

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM PRAZO  
CERTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

**ENTRE:**

**PRATIKEXPERIENCE LDA.**, sociedade comercial portuguesa, com sede na Avenida Montevideu, n.º 282, no Porto, titular do número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 514 620 722, neste ato devidamente representada por Gonçalo Nuno Matos Carrington da Costa, na qualidade de sócio gerente, com poderes para o ato, