros inherentes a un uso prudente, conforme a los fines del contrato, a mantener diligentemente las instalaciones existentes, a saber, instalaciones técnicas, puertas, tabiques, equipos de iluminación, redes de agua, alcantarillado, electricidad y comunicaciones electrónicas, equipos AVAC (Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado), mobiliario, instalaciones sanitarias, persianas y marcos de ventanas, cerraduras y otros equipos del Local, asumiendo los costos de las reparaciones resultantes de culpa o negligencia.
- 6.8. La **Arrendataria** deberá dar a conocer de inmediato las situaciones de anomalía o avería de funcionamiento de los equipos o instalaciones referidas en el número anterior, en particular para evitar agravar el daño o para permitir a la **Arrendadora** ejercer sus derechos de garantía.
- 6.9. La **Arrendataria** deberá hacer un uso prudente, diligente y cuidadoso de las áreas comunes del Edificio y de todos los bienes incluidos en el mismo, cumpliendo con lo dispuesto en este contrato y en la ley, así como en la normativa que pueda aprobar la **Arrendadora**, sobre el uso de las partes comunes del Edificio.
- 6.10. La **Arrendataria** reconoce y acepta que no procederá a cualquiera indemnización, ni reducción de la renta o suspensión de la obligación de pago de la misma, en caso de obras en el Local, realizadas por la **Arrendataria**, o en caso de obras en otras áreas del Edificio, comunes o no, con independencia de que sean obras de iniciativa de la **Arrendadora** o de otros arrendatarios de partes del Edificio.
- 6.11. La **Arrendataria** deberá asegurarse que la carga en el interior del Local no podrá sobrepasar los doscientos kilos por metro cuadrado.



- 6.12. La **Arrendataria** verificó el cuadro eléctrico existente en el Edificio, así como su potencia, y no podrá en ningún caso modificarlo ni sobrepasar la carga suministrada por la columna valor existente, salvo acuerdo contrario por escrito.
- 6.13. La instalación de aparatos de aire acondicionado en el Local sólo podrá realizarse en los lugares que indique la **Arrendadora** y con su previa autorización por escrito, quedando prohibida su colocación en la fachada principal del Edificio, salvo autorización especial de la **Arrendadora**; en el Local están instalados 11 (once) aparatos de aire acondicionado, cuya reparación o reemplazo quedan a cargo de la **Arrendataria**, siempre y cuando le sea imputable a título de dolo o negligencia, resultante de su uso, después de comprobación del correcto funcionamiento de los mismos, comprobación que se realizará durante el primer mes de uso efectivo del Local.
- 6.14. La mantención de los aparatos de aire acondicionado mencionados en el número anterior queda a cargo de la **Arrendataria**.

## **7. Uso de áreas comunes del Edificio**

- 7.1. No está permitido el uso del ascensor del Edificio para transporte de volúmenes o carga que ponga en riesgo su normal funcionamiento y uso por los usuarios.
- 7.2. El paro del ascensor por caso fortuito o de fuerza mayor, o averías o causas justificadas no imputables a la **Arrendadora**, no da a la **Arrendataria** el derecho a cualquier tipo de indemnización por pérdidas o daños.
- 7.3. La **Arrendataria** se obliga a no utilizar el ascensor, ni las escaleras del Edificio, para el transporte de mobiliario y equipos, durante la instalación, desocupación o en cualquier otro momento en que ocupe el Local; para tal fin, la **Arrendataria** se obliga a utilizar una empresa especializada con el uso exclusivo de una grúa con plataforma elevadora exterior; se entiende por mobiliario todo aquello que la **Arrendataria** instalará en el Local y que posteriormente se retirará con su desocupación.
- 7.4. La **Arrendataria** se obliga además a cumplir con las obligaciones derivadas de la normativa que, en cada momento, pueda aprobar la **Arrendadora**, para la mayoría de los arrendamientos y áreas comunes del Edificio.
- 7.5. La **Arrendataria** podrá colocar, en las áreas comunes de acceso al Edificio y en la entrada del Local, placas con su identificación, en material y con el tamaño y encuadramiento adecuados, que serán previamente aprobados por la **Arrendadora**.

- 7.6. La **Arrendataria** podrá también colocar, en la fachada del Edificio, una asta para izar la bandera de la República de Chile, en material, con la dimensión y el encuadramiento y sistema de fijación adecuados, previamente aprobados por la **Arrendadora**, quedando a cargo de la **Arrendataria** cualquier licencia u otro procedimiento de control previo que sea obligatorio en los términos legales.

## **8. Garantía**

- 8.1. Para asegurar el cumplimiento oportuno por parte de la **Arrendataria** de las obligaciones derivadas de este Contrato, en especial en relación con el pago de la renta y las obligaciones relacionadas con la conservación y la entrega del Local, la **Arrendataria** entrega a la **Arrendadora**, en el plazo de 5 (cinco) días a partir de la fecha de la firma del presente contrato, una fianza en dinero, por el importe de € 13.950,00 (trece mil novecientos cincuenta euros), correspondiente al valor de una renta trimestral, en el monto debido a partir del 1 enero de 2024, en los términos previstos en la cláusula 4.2 del contrato.
- 8.2. La fianza puede ser utilizada, una o más veces, por la **Arrendadora**, en caso de incumplimiento, de la **Arrendataria**, de la obligación del pago de la renta, sin perjuicio de lo dispuesto en los siguientes números.
- 8.3. Con la rescisión del presente contrato, y siempre que se verifique su cumplimiento, por parte de la **Arrendataria**, de las principales obligaciones y auxiliares derivadas del presente contrato, la fianza prestada por la misma será reembolsada por la **Arrendadora**, en el plazo de 10 (diez) días desde la entrega efectiva del Local y, en cualquier caso, siempre que se verifique el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula 11, en los términos previstos en el numeral siguiente.
- 8.4. Si, tras la entrega del Local, se comprueba la existencia de defectos, deterioros o daños de la responsabilidad de la **Arrendataria**, que no haya sido reparado o removido antes de la entrega del Local, la **Arrendadora** podrá retener la fianza, o parte de la misma que sea necesaria para soportar la reparación o remoción de tales defectos, deterioros o daños, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual, en la medida en que excedan el valor de la fianza.
- 8.5. La **Arrendataria** se obliga a restituir el valor de la fianza prevista en esta cláusula, siempre que la misma sea utilizada por la **Arrendadora** a lo largo del presente contrato, pudiendo la **Arrendadora**, en caso de incumplimiento de esta obligación, imputar a esa finalidad, en lo que sea necesario, los pagos que



la **Arrendataria** pueda efectuar, después de cada utilización de la fianza prestada.

## **9. Seguro**

- 9.1. La **Arrendataria** se obliga a contratar un seguro multirriesgo que cubra el Local y sus pertenencias en él depositadas, por un valor real y adecuado, incluyendo responsabilidad civil, enviando a la **Arrendadora**, en todas las fechas de vencimiento, copia de las pólizas vigentes para los períodos siguientes, pudiendo la **Arrendadora**, en caso de ausencia de envío de dichas pólizas, de cobertura de riesgos deficiente o de capital asegurado insuficiente, determinar la realización del seguro omitido por terceros, tras la notificación a la **Arrendataria**, para que ponga fin a la situación de incumplimiento, en un plazo máximo de 15 (quince) días, en cuyo caso la **Arrendadora** cobrará los encargos respectivos a la **Arrendataria**, a precio de costo.
- 9.2. El incumplimiento de la obligación de pago prevista en la parte final del número anterior permite a la **Arrendadora** imputar el valor del pago de rentas mensuales a la regularización de esa deuda, hasta la integral amortización de la misma.
- 9.3. Es una obligación de la **Arrendadora** contratar y mantener al día, vigente y con las coberturas adecuadas, los seguros legales obligatorios, relativos al **Edificio**.

## **10. Cese, subarrendamiento o uso por terceros**

- 10.1. La **Arrendataria** no podrá subarrendar o ceder a terceros, en todo o en parte, a título oneroso o gratuito, el Local o cualquier derecho derivado del presente contrato, sin el consentimiento expreso y por escrito de la **Arrendadora**, ni podrá la **Arrendataria** permitir el uso del Local por terceros o en condiciones que no estén conforme a lo dispuesto en el presente contrato o en la ley.

## **11. Entrega del Local**

- 11.1. Con el cese del contrato, la **Arrendataria** deberá entregar a la **Arrendadora** el Local, desocupado de personas y bienes, en las condiciones en que fue recibido y sin perjuicio del normal deterioro que resulte de un uso prudente del mismo, teniendo en cuenta sus fines, con todas las llaves y controles de acceso.
- 11.2. Los pequeños deterioros en el Local, hechos por la **Arrendataria** en los términos de la ley, deberán ser reparados o removidos por la **Arrendataria**, a su cargo y antes de la entrega del Local a la **Arrendadora**.

- 11.3. Previamente a la entrega del Local, y en los mismos términos que la ley prevé el régimen de publicación de escritos y visitas para mostrar el lugar a quienes pretendan arrendarlo, de acuerdo con el artículo 1081.º del Código Civil, la **Arrendadora**, o persona indicada por ella misma, puede proceder a una inspección para verificar el estado del Local, tras lo cual se elaborará el correspondiente informe, siendo la fecha y hora de la inspección (obligatoriamente en día hábil y en horario de oficina) comunicadas por la **Arrendadora**, con al menos 72 (setena y dos) horas de anticipación.
- 11.4. En caso de indisponibilidad para la inspección, de parte de la **Arrendataria**, ella misma deberá comunicar ese hecho, de inmediato a la **Arrendadora**, con indicación del día y la hora en que se deberá realizar la inspección, entre uno de los 3 (tres) primeros días hábiles después de que la **Arrendadora** haya agendado; en caso de que la **Arrendataria** comunique su indisponibilidad para la fecha y hora agendadas por la **Arrendadora**, pero no indique nueva fecha y hora, la inspección se considera automáticamente agendada para la misma hora del primer día hábil siguiente al agendado por la **Arrendadora**.
- 11.5. Cuando el Local no sea integralmente entregado, por cualquier motivo, luego que termine el presente contrato, la **Arrendataria** está obligada, a título de indemnización, a pagar a la **Arrendadora**, por cada trimestre completo o fracción que transcurra hasta la entrega, el doble de la renta estipulada, así como los gastos judiciales y/o extrajudiciales que resulten de ese incumplimiento, sin perjuicio de los derechos de la **Arrendadora** en relación a la fianza prestada por la **Arrendataria**.

## **12. Derecho de preferencia de la Arrendataria**

- 12.1. La **Arrendataria** renuncia desde ya al derecho de preferencia en la venta o pago del Inmueble, así como en la celebración de un nuevo arrendamiento, en los términos del artículo 1091º del Código Civil, cualquiera que sea la contraparte y/o el precio de la venta, el valor del pago o de la renta bajo el nuevo arrendamiento.

## **13. Comunicaciones**

- 13.1. Salvo disposición legal imperativa en contrario, todas las comunicaciones entre las Partes relativas al cese del contrato de arrendamiento, actualización de rentas y obras deben ser efectuadas por carta certificada con acuse de recibo, para la dirección indicada en el preámbulo, en el caso de la **Arrendadora**, o

para la dirección del Local, en el caso de la **Arrendataria**, mientras el contrato de arrendamiento esté vigente.

- 13.2. Cualquier cambio en la dirección de la **Arrendadora** o de la **Arrendataria** deberá ser comunicado de la misma forma, con al menos 5 (cinco) días de antelación para que la misma sea oponible a la Parte contraria.
- 13.3. Las demás comunicaciones entre las Partes, salvo disposición legal o contractual en contrario, pueden realizarse por correo electrónico, con solicitud de acuse de recibo de entrega y de lectura, a las siguientes direcciones:

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

- 13.4. Las comunicaciones previstas en las cláusulas 4.4, 4.7, 6.8 del presente contrato se deben realizar en los términos previstos en la presente cláusula.

#### **14. Modificación del contrato**

- 14.1. El presente contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación al objeto del mismo, siendo que cualquier alteración o modificación del mismo sólo será válida y eficaz si consta en un documento escrito y firmado por las Partes.

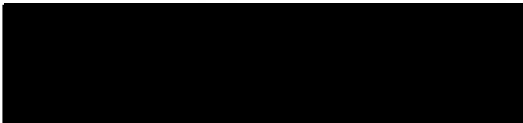
#### **15. Foro competente**

- 15.1. Para resolver cualquier litigio que derive del presente contrato, en relación a su formación, interpretación, validez, eficacia, extinción, cumplimiento o incumplimiento, será competente el Tribunal del Distrito de Lisboa, con expresa renuncia a cualquier otro, sin perjuicio de las disposiciones legales vigentes, en cada momento, relativas al procedimiento especial de desahucio y de las atribuciones de las entidades responsables por el mismo.

El presente contrato de arrendamiento consta de 14 (catorce) páginas, integralmente procesadas en computador y sin tachaduras ni enmiendas que no se encuentren salvaguardadas o identificadas, y mediante 1 (un) anexo, que forma parte integrante del mismo, se hace en dos ejemplares, uno para cada una de las Partes.

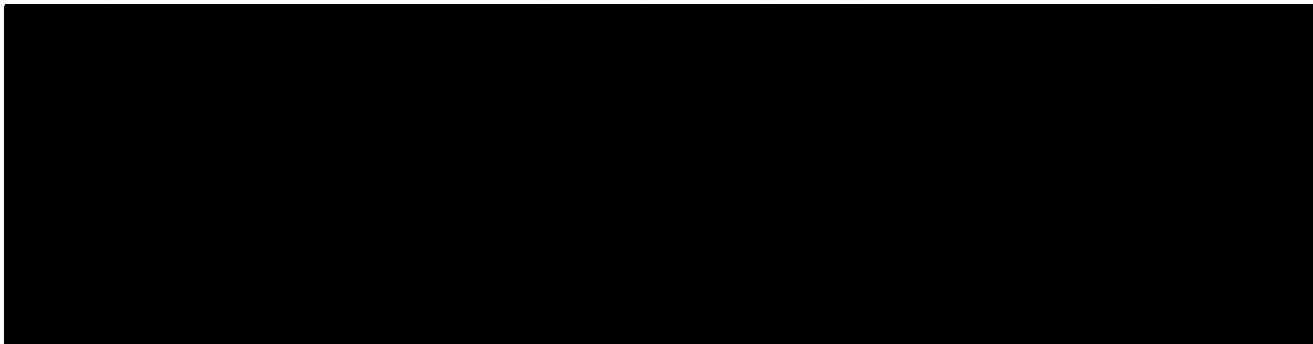
Lisboa, 30 de marzo de 2023

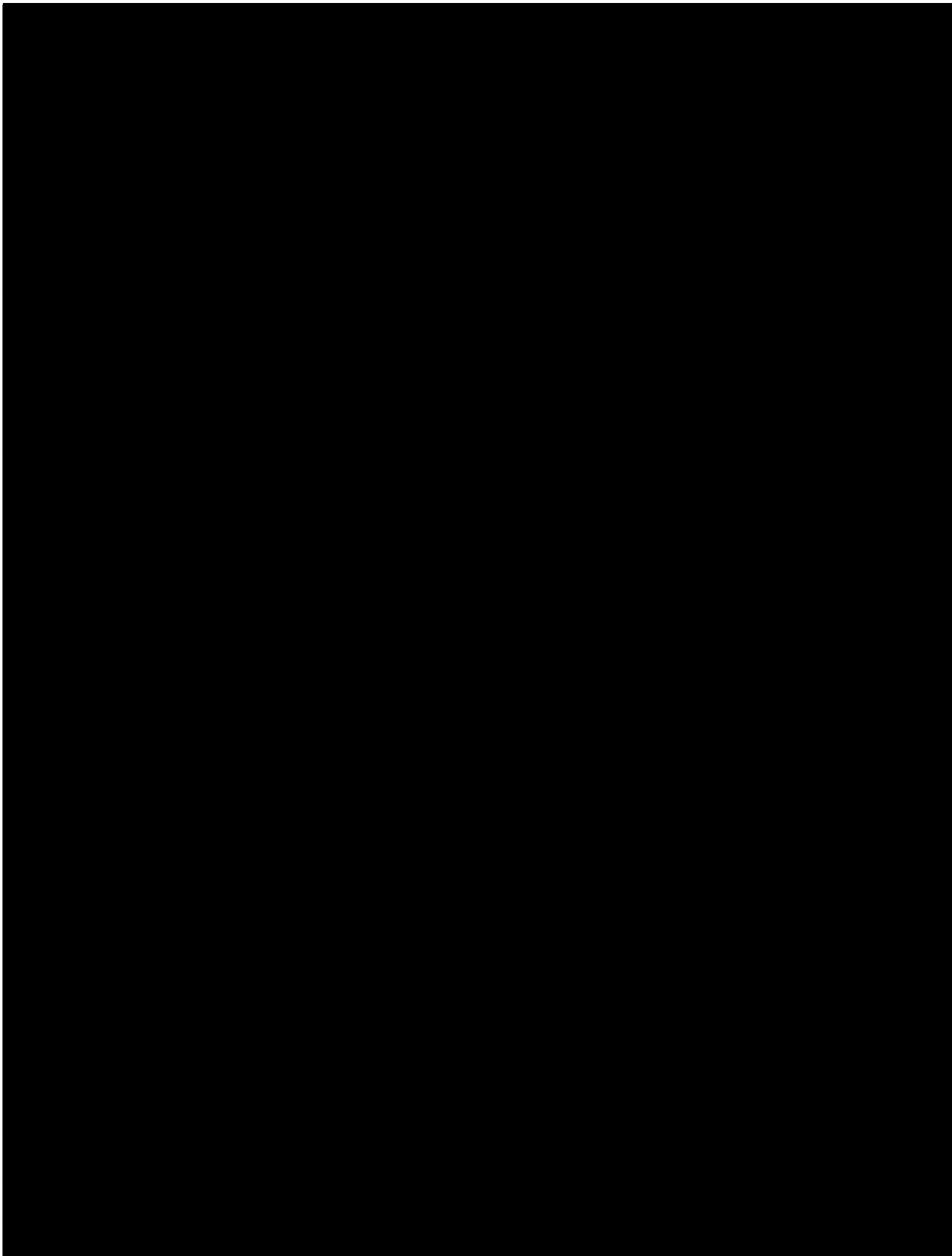
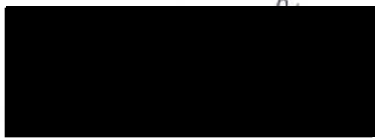


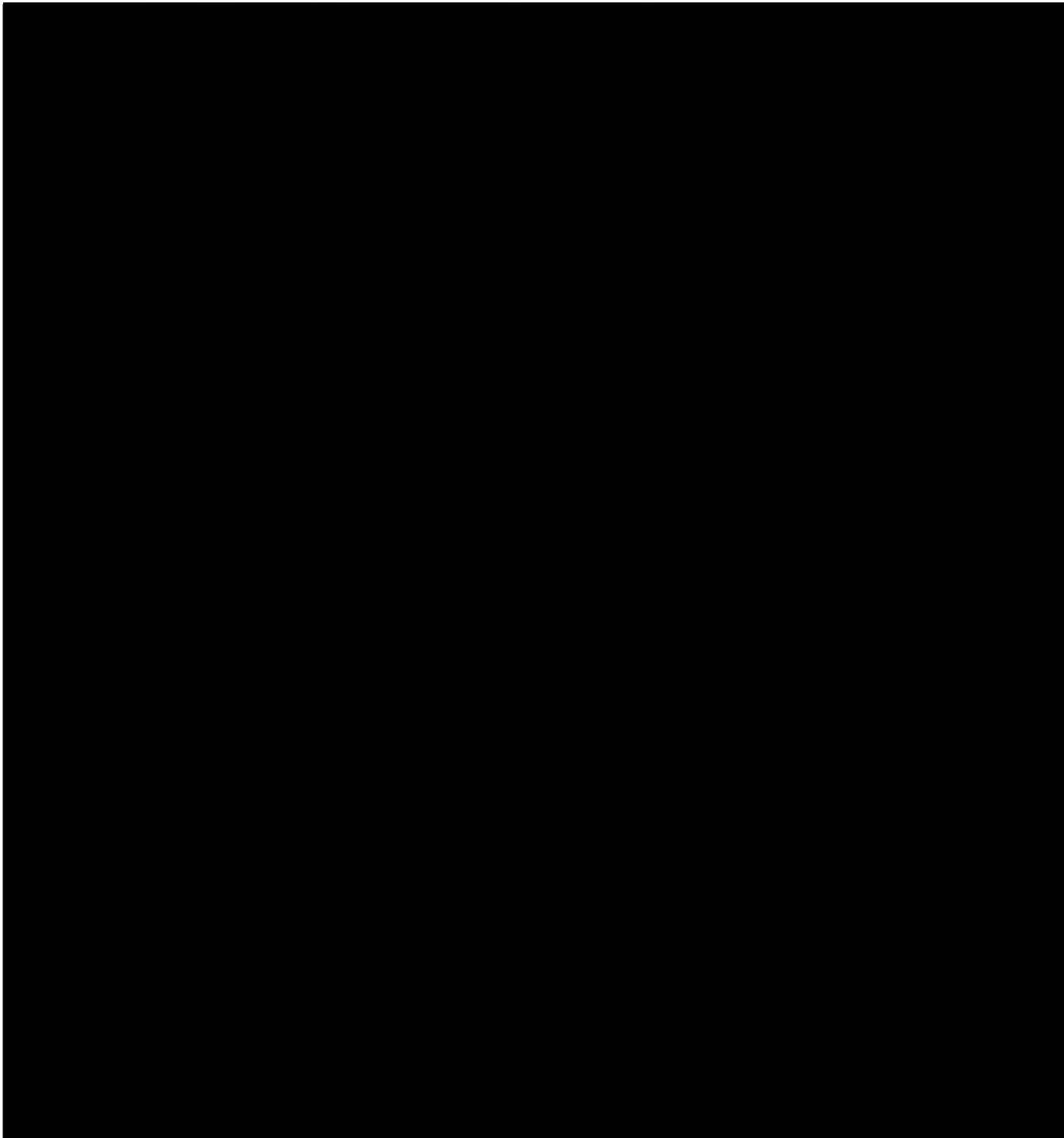
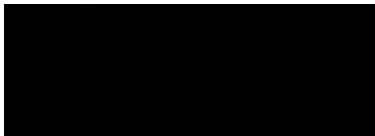


**La Arrendadora**

**La Arrendataria**







# Contrato de Arrendamento Não Habitacional com Prazo Certo

Entre

AVR 32, S.A.  
Como Senhora

e

Embaixada do Chile em Portugal  
Como Arrendatária

referente a

Segundo Andar Esquerdo  
Av. da República, n.º 32, Lisboa

**Entre:**

**AVR 32, S.A.**, sociedade anónima com sede na [REDACTED] Lisboa, com o número único de identificação de pessoa colectiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa [REDACTED], com o capital social de [REDACTED], neste acto representada por **Ana [REDACTED]**, contribuinte fiscal número [REDACTED], titular do Cartão de Cidadão com o número [REDACTED], emitido pela República Portuguesa e válido [REDACTED], na qualidade de procuradora, com poderes para o acto, adiante abreviadamente designada por "**Senhoria**";

E

**República do Chile**, representada pela respectiva **Embaixada do Chile em Portugal**, entidade equiparada a pessoa colectiva com o [REDACTED], sendo signatária **Marina Teitelboim**, de nacionalidade chilena, titular do passaporte Diplomático [REDACTED], emitido pela República do Chile em [REDACTED], válido até [REDACTED], e titular do Cartão de Identidade Diplomático [REDACTED] com data de emissão em [REDACTED], válido [REDACTED], passado pelo Ministério dos Negócios Estrangeiros de Portugal, contribuinte fiscal [REDACTED], na qualidade de Embaixadora do Chile em Portugal, adiante abreviadamente designada por "**Arrendatária**",

Adiante designadas, de forma indistinta, por "**Parte**" ou "**Partes**",

Pelas Partes é livremente e de boa fé celebrado o presente contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

## **1. Objecto**

1.1. A **Senhoria** é legítima e exclusiva proprietária do prédio urbano, em regime de propriedade total, sito na Avenida da República, n.ºs 32 a 32B e Avenida Miguel Bombarda, n.ºs 6 a 6B, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o [REDACTED]



da freguesia de São Sebastião da Pedreira e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Avenidas Novas sob o [REDACTED] com alvará de licença de utilização [REDACTED], emitida por despacho de [REDACTED] da Câmara Municipal de Lisboa, e com certificado energético [REDACTED], válido até [REDACTED] adiante designado por "**Edifício**".

- 1.2. Pelo presente contrato, a **Senhoria** dá em arrendamento, à **Arrendatária**, que a aceita para esse fim, a área correspondente ao segundo andar, lado esquerdo, adiante abreviadamente designada por "**Locado**", nos termos do presente contrato, bem como de acordo com o regime previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redacção em vigor.

## **2. Fim**

- 2.1. O **Locado** é dado em arrendamento unicamente para a actividade de serviços públicos de Embaixada, pelo que o mesmo não pode ser, total ou parcialmente, afecto a qualquer outro fim, utilização ou actividade, ainda que lícitos.
- 2.2. A **Arrendatária** visitou e considera o **Locado** totalmente apto para o fim pretendido.
- 2.3. Constitui obrigação da **Arrendatária** obter ou assegurar a existência de quaisquer licenças, autorizações ou outras permissões administrativas, que sejam obrigatórias para o exercício da sua actividade.

## **3. Prazo**

- 3.1. O presente contrato é celebrado por prazo certo, com a duração inicial de 3 (três) anos, com início em 1 de Abril de 2023 e termo em 31 de Março de 2026, sendo renovável por períodos adicionais de 3 (três) anos, salvo se tiver lugar a oposição à renovação, de acordo com o estipulado no presente contrato e nos termos prescritos na lei.
- 3.2. Qualquer das **Partes** poderá opor-se à renovação do contrato, com produção de efeitos no termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, devendo a oposição à renovação ser efectuada com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação à data do termo do prazo inicial ou de qualquer uma das suas renovações.
- 3.3. Fica expressamente excluída a possibilidade de livre denúncia do presente contrato, a qualquer momento da vigência do prazo inicial ou de qualquer uma das suas renovações, por vontade de qualquer uma das Partes, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

- 3.4. A **Arrendatária** poderá a todo o tempo resolver o presente contrato de arrendamento mediante comunicação escrita enviada à **Senhoria**, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias relativamente à data em que pretende sejam produzidos os referidos efeitos, quando, por razões de índole institucional do país acreditador, por motivos de segurança da representação diplomática e ainda por cessação das relações diplomáticas ou consulares entre Portugal e a República do Chile, resulte a imperatividade de encerrar a Embaixada / Consulado em Portugal.
- 3.5. Ocorrendo causa de força maior, entendendo-se como tal, taxativamente, as situações de guerra e actos de terrorismo, bem com os desastres naturais onde se incluem terremotos, maremotos, inundações, tempestades e incêndios, que determinem a perda do bem locado, o contrato de arrendamento caducará, nos termos na alínea e) do n.º 1, do art. 1051.º do Código Civil.
- 3.6. Verificada uma das situações descritas nos dois números anteriores, devidamente fundamentada e comunicada à **Senhoria**, a **Arrendatária** apenas pagará a renda devida até ao termo do pré-aviso concedido, não sendo devida à **Senhoria** qualquer indemnização / compensação pela extinção antecipada do contrato; se, na data da cessação do contrato, existirem rendas pagas antecipadamente, que excedam o período do pré-aviso, a **Senhoria** deverá restituí-las à **Arrendatária** no prazo de 10 (dez) dias contados da cessação do referido contrato.
- 3.7. Com a cessação do presente contrato, a **Arrendatária** deverá entregar o Locado, nos termos e condições previstos neste contrato, no momento da cessação do contrato de arrendamento, permanecendo obrigada ao pagamento da renda devida até ao momento da efectiva cessação do contrato, sem prejuízo do disposto no artigo 1098.º, n.º 4, do Código Civil.

#### 4. Renda

- 4.1. A renda devida pela **Arrendatária** tem por referência o trimestre do ano civil e tem o valor inicial de € 13.500,00 (treze mil e quinhentos euros) por trimestre, até 31 de Dezembro de 2023.
- 4.2. O montante da renda previsto no número anterior é automaticamente actualizado, com efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2024, inclusive, e sem necessidade de qualquer interpelação ou comunicação da parte da **Senhoria**, para o montante de € 13.950,00 (treze mil, novecentos e cinquenta euros).



- 4.3. A renda será paga através de transferência bancária para a conta com o [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Banco Comercial [REDACTED] [REDACTED] Lisboa, ou para a conta bancária que, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, venha a ser comunicada pela **Senhoria**, sendo o pagamento feito nos seguintes termos:
- a) A renda correspondente ao primeiro trimestre de cada ano civil (1 de Janeiro a 31 de Março) é paga até ao dia 20 de Janeiro desse ano civil;
  - b) A renda correspondente aos restantes trimestres do ano civil (1 de Abril a 30 de Junho, 1 de Julho a 30 de Setembro e 1 de Outubro a 31 de Dezembro) é paga no primeiro dia útil do primeiro mês (Abril, Julho ou Outubro) do trimestre ao qual a renda diga respeito.
- 4.4. A renda será actualizada anualmente, por aplicação do coeficiente legal em vigor para o respectivo ano e apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, sendo obrigação da **Senhoria** comunicar à **Arrendatária**, nos termos da cláusula 13, a actualização do valor da renda, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência em relação à produção de efeitos da actualização, na qual indicará o valor da nova renda e o coeficiente aplicável.
- 4.5. A primeira actualização poderá ser feita com efeitos a partir de 1 de Abril de 2024 e sobre o valor da renda em vigor, nos termos previstos no número 4.2.
- 4.6. No prazo de 5 (cinco) dias a contar da data de assinatura do presente contrato, a **Arrendatária** pagará à **Senhoria** a quantia de € 13.500,00 (treze mil e quinhentos euros), relativa à renda devida quanto ao trimestre de 1 de Abril a 30 de Junho de 2023, dando a **Senhoria**, em separado, a respectiva quitação, por meio de recibo contabilístico, e sendo as chaves do Locado entregues logo que seja feita prova daquele pagamento e da entrega do valor da caução, prevista na cláusula 8 deste contrato.
- 4.7. Os recibos de pagamento das rendas poderão ser enviados electronicamente, todos os meses, para o endereço de correio electrónico da **Arrendatária**, mencionado na cláusula 13 do presente contrato.

## 5. Encargos e despesas

- 5.1. As despesas de conservação originadas pelo desgaste decorrente do uso normal do Locado ficam exclusivamente a cargo da **Arrendatária**.
- 5.2. Constituem encargo da **Arrendatária** todos os consumos referentes ao Locado, resultantes do fornecimento de água e de electricidade, incluindo para climatização e ventilação, assim como os custos, taxas e demais

encargos associados aos mesmos, constituindo ainda encargo da **Arrendatária** as eventuais despesas de instalação cobradas pelas entidades fornecedoras.

- 5.3. Constitui obrigação da **Arrendatária** celebrar os contratos referentes a fornecimento de serviços de comunicações electrónicas, bem como proceder ao pagamento desses serviços e dos custos, taxas e demais encargos associados aos mesmos.

## **6. Obras e utilização do Edifício**

- 6.1. O Locado é arrendado no estado e condições em que o mesmo se encontra, que a **Arrendatária** declara conhecer e considerar conformes e perfeitamente adequados ao fim do arrendamento.
- 6.2. O **Locado** é arrendado com os equipamentos que constam da listagem que constitui o **Anexo 1** deste contrato e é parte integrante do mesmo, os quais, para efeitos de propriedade e de restituição à **Senhoria**, são considerados parte integrante do Edifício.
- 6.3. A **Arrendatária** não poderá fazer quaisquer obras ou benfeitorias no Locado, incluindo quanto a obras de conservação, sem autorização prévia da **Senhoria**, a conceder por escrito e com base em memória descritiva e plantas do projecto, a apresentar pela **Arrendatária**, sendo que as benfeitorias resultantes de tais obras, incluindo quanto a obras de conservação, as quais, mesmo sendo realizadas pela **Arrendatária**, ficarão a constituir parte integrante do Edifício, não podendo a **Arrendatária** alegar direito de retenção ou pedir por elas qualquer indemnização ou compensação.
- 6.4. Para efeitos do número anterior, caberá à **Arrendatária** suportar todos os custos inerentes com as obras em causa, incluindo taxas administrativas, bem como a integral responsabilidade pelas mesmas, incluindo quanto à obtenção das necessárias licenças ou autorizações, ou a realização da comunicação prévia, quanto a mesma for admissível, para além do cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis, devendo a **Arrendatária** enviar, em todos os casos, memórias descritivas e plantas de telas finais (*as built*) de todas as obras e instalações efectuadas.
- 6.5. A **Arrendatária** obriga-se a que as obras que venha a realizar no Locado não ponham em causa a vigência das garantias legais ou contratuais de obras ou de equipamentos, que em cada momento estejam em vigor e das quais a **Senhoria** é beneficiária, cujos termos a mesma comunique, em cada caso, à **Arrendatária**, assumindo esta última a responsabilidade decorrente da sua



anulação ou impossibilidade de actuação, caso a **Arrendatária** incumpra o disposto na presente disposição.

- 6.6. Fica expressamente proibida a utilização do elevador do Edifício para o transporte de materiais de construção, devendo a obra fazer serventia por grua exterior ao Edifício.
- 6.7. A **Arrendatária** obriga-se, com excepção das deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato, a conservar diligentemente as instalações existentes, nomeadamente instalações técnicas, portas, divisórias, equipamentos de iluminação, redes de água, de esgotos, de electricidade e de comunicações electrónicas, equipamentos de AVAC (Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado), mobiliário, instalações sanitárias, estores e caixilharias, fechaduras e demais equipamentos do Locado, suportando os custos das reparações decorrentes de culpa ou negligência.
- 6.8. A **Arrendatária** deverá dar imediato conhecimento das situações de anomalia ou avaria de funcionamento dos equipamentos ou instalações referidas no número anterior, nomeadamente para evitar o agravamento dos danos ou para permitir à **Senhoria** o exercício de direitos de garantia.
- 6.9. A **Arrendatária** deverá fazer uma utilização prudente, diligente e zelosa das áreas comuns do Edifício e de todos os bens que o integram, cumprindo o disposto neste contrato e na lei, bem como na regulamentação que venha a ser aprovada pela **Senhoria**, quanto à utilização das partes comuns do Edifício.
- 6.10. A **Arrendatária** reconhece e aceita que não será devida qualquer indemnização, nem haverá lugar à redução do valor da renda ou suspensão da obrigação de pagamento da mesma, no caso de realização de obras no Locado, realizadas pela **Arrendatária**, ou no caso de realização de obras noutras áreas do Edifício, sejam elas comuns ou não, independentemente de serem obras da iniciativa da **Senhoria** ou de outros arrendatários de partes do Edifício.
- 6.11. A **Arrendatária** terá de assegurar que a carga dentro do Locado não poderá exceder duzentos quilos por metro quadrado.
- 6.12. A **Arrendatária** verificou o quadro eléctrico existente no Edifício, assim como a sua potência, não podendo a título algum modificá-lo ou tão pouco pode exceder a carga fornecida pela actual coluna montante existente, salvo acordo escrito em contrário.



- 6.13. A instalação de aparelhos de ar condicionado no Locado só poderá ser efectuada em locais a indicar pela **Senhoria** e mediante a sua autorização prévia por escrito, ficando desde já vedada a sua colocação na fachada principal do Edifício, salvo havendo autorização especial por parte da **Senhoria**; no Locado estão instalados 11 (onze) aparelhos de ar condicionado cuja reparação ou substituição ficam a cargo da **Arrendatária**, desde que lhe seja imputável a título de dolo ou negligência, resultante da sua utilização, após verificação do bom funcionamento dos mesmos, verificação essa a realizar durante o primeiro mês de utilização efectiva do Locado.
- 6.14. A manutenção dos aparelhos de ar condicionado referidos no número anterior constitui encargo da **Arrendatária**.

## **7. Utilização das partes comuns do Edifício**

- 7.1. Não é permitida a utilização do elevador do Edifício para transporte de volumes ou carga que ponha em risco o seu normal funcionamento e utilização pelos utentes.
- 7.2. A paragem do elevador devido a caso fortuito ou de força maior, ou a avarias ou causa justificada não imputáveis à **Senhoria**, não confere à **Arrendatária** o direito a qualquer espécie de indemnização por perdas e danos.
- 7.3. A **Arrendatária** obriga-se a não utilizar o elevador, nem as escadas do Edifício, para transporte de mobiliário e equipamentos, durante a instalação, desocupação ou em qualquer outra altura em que estiver a ocupar o Locado; para esse fim, a **Arrendatária** obriga-se a utilizar uma empresa especializada com utilização exclusiva de grua com plataforma elevatória exterior; entende-se por mobiliário, tudo o que a **Arrendatária** vier a instalar no Locado e que posteriormente vá ser removido com a sua desocupação.
- 7.4. A **Arrendatária** obriga-se ainda a cumprir as obrigações que resultem da regulamentação que, a cada momento, venha a ser aprovada pela **Senhoria**, para a generalidade dos arrendamentos e das partes comuns do Edifício.
- 7.5. A **Arrendatária** poderá colocar, nas partes comuns de acesso ao Edifício e no local de entrada do Locado, placas com a sua identificação, em material e com a dimensão e enquadramento adequados, a aprovar previamente pela **Senhoria**.
- 7.6. A **Arrendatária** poderá ainda colocar, na fachada do Edifício, um mastro de bandeira, para hastear a bandeira da República do Chile, em material, com a dimensão, enquadramento e sistema de fixação adequados, a aprovar previamente pela **Senhoria**, ficando a cargo da **Arrendatária** qualquer

licenciamento ou outro procedimento de controlo prévio que for obrigatório nos termos legais.

## **8. Garantia**

- 8.1. Para garantia do pontual cumprimento pela **Arrendatária** das obrigações decorrentes do presente Contrato, nomeadamente quanto ao pagamento da renda e às obrigações referentes à conservação e à entrega do Locado, a **Arrendatária** entrega à **Senhoria**, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data de assinatura deste contrato, uma caução em dinheiro, no valor de € 13.950,00 (treze mil, novecentos e cinquenta euros), correspondente ao valor de uma renda trimestral, no montante devido a partir de 1 de Janeiro de 2024, nos termos previstos na cláusula 4.2 do contrato.
- 8.2. A caução pode ser utilizada, uma ou mais vezes, pela **Senhoria**, em caso de incumprimento, pela **Arrendatária**, da obrigação de pagamento da renda, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 8.3. Extinto o presente contrato, e desde que se verifique o cumprimento, pela **Arrendatária**, das obrigações principais e acessórias decorrentes do presente contrato, a caução prestada pela mesma será restituída pela **Senhoria**, no prazo de 10 (dez) dias a contar da efectiva entrega do Locado e, em qualquer caso, desde que verificado o cumprimento das condições estipuladas na cláusula 11, nos termos previstos no número seguinte.
- 8.4. Se, depois de realizada a entrega do Locado, for apurada a existência de defeitos, deteriorações ou danos da responsabilidade da **Arrendatária**, que a mesma não tenha reparado ou eliminado antes de entregar o Locado, a **Senhoria** poderá reter a caução, ou a parte da mesma que for necessária para suportar a reparação ou eliminação de tais defeitos, deteriorações ou danos, sem prejuízo da eventual responsabilidade contratual, na parte em que aqueles excedam o valor da caução.
- 8.5. A **Arrendatária** obriga-se a repor o valor da caução prevista na presente cláusula, sempre que a mesma seja utilizada pela **Senhoria** ao longo do presente contrato, podendo a **Senhoria**, em caso de incumprimento dessa obrigação, imputar a essa finalidade, na parte em que for necessário, os pagamentos que a **Arrendatária** venha a realizar, após cada utilização da caução prestada.



## **9. Seguro**

- 9.1. A **Arrendatária** obriga-se a efectuar um seguro multirriscos que tenha por objecto o Locado e os seus pertences nele colocados, por valor real e adequado, incluindo responsabilidade civil, enviando à **Senhoria**, em todas as datas de vencimento, cópia das apólices em vigor para os períodos seguintes, podendo a **Senhoria**, em caso de ausência de envio daquelas apólices, de deficiente cobertura dos riscos ou de insuficiência do capital seguro, determinar a realização do seguro omitido por terceiros, após notificação à **Arrendatária**, para que a mesma ponha termo à situação de incumprimento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, caso em que a **Senhoria** debitará os respectivos encargos à **Arrendatária**, a preço de custo.
- 9.2. O incumprimento da obrigação de pagamento prevista na parte final do número anterior permite à **Senhoria** imputar o valor do pagamento de rendas mensais à regularização daquela dívida, até integral amortização da mesma.
- 9.3. Constitui obrigação da **Senhoria** contratar e manter actualizados, em vigor e com cobertura adequada, os seguros legais obrigatórios, respeitantes ao **Edifício**.

## **10. Cessão, sublocação ou uso por terceiros**

- 10.1. A **Arrendatária** não pode sublocar ou ceder a terceiros, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o Locado ou qualquer direito que resulte do presente contrato, sem consentimento expresso e por escrito da **Senhoria**, nem poderá a **Arrendatária** permitir o uso do Locado por terceiros ou em condições que não estejam de acordo com o previsto no presente contrato ou na lei.

## **11. Entrega do Locado**

- 11.1. Com a cessação do contrato, a **Arrendatária** deverá entregar à **Senhoria** o Locado, devoluto de quaisquer pessoas e bens, nas condições em que o recebeu e sem prejuízo da deterioração normal resultante de uma utilização prudente do mesmo, tendo em conta o seu fim, com todas as chaves e comandos de acesso.
- 11.2. As pequenas deteriorações no Locado, feitas pela **Arrendatária** nos termos da lei, devem ser objecto de reparação ou de eliminação por parte da **Arrendatária**, a suas expensas e antes da entrega do Locado à **Senhoria**.

11.3. Previamente à entrega do Locado, e nos mesmos termos em que a lei prevê o regime de colocação de escritos e de visitas para mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento, de acordo com o artigo 1081.º do Código Civil, pode a **Senhoria**, ou pessoa pela mesma indicada, proceder a vistoria para verificar o estado de conservação do Locado, após o que será lavrado o respectivo auto, sendo a data e hora da vistoria (obrigatoriamente em dia útil e horário de expediente) comunicadas, pela **Senhoria**, com, pelo menos, 72 (setenta e duas) horas de antecedência.

11.4. Em caso de indisponibilidade para a vistoria, da parte da **Arrendatária**, a mesma deverá comunicar esse facto, de imediato, à **Senhoria**, com indicação do dia e hora em que a vistoria deverá ser realizada, de entre um dos 3 (três) primeiros dias úteis após o agendamento feito pela **Senhoria**; caso a **Arrendatária** comunique a sua indisponibilidade para a data e hora agendadas pela **Senhoria**, mas não indique nova data e hora, a vistoria considera-se automaticamente agendada para a mesma hora do primeiro dia útil seguinte ao agendamento feito pela **Senhoria**.

11.5. Quando o Locado não for integralmente restituído, por qualquer causa, logo que findo o presente contrato, a **Arrendatária** fica obrigada, a título de indemnização, a pagar à **Senhoria**, por cada trimestre completo ou fracção que decorrerem até à restituição, o dobro da renda estipulada, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes desse incumprimento, sem prejuízo dos direitos da **Senhoria** quanto à caução prestada pela **Arrendatária**.

## **12. Direito de preferência da Arrendatária**

12.1. A **Arrendatária** desde já renuncia ao direito de preferência na venda ou dação em cumprimento do Imóvel, bem como na celebração de novo arrendamento, nos termos do artigo 1091.º do Código Civil, qualquer que seja a contraparte e/ou o preço da venda, o valor da dação ou a renda ao abrigo do novo arrendamento.

## **13. Comunicações**

13.1. Excepto quando o contrário resulte de disposição legal imperativa, todas as comunicações entre as Partes relativas à cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras devem ser feitas por carta registada com aviso de recepção, para a morada indicada no proémio, no caso

da **Senhoria**, ou para a morada do Locado, no caso da **Arrendatária**, enquanto o contrato de arrendamento estiver em vigor.

13.2. Qualquer alteração à morada da **Senhoria** ou da **Arrendatária** deve ser comunicada pela mesma forma, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias para que a mesma seja oponível à Parte contrária.

13.3. As demais comunicações entre as Partes, excepto quando outra forma seja imposta por lei ou pelo contrato, podem ser feitas por correio electrónico, com solicitação de recibo de entrega e de leitura, para os seguintes endereços:

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

13.4. As comunicações previstas nas cláusulas 4.4, 4.7 e 6.8 do presente contrato devem ser feitas nos termos previstos na presente cláusula.

#### **14. Alteração do contrato**

14.1. O presente contrato constitui o acordo total das Partes relativamente ao objecto do mesmo, sendo que qualquer alteração ou modificação ao mesmo apenas será válida e eficaz se constar de documento escrito e assinado pelas Partes.

#### **15. Foro competente**

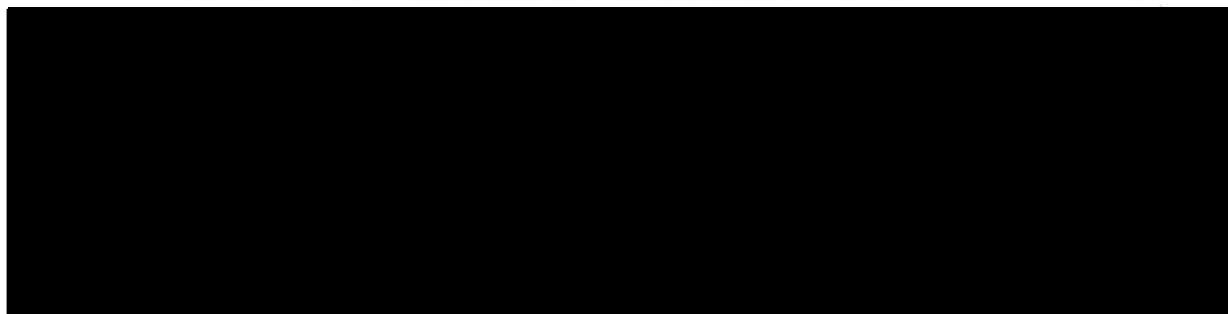
15.1. Para dirimir qualquer litígio emergente do presente contrato, relativo à sua formação, interpretação, validade, eficácia, extinção, cumprimento ou incumprimento, será competente o Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro, sem prejuízo das disposições legais em vigor, a cada momento, relativas ao procedimento especial de despejo e das atribuições das entidades responsáveis pelo mesmo.

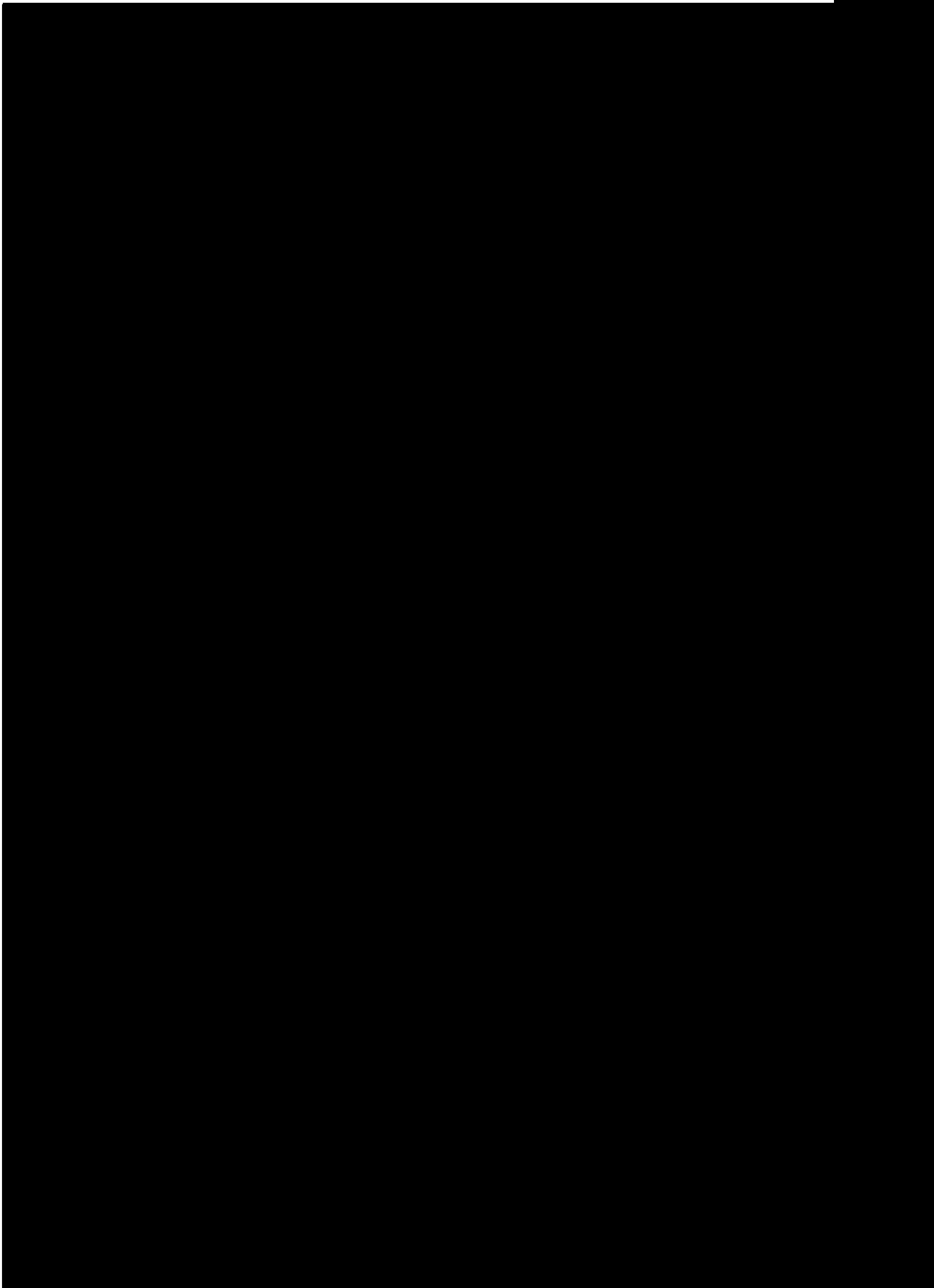
O presente contrato de arrendamento é composto por 13 (treze) páginas, integralmente processadas em computador e sem rasuras ou emendas que não se encontrem ressalvadas ou identificadas, e por 1 (um) anexo, o qual faz parte integrante do mesmo, é feito em dois exemplares, um para cada uma das Partes.

Lisboa, 30 de Março de 2023

**A Senhoria**

**A Arrendatária**





[Redacted]



# Contrato de Arrendamento não Habitacional com Prazo Certo

Entre

AVR 32, S.A.  
Como Senhora

e

Embaixada do Chile em Portugal  
Como Arrendatária

referente a

Estacionamento na  
Av. Miguel Bombarda, 6, em Lisboa

**Entre:**

**AVR 32, S.A**, sociedade anónima com sede na [REDACTED] Lisboa, com o número único de identificação de pessoa colectiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa [REDACTED] neste acto representada por [REDACTED] contribuinte fiscal número [REDACTED], titular do Cartão de Cidadão com o número [REDACTED] emitido pela República Portuguesa e válido [REDACTED], na qualidade de procuradora, com poderes para o acto, adiante abreviadamente designada por "**Senhoria**";

E

**República do Chile**, representada pela respectiva **Embaixada do Chile em Portugal**, entidade equiparada a pessoa colectiva com o [REDACTED] sendo signatária **Marina Teitelboim**, de nacionalidade chilena, titular do passaporte Diplomático [REDACTED] emitido pela República do Chile [REDACTED] e titular do Cartão de Identidade Diplomático [REDACTED] com data de emissão [REDACTED] passado pelo Ministério dos Negócios Estrangeiros de Portugal, contribuinte fiscal [REDACTED] na qualidade de Embaixadora do Chile em Portugal, adiante abreviadamente designada por "**Arrendatária**",

Adiante designadas, de forma indistinta, por "**Parte**" ou "**Partes**",

Pelas **Partes** é livremente e de boa fé celebrado o presente contrato de arrendamento não habitacional (para fim especial transitório) com prazo certo, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

## **1. Objecto**

- 1.1. A **Senhoria** é legítima e exclusiva proprietária do prédio urbano, em regime de propriedade total, sito na Avenida da República, n.ºs 32 a 32B e Avenida Miguel Bombarda, n.ºs 6 a 6B, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o [REDACTED]

[REDACTED] adiante designado por  
"Edifício";

- 1.2. Pelo presente contrato, e nos termos, nomeadamente, dos artigos 1108.º e seguintes do Código Civil, a **Senhoria** dá de arrendamento à **Arrendatária**, que o aceita para esse fim, o lugar de estacionamento identificado pelo número 38 (trinta e oito), na planta que constitui o **Anexo 1** deste contrato e é parte integrante do mesmo, com acesso pela Avenida Miguel Bombarda, n.º 6A, [REDACTED] pela Câmara Municipal de Lisboa, adiante designado por "**Locado**", nos termos do presente contrato, bem como de acordo com o regime previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redacção em vigor.
- 1.3. As obrigações assumidas pela **Arrendatária**, no presente contrato, são, para todos os efeitos, obrigações próprias que a mesma assume perante a **Senhoria**, ainda que as mesmas pressuponham a utilização do Locado, devendo a **Arrendatária** assegurar, a todo o momento, que quaisquer pessoas que façam uso do Locado, nos termos e condições do presente contrato, cumprem essas mesmas obrigações, sendo a **Arrendatária** responsável, perante a **Senhoria**, por quaisquer actos ou omissões daquelas pessoas, dos quais resultem factos que, nos termos do presente contrato, constituam incumprimento das obrigações da **Arrendatária**.

## **2. Fim**

- 2.1. O Locado é dado em arrendamento unicamente para o fim de parqueamento de veículos automóveis propriedade da **Arrendatária**, ou dos seus legais representantes ou trabalhadores, ou dos veículos automóveis dos quais a **Arrendatária**, os seus legais representantes ou trabalhadores, sejam legítimos detentores ou utilizadores, nos termos previstos na lei, pelo que o Locado não pode ser, total ou parcialmente, afecto a qualquer outro fim, utilização ou actividade, ainda que lícitos.
- 2.2. É expressamente proibida a utilização do Locado para:
  - a) O armazenamento ou simples colocação, ainda que temporária, de quaisquer objectos, nomeadamente artigos inflamáveis, tóxicos, explosivos ou incómodos;
  - b) A reparação de viaturas ou quaisquer outros trabalhos;
  - c) O parqueamento de veículos com combustível GPL (gás propano liquefeito), excepto nos casos e nas condições previstas na lei;
  - d) A utilização do Locado para o carregamento de veículos eléctricos ou híbridos, sem que exista no local a necessária infra-estrutura de



carregamento (tomada, *wall box* ou equivalente), com contador próprio, os quais, em qualquer caso, constituem encargo da **Arrendatária**, incluindo quanto ao consumo de energia e sem prejuízo do cumprimento do presente contrato, nomeadamente quanto à prévia autorização da **Senhoria** para a realização de obras.

- 2.3. A **Arrendatária** recebe o Locado dado de arrendamento, o qual reconhece ser apto à utilização a que se destina.
- 2.4. Na presente data, a **Arrendatária** recebe um comando de acesso ao Locado, o qual deverá ser devolvido à **Senhoria** na data de cessação do presente contrato, em perfeito estado de funcionamento.
- 2.5. A **Arrendatária** é a única responsável pela segurança e pela integridade dos bens que se encontrem no Locado, não podendo ser imputada à **Senhoria** qualquer responsabilidade por danos causados por quaisquer terceiros, designadamente por outros utilizadores do estacionamento do Edifício.
- 2.6. As Partes reconhecem e aceitam que o arrendamento do Locado visa um fim especial transitório, previsto nos artigos 1095.º, n.º 3, 1096.º, n.º 2, e 1110.º, n.º 3, todos do Código Civil, pelo que é admissível o regime previsto na cláusula seguinte, quanto ao prazo inicial e às respectivas renovações.

### **3. Prazo**

- 3.1. O presente contrato é celebrado por um prazo inicial de 3 (três) meses, com início em 1 de Junho e termo em 31 de Agosto de 2023, sendo renovável por períodos adicionais de 1 (um) mês, salvo se tiver lugar a oposição à renovação, de acordo com o estipulado no presente contrato e nos termos prescritos na lei.
- 3.2. A **Senhoria** e a **Arrendatária** podem opor-se à renovação do contrato mediante comunicação escrita e enviada à outra **Parte**, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias relativamente à data do termo do prazo inicial ou de qualquer uma das suas renovações.
- 3.3. Fica expressamente excluída a possibilidade de denúncia do contrato, a todo o momento, por iniciativa da **Arrendatária**, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 3.4. A **Arrendatária** poderá a todo o tempo resolver o presente contrato de arrendamento mediante comunicação escrita enviada à **Senhoria**, com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias relativamente à data em que pretende sejam produzidos os referidos efeitos, quando, por razões de índole institucional do país acreditador, por motivos de segurança da representação diplomática e ainda por cessação das relações diplomáticas ou consulares



entre Portugal e a República do Chile, resulte a imperatividade de encerrar a Embaixada / Consulado em Portugal.

- 3.5. Com a cessação do presente contrato, a **Arrendatária** deverá entregar o Locado, nos termos e condições previstos neste contrato, no momento da cessação da vigência do mesmo, permanecendo obrigada ao pagamento da renda mensal devida até ao momento da efectiva cessação do contrato de arrendamento.

#### 4. Renda e outros encargos

- 4.1. A renda devida pela **Arrendatária**, relativa ao arrendamento, tem o valor inicial de € 250,00 (duzentos e cinquenta euros) por cada mês do calendário gregoriano.
- 4.2. A renda será paga no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele ao qual diga respeito, através de transferência bancária [REDACTED] com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, venha a ser comunicada pela **Senhoria**.
- 4.3. A **Senhoria** dará quitação do pagamento das rendas, devendo os recibos ser enviados por via electrónica, para o endereço de correio electrónico da **Arrendatária**, indicado na cláusula 10.3 deste contrato.
- 4.4. A renda mensal será actualizada anualmente, por aplicação do coeficiente legal em vigor para o respectivo ano e apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, devendo a **Senhoria**, para esse efeito, comunicar à **Arrendatária**, nos termos da cláusula 10, a actualização do valor da renda, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência em relação à produção de efeitos da actualização, na qual indicará o valor da nova renda e o coeficiente aplicável, podendo a primeira actualização produzir efeitos a partir de 1 de Junho de 2024.
- 4.5. Com a assinatura do presente contrato, a **Arrendatária** paga à **Senhoria** a quantia líquida de € 500,00 (quinhentos euros), relativa às rendas dos meses de Junho e Julho de 2023, dando a **Senhoria**, em separado, os respectivos recibos.

#### 5. Obras e utilização do Locado

- 5.1. O Locado é arrendado no estado e condições em que se encontra, que a **Arrendatária** declara conhecer e considerar conformes e perfeitamente adequados ao fim do arrendamento.

- 5.2. A **Arrendatária** não poderá fazer quaisquer obras ou benfeitorias no Locado, sem autorização prévia da **Senhoria**, a conceder por escrito.
- 5.3. A **Arrendatária** obriga-se a conservar diligentemente o Locado, em boas condições de limpeza, sem prejuízo das deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.
- 5.4. Em qualquer caso, a **Arrendatária** deve dar imediato conhecimento das situações de dano, anomalia ou outra circunstância anormal ou imprevisível, relativa ao Locado, incluindo a avaria de portões de acesso.
- 5.5. A **Arrendatária** deverá fazer uma utilização prudente, diligente e zelosa do Locado, bem como das áreas comuns e dos meios de acesso ao mesmo, cumprindo o disposto neste contrato, nas normas de utilização das partes comuns do Edifício e na lei aplicável.
- 5.6. A **Arrendatária** é a única responsável por qualquer dano por si provocado, a título de dolo ou negligência, no Locado ou no equipamento da garagem ou por danos a terceiros, obrigando-se a suportar todas as despesas relativas aos danos causados a terceiros ou à reparação do equipamento danificado ou à sua substituição, sem prejuízo (i) da responsabilidade pelo risco e (ii) das obrigações da seguradora, no âmbito do seguro automóvel obrigatório.
- 5.7. Os trabalhos de reparação previstos no número anterior, sendo embora da responsabilidade da **Arrendatária**, serão sempre realizados pela **Senhoria**, a expensas daquela; para o efeito, a **Senhoria** apresentará à **Arrendatária** três orçamentos, dispondo a **Arrendatária** de cinco dias úteis para optar por um deles, comunicando à **Senhoria** a sua opção, nos termos da cláusula 10.3.
- 5.8. Qualquer avaria no portão de acesso ao Locado, nos sistemas de controlo de acessos ou outro facto relativo às partes comuns do edifício ou ao acesso ao mesmo, incluindo quanto à situação da via pública, não dão direito a qualquer redução do valor da renda devida pela **Arrendatária**, nem confere à mesma o direito de indemnização, excepto quando tais factos sejam exclusivamente imputáveis à **Senhoria**.

## **6. Comando de acesso**

- 6.1. A **Arrendatária** é responsável pela perda, extravio ou danos que venham a ser causados ao comando de acesso ao Locado, a partir da presente data e até à data da sua efectiva devolução.
- 6.2. Para garantia do cumprimento da obrigação prevista no número anterior, incluindo para efeitos de reparação ou de substituição daquele comando, a **Arrendatária** entrega à **Senhoria**, na presente data e a título de caução, a



quantia de € 40,00 (quarenta euros), a qual será devolvida na data da efectiva devolução do comando, depois de confirmadas as boas condições de funcionamento do mesmo.

- 6.3. A **Senhoria** poderá, na vigência do presente contrato, substituir o comando por outros meios de entrada no Locado, nomeadamente um novo comando, cartão magnético ou de tecnologia *contactless*, caso em será aplicável a tais meios de entrada o previsto no presente contrato, quanto ao comando de acesso ao Locado que é entregue à **Arrendatária** nesta data.

## 7. Cessão, sublocação ou uso por terceiros

- 7.1. A **Arrendatária** não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o Locado ou qualquer direito que resulte do presente contrato, sem consentimento expresso e por escrito da **Senhoria**, nem poderá a **Arrendatária** permitir o uso do Locado em condições que não estejam de acordo com o previsto no presente contrato ou na lei.

## 8. Entrega do Locado

- 8.1. Com a cessação do contrato, a **Arrendatária** deverá entregar o Locado à **Senhoria**, devoluto de quaisquer bens, nas condições em que o recebeu e sem prejuízo da deterioração normal resultante de uma utilização prudente do mesmo, tendo em conta o seu fim.
- 8.2. As pequenas deteriorações no Locado, levadas a cabo pela **Arrendatária** nos termos da lei, devem ser objecto de reparação ou de eliminação por parte do mesmo, a suas expensas e antes da entrega do Locado à **Senhoria**.
- 8.3. Previamente à entrega do Locado, e nos mesmos termos em que a lei prevê o regime de colocação de escritos e de visitas para mostrar o local a quem o pretender tomar de arrendamento, de acordo com o artigo 1081.º do Código Civil, pode a **Senhoria**, ou pessoa pela mesma indicada, proceder a vistoria para verificar o estado de conservação do Locado, após o que será lavrado o respectivo auto, sendo a data e hora da vistoria (obrigatoriamente em dia útil e horário de expediente) comunicadas pela **Senhoria**, com pelo menos 72 (setenta e duas) horas de antecedência.
- 8.4. Quando o Locado não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato de arrendamento, a **Arrendatária** fica obrigada, a título de indemnização, a pagar à **Senhoria**, por cada mês completo ou fracção que decorrerem até à restituição, o dobro da renda estipulada, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

8.5. Sem prejuízo do número anterior, e em caso de abandono de viatura no Locado após a cessação do presente contrato, a **Arrendatária** autoriza desde já a **Senhoria** a, após notificação por carta registada com aviso de recepção, proceder à retirada imediata do veículo, caso a notificação não seja recebida ou, sendo recebida, caso a **Arrendatária** não remova a viatura no prazo máximo de 5 (cinco) dias, podendo, para o efeito, rebocar a viatura para um lugar exterior de estacionamento, ainda que da responsabilidade da Empresa Municipal de Estacionamento de Lisboa (EMEL), assumindo a **Arrendatária** toda a responsabilidade pelos custos decorrentes do reboque e da remoção da viatura, bem como pelos custos relativos à permanência em estacionamento exterior, nomeadamente os custos relativos à taxa de estacionamento, não podendo ser imputada, à **Senhoria**, qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causados ao veículo removido do Locado por iniciativa da **Senhoria**.

## **9. Direito de preferência da Arrendatária**

9.1. A **Arrendatária** desde já renuncia ao direito de preferência na venda ou dação em cumprimento do Edifício ou, logo que venha a ter autonomia jurídica, do Locado, bem como na celebração de novo arrendamento, nos termos do artigo 1091º do Código Civil, qualquer que seja a contraparte e/ou o preço da venda, o valor da dação ou a renda ao abrigo do novo arrendamento.

## **10. Comunicações**

- 10.1. Excepto quando o contrário resulte de disposição legal imperativa, todas as comunicações entre as Partes relativas à cessação do contrato de arrendamento, actualização da renda e obras devem ser feitas por carta registada com aviso de recepção, para as moradas indicadas no proémio.
- 10.2. Qualquer alteração à morada das Partes deve ser comunicada pela mesma forma, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias, para que a mesma seja oponível à outra Parte.
- 10.3. As demais comunicações entre as Partes, excepto quando outra forma seja imposta por lei ou pelo contrato, podem ser feitas por correio electrónico, com solicitação de recibo de entrega e de leitura



10.4. A **Arrendatária** declara expressamente, nos termos e para os efeitos dos números 2 e 7, al. c), do artigo 9.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro), que a morada indicada no proémio do contrato, ou aquela que venha a ser comunicada pela **Arrendatária** à **Senhoria**, nos termos dos números anteriores, constitui o seu domicílio, valendo tal declaração como convenção de domicílio para os efeitos previstos na lei.

## **11. Alteração do contrato**

11.1. O presente contrato constitui o acordo total das Partes relativamente ao objecto do mesmo, sendo que qualquer alteração ou modificação ao mesmo apenas será válida e eficaz se constar de documento escrito e assinado pelas Partes.

## **12. Foro competente**

12.1. Para dirimir qualquer litígio emergente do presente contrato, relativo à sua formação, interpretação, validade, eficácia, extinção, cumprimento ou incumprimento, será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro, sem prejuízo (i) das disposições legais referentes ao procedimento especial de despejo e das atribuições das entidades responsáveis pelo mesmo, ou (ii) das disposições legais que alterem ou substituam as anteriormente referidas.

## **13. Língua prevalecente**

13.1. A redacção do presente contrato em língua portuguesa prevalece, para todos os efeitos, sobre a redacção do mesmo, em quaisquer outras línguas, ainda que constante de documento avulso.

## **14. Lei aplicável**

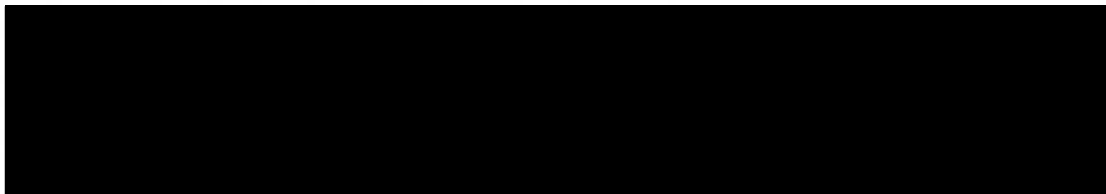
14.1. Ao presente contrato é aplicável a lei Portuguesa.

O presente contrato de arrendamento é composto por 10 (dez) páginas, integralmente processadas em computador e sem rasuras ou emendas que não se encontrem ressalvadas ou identificadas, e 1 (um) anexo, e é feito em dois exemplares, um para cada uma das Partes.

Lisboa, 1 de Junho de 2023.

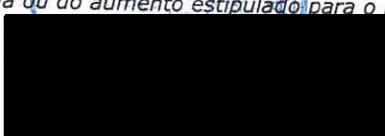
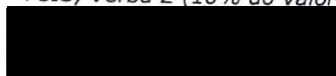
**A Senhora**

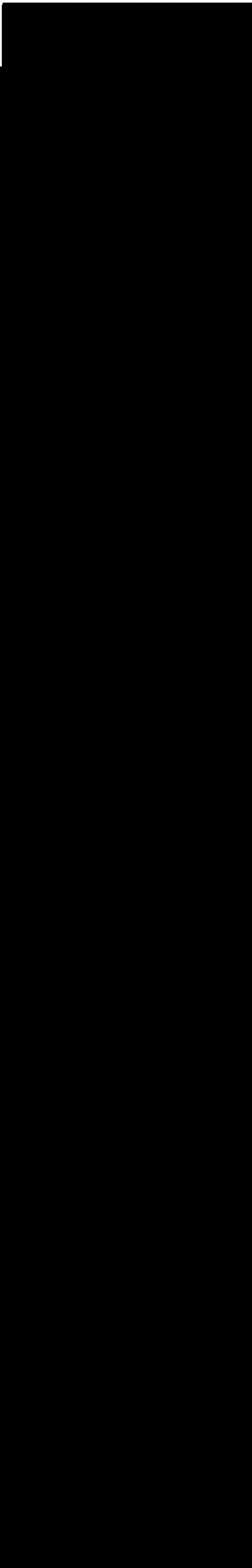
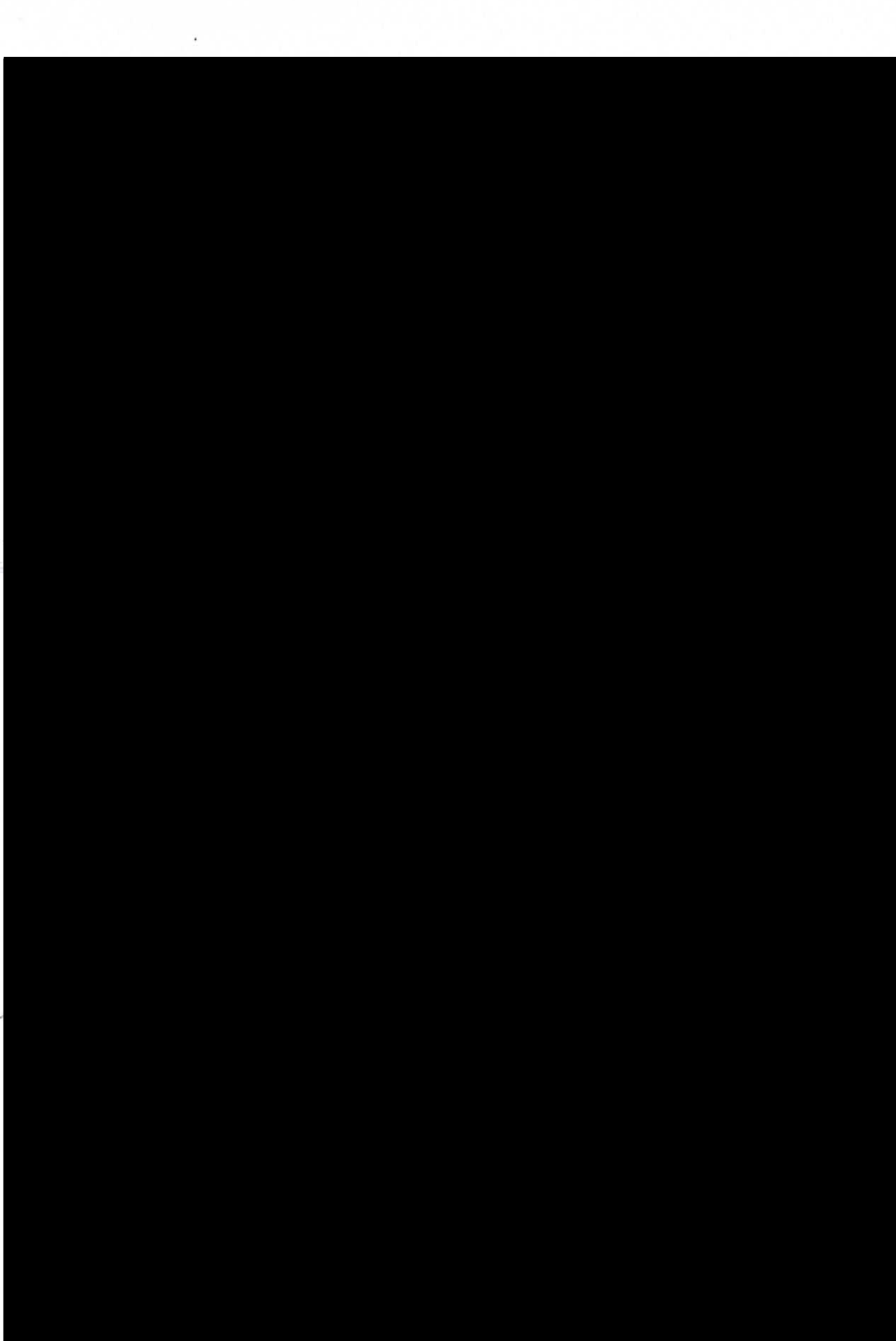
**A Arrendatária**



*Imposto do Selo pago por meio de documento de cobrança de modelo oficial.*

*TGIS, Verba 2 (10% do valor da renda ou do aumento estipulado para o período da sua duração).*







Entre

AVR 32, S.A.  
Como Arrendadora

y

Embajada de Chile en Portugal  
Como Arrendataria

referente a

Estacionamiento en  
Av. Miguel Bombarda, 6, en Lisboa

**Entre:**

**AVR 32, S.A**, sociedad anónima con sede en [REDACTED] Lisboa, con el número único de identificación de persona colectiva y de matrícula en la Oficina de Registro Comercial de Lisboa [REDACTED] en este acto representada por [REDACTED] con el número fiscal [REDACTED] con el Documento de Identificación [REDACTED] emitido por la República Portuguesa y vigente [REDACTED] en la calidad de procuradora, con poderes para el acto, en adelante abreviadamente designada por "**Arrendadora**";

Y

**República de Chile**, representada por la respectiva **Embajada de Chile en Portugal**, entidad equivalente a persona colectiva con el [REDACTED] siendo la signataria **Marina Teitelboim**, de nacionalidad chilena, titular del pasaporte Diplomático [REDACTED] emitido por la República de Chile [REDACTED] y titular del Carnet de Identidad Diplomático [REDACTED] con fecha de emisión [REDACTED] emitido por el Ministerio de Negocios Extranjeros de Portugal, contribuyente fiscal [REDACTED] en la calidad de Embajadora de Chile en Portugal, en adelante abreviadamente designada por "**Arrendataria**",

Adelante designadas, de forma indistinta, por "**Parte**" o "**Partes**",

Por las **Partes** es libremente y de buena fe celebrado el presente contrato de arrendamiento no habitacional (para fin especial transitorio) a plazo fijo, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

## **1. Objeto**

1.1. La **Arrendadora** es legítima y exclusiva propietaria del edificio urbano, en régimen de propiedad total, ubicado en Avenida da República, n.ºs 32 a 32B y Avenida Miguel Bombarda, n.ºs 6 a 6B, parroquia de Avenidas Novas, municipio de Lisboa, inscrito en la Oficina de Registro de Propiedad de Lisboa, bajo el [REDACTED]

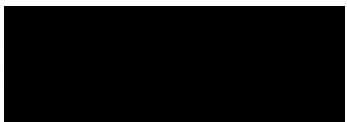
[REDACTED] en  
adelante designado por "**Edificio**";

- 1.2. Por el presente contrato, y de conformidad, en particular, con los artículos 1108.º y siguientes del Código Civil, la **Arrendadora** arrienda a la **Arrendataria**, que lo acepta para ese fin, el lugar de estacionamiento identificado por el número 38 (treinta y ocho), en la planta que constituye el **Anexo 1** de este contrato y es parte integrante del mismo, con acceso por Avenida Miguel Bombarda, n.º 6A, [REDACTED] por la Municipalidad de Lisboa, en adelante designado por "**Local**", de conformidad con el presente contrato, así como de conformidad con el régimen previsto en el Nuevo Régimen de Arrendamiento Urbano, en la redacción vigente.
- 1.3. Las obligaciones asumidas por la **Arrendataria**, en el presente contrato son, a todos los efectos, obligaciones propias que la misma asume ante la **Arrendadora**, aunque las mismas presupongan la utilización del Local, debiendo la **Arrendataria** asegurar, en todo momento, que cualquier persona que haga uso del Local, en los términos y condiciones del presente contrato, cumpla esas mismas obligaciones, siendo la **Arrendataria** responsable, ante la **Arrendadora**, por cualesquiera actos u omisiones de dichas personas, de los cuales resulten hechos que, en virtud del presente contrato, constituyan incumplimiento de las obligaciones de la **Arrendataria**.

## **2. Fin**

- 2.1. El Local se arrienda únicamente para la actividad de estacionamiento de vehículos automóviles propiedad de la **Arrendataria**, o de sus representantes legales o trabajadores, o de los vehículos automóviles de los cuales la **Arrendataria**, sus representantes legales o trabajadores, sean legítimos titulares o usuarios, en los términos previstos en la ley, por lo que el Local no puede ser, total o parcialmente, para cualquier otro fin, uso o actividad, aunque sean lícitos.
- 2.2. Queda expresamente prohibido el uso del Local para:
  - a) El almacenamiento o la simple colocación, aunque sea temporal, de cualesquiera objetos, en particular artículos inflamables, tóxicos, explosivos o molestos;
  - b) La reparación de vehículos o cualquier otro trabajo;
  - c) El estacionamiento de vehículos con combustible GLP (gas propano licuado), excepto en los casos y en las condiciones previstas por ley;



- 
- d) La utilización del Local para la carga de vehículos eléctricos o híbridos, sin que exista en el lugar la infraestructura necesaria de carga (enchufe, *wallbox* o equivalente), con contador propio, los cuales, en cualquier caso, constituyen responsabilidad de la **Arrendataria**, incluyendo el consumo de energía y sin perjuicio del cumplimiento del presente contrato, en particular con respecto a la autorización previa de la **Arrendadora** para la realización de obras.
- 2.3. La **Arrendataria** recibe en arriendo el Local, el cual reconoce ser apto para el uso al que se destina.
- 2.4. En la presente fecha, la **Arrendataria** recibe un control de acceso al Local, el cual deberá ser devuelto a la **Arrendadora** en la fecha de término del presente contrato, en perfecto estado de funcionamiento.
- 2.5. La **Arrendataria** es la única responsable de la seguridad y de la integridad de los bienes que se encuentren en el Local, no pudiendo ser imputada a la **Arrendadora** cualquier responsabilidad por daños causados por terceros, en particular por otros usuarios del estacionamiento del Edificio.
- 2.6. Las Partes reconocen y aceptan que el arriendo del Local tiene como objetivo un fin especial transitorio, previsto en los artículos 1095.º, n.º 3, 1096.º, n.º.2, y 1110.º, n.º 3, todos del Código Civil, por lo que es admisible el régimen previsto en la cláusula siguiente, en cuanto al plazo inicial y a las respectivas renovaciones.

### 3. Plazo

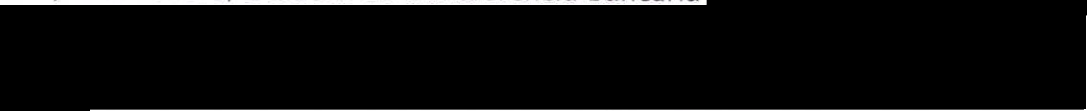
- 3.1. El presente contrato se celebra por un plazo inicial de 3 (tres) meses, que comienza el 1 de junio y finaliza el 31 de agosto de 2023, siendo renovable por períodos adicionales de 1 (un) mes, salvo oposición a la renovación, en conformidad con lo dispuesto en el presente contrato y en los términos previstos por la ley.
- 3.2. La **Arrendadora** y la **Arrendataria** podrán oponerse a la renovación del contrato mediante comunicación escrita y enviada a la otra **Parte**, con una antelación mínima de 30 (treinta) días respecto a la fecha de término del plazo inicial o cualquiera de sus renovaciones.
- 3.3. Queda expresamente excluida la posibilidad de denuncia del presente contrato, en cualquier momento, por iniciativa de la **Arrendataria**, sin perjuicio de lo dispuesto en el número siguiente
- 3.4. La **Arrendataria** podrá en cualquier momento poner fin al presente contrato de arrendamiento mediante comunicación escrita enviada a la **Arrendadora**, con una antelación mínima de 10 (diez) días a la fecha en que pretende que se

produzcan los efectos mencionados, cuando, por razones de índole institucional del país receptor, por motivos de seguridad de la representación diplomática y también por término de las relaciones diplomáticas o consulares entre Portugal y la República de Chile, resulte la obligatoriedad de cerrar la Embajada / Consulado en Portugal.

- 3.5. Con el cese del presente contrato, la **Arrendataria** deberá entregar el Local, en los términos y condiciones previstos en el presente contrato, en el momento del cese de la vigencia del contrato, quedando obligada al pago de la renta mensual debida hasta el momento del cese efectivo del contrato de arrendamiento.

#### 4. Renta y otros encargos

- 4.1. La renta debida por la **Arrendataria**, relativa al arrendamiento, tiene el valor inicial de € 250,00 (doscientos cincuenta euros) por cada mes del calendario gregoriano.
- 4.2. La renta se pagará el primer día hábil del mes inmediatamente anterior a aquel al que se refiere, a través de transferencia bancaria



con la antelación mínima de 5 (cinco) días, sea comunicada por la **Arrendadora**.

- 4.3. La **Arrendadora** aprobará el pago de las rentas, debiendo enviar los recibos por vía electrónica, a la dirección de correo electrónico de la **Arrendataria**, indicada en la cláusula 10.3 de este contrato.
- 4.4. La renta mensual será actualizada anualmente, por aplicación del coeficiente legal vigente para el respectivo año y verificado por el Instituto Nacional de Estadística, siendo obligación de la **Arrendadora** comunicar a la **Arrendataria**, en los términos de la cláusula 10, la actualización del valor de la renta, con por lo menos 30 (treinta) días de antelación en relación con los efectos de la actualización, en la cual indicará el valor de la nueva renta y el coeficiente aplicable, la primera actualización podrá ser hecha con efectos a partir del 1 de abril de 2024.
- 4.5. Con la firma del presente contrato, la **Arrendataria** paga a la **Arrendadora** la cantidad líquida de € 500,00 (quinientos euros), relativa a las rentas de los meses de junio y julio de 2023, dando la **Arrendadora**, por separado, los recibos correspondientes.



## 5. Obras y uso del Local

- 5.1. El Local se arrienda en el estado y condiciones en que el mismo se encuentra, que la **Arrendataria** declara conocer y considera conformes y perfectamente adecuados a los fines del arrendamiento.
- 5.2. La **Arrendataria** no podrá hacer cualquier obra o mejora en el Local, sin autorización previa de la **Arrendadora**, que otorgará por escrito.
- 5.3. La **Arrendataria** se obliga a mantener diligentemente el Local, en buenas condiciones de limpieza, sin perjuicio de los deterioros inherentes a un uso prudente, conforme a los fines del contrato.
- 5.4. En cualquier caso, la **Arrendataria** deberá dar a conocer de inmediato las situaciones de daños, anomalías u otra circunstancia anormal o imprevisible, relativas al Local, incluyendo la avería de portones de acceso.
- 5.5. La **Arrendataria** deberá hacer un uso prudente, diligente y cuidadoso del Local, así como de las áreas comunes y de los medios de acceso al mismo, cumpliendo con lo dispuesto en el presente contrato, en las normativas sobre el uso de las partes comunes del Edificio y en la ley aplicable.
- 5.6. La **Arrendataria** es la única responsable de cualquier daño causado por ella, a título de dolo o negligencia, en el Local o en el equipo del garaje o por daños a terceros, obligándose a asumir todos los gastos relativos a los daños causados a terceros o a la reparación del equipo dañado o a su sustitución, sin perjuicio (i) de la responsabilidad por el riesgo y (ii) de las obligaciones de la aseguradora, en el marco del seguro automóvil obligatorio.
- 5.7. Los trabajos de reparación previstos en el número anterior, a pesar de ser de responsabilidad de la **Arrendataria**, siempre serán realizados por la **Arrendadora** a expensas de aquella; para tal efecto, la **Arrendadora** presentará tres presupuestos a la **Arrendataria**, la **Arrendataria** dispondrá de cinco días hábiles para escoger uno de ellos, comunicando a la **Arrendadora** su elección, en virtud de la cláusula 10.3.
- 5.8. Cualquier avería en el portón de acceso al Local, en los sistemas de control de accesos u otro hecho relativo a las partes comunes del edificio o al acceso al mismo, incluyendo lo relativo a la situación de la vía pública, no dan derecho a ninguna reducción del valor de la renta debida por la **Arrendataria**, ni le confiere el derecho de indemnización, excepto cuando tales hechos sean exclusivamente imputables a la **Arrendadora**.



## 6. Control de acceso

- 6.1. La Arrendataria es responsable de la pérdida, extravío o daños que puedan ser causados al control de acceso al Local, a partir de la presente fecha y hasta la fecha de su efectiva devolución.
- 6.2. Para asegurar el cumplimiento de la obligación prevista en el número anterior, incluyendo a efectos de reparación o sustitución de dicho control, la **Arrendataria** entrega a la **Arrendadora**, en la presente fecha y a título de garantía, la cantidad de € 40,00 (cuarenta euros), que será devuelta en la fecha de la devolución efectiva del control, una vez confirmadas las buenas condiciones de funcionamiento del mismo.
- 6.3. La **Arrendadora** podrá, en la vigencia del presente contrato, sustituir el control por otros medios de entrada al Local, en particular un nuevo control, tarjeta magnética o de tecnología *contactless*, será aplicado a tales medios de entrada lo previsto en el presente contrato, en cuanto al control de acceso al Local que se entrega a la **Arrendataria** en esta fecha.

## 7. Cese, subarrendamiento o uso por terceros

- 7.1. La **Arrendataria** no puede subarrendar o ceder, en todo o en parte, a título oneroso o gratuito, el Local o cualquier derecho derivado del presente contrato, sin el consentimiento expreso y por escrito de la **Arrendadora**, ni podrá la **Arrendataria** permitir el uso del Local en condiciones que no estén conforme a lo dispuesto en el presente contrato o en la ley.

## 8. Entrega del Local

- 8.1. Con el cese del contrato, la **Arrendataria** deberá entregar el Local a la **Arrendadora**, desocupado de bienes, en las condiciones en que fue recibido y sin perjuicio del normal deterioro que resulte de un uso prudente del mismo, teniendo en cuenta sus fines.
- 8.2. Los pequeños deterioros en el Local, hechos por la **Arrendataria** en los términos de la ley, deberán ser reparados o removidos por la misma, a su cargo y antes de la entrega del Local a la **Arrendadora**.
- 8.3. Previamente a la entrega del Local, y en los mismos términos que la ley prevé el régimen de publicación de escritos y visitas para mostrar el lugar a quienes pretendan arrendarlo, de acuerdo con el artículo 1081.º del Código Civil, la **Arrendadora**, o persona indicada por ella misma, puede proceder a una inspección para verificar el estado del Local, tras lo cual se elaborará el correspondiente informe, siendo la fecha y hora de la inspección

(obligatoriamente en día hábil y en horario de oficina) comunicadas por la **Arrendadora**, con al menos 72 (setena y dos) horas de anticipación.

- 8.4. Cuando el Local no sea entregado, por cualquier motivo, luego que termine el presente contrato de arrendamiento, la **Arrendataria** está obligada, a título de indemnización, a pagar a la **Arrendadora**, por cada mes completo o fracción que transcurra hasta la entrega, el doble de la renta estipulada, así como los gastos judiciales y/o extrajudiciales que resulten de ese incumplimiento.
- 8.5. Sin perjuicio del número anterior, y en caso de abandono de vehículo en el Local después del cese del presente contrato, la **Arrendataria** autoriza desde ya a la **Arrendadora**, previa notificación por carta certificada con acuse de recibo, a proceder a la retirada inmediata del vehículo, en caso de que la notificación no sea recibida o, aunque la reciba, si la **Arrendataria** no retira el vehículo en un plazo máximo de 5 (cinco) días, pudiendo, para ello, remolcar el vehículo a un lugar exterior de estacionamiento, aunque sea responsabilidad de la Empresa Municipal de Estacionamiento de Lisboa (EMEL), asumiendo la **Arrendataria** toda la responsabilidad por los costos derivados del remolque y de la retirada del vehículo, así como por los costos relativos a la permanencia en estacionamiento exterior, en particular los costos relativos a la tasa de estacionamiento, no pudiendo ser imputada, a la **Arrendadora**, cualquier responsabilidad por daños que puedan ser causados al vehículo retirado del Local por iniciativa de la **Arrendadora**.

## **9. Derecho de preferencia de la Arrendataria**

- 9.1. La **Arrendataria** renuncia desde ya al derecho de preferencia en la venta o pago del Edificio o, en cuanto tenga autonomía jurídica, del Local, así como en la celebración de un nuevo arrendamiento, en los términos del artículo 1091.º del Código Civil, cualquiera que sea la contraparte y/o el precio de la venta, el importe del pago o de la renta bajo el nuevo arrendamiento.

## **10. Comunicaciones**

- 10.1. Salvo disposición legal imperativa en contrario, todas las comunicaciones entre las Partes relativas al cese del contrato de arrendamiento, actualización de rentas y obras deben ser efectuadas por carta certificada con acuse de recibo, para las direcciones indicadas en el preámbulo.
- 10.2. Cualquier cambio en la dirección de las Partes deberá ser comunicado de la misma forma, con al menos 5 (cinco) días de antelación para que la misma sea oponible a la otra Parte.



10.3. Las demás comunicaciones entre las Partes, salvo disposición legal o contractual en contrario, pueden realizarse por correo electrónico, con solicitud de acuse de recibo de entrega y de lectura, [REDACTED]

10.4. La **Arrendataria** declara expresamente, en los términos y a los efectos de los números 2 y 7, letra c) del artículo 9.º del Nuevo Régimen de Arrendamiento Urbano (Ley n.º 6/2006, del 27 de febrero), que la dirección indicada en el preámbulo del contrato, o aquella que sea comunicada por la **Arrendataria** a la **Arrendadora**, en los términos de los números anteriores, constituye su domicilio, valiendo tal declaración como convenio de domicilio a los efectos previstos en la ley.

#### **11. Modificación del contrato**

11.1. El presente contrato constituye el acuerdo total de las Partes en relación al objeto del mismo, siendo que cualquier alteración o modificación del mismo sólo será válida y eficaz si consta en un documento escrito y firmado por las Partes.

#### **12. Foro competente**

12.1. Para resolver cualquier litigio que derive del presente contrato, en relación a su formación, interpretación, validez, eficacia, extinción, cumplimiento o incumplimiento, será competente el Tribunal Judicial del Distrito de Lisboa, con expresa renuncia a cualquier otro, sin perjuicio (i) de las disposiciones legales relativas al procedimiento especial de desahucio y de las atribuciones de las entidades responsables por el mismo, o (ii) de las disposiciones legales que alteren o sustituyen las anteriormente mencionadas.

#### **13. Lengua predominante**

13.1. La redacción del presente contrato en lengua portuguesa prevalecerá, a todos los efectos, sobre la redacción del mismo, en cualesquiera otras lenguas, aunque conste de documento separado.

#### **14. Ley aplicable**

14.1. Al presente contrato se aplicará la ley Portuguesa.



El presente contrato de arrendamiento consta de 10 (diez) páginas, integralmente procesadas en computador y sin tachaduras ni enmiendas que no se encuentren salvaguardadas o identificadas, y 1 (un) anexo, que se hace en dos ejemplares, uno para cada una de las Partes.

Lisboa, 1 de junio de 2023.

[Redacted signature area]

*Impuesto de Sello pagado a través de un documento de facturación de modelo oficial  
TGIS, Verba 2 (10% del importe de la renta o incremento estipulado para el período de su duración).*

[Redacted text]

[Redacted text]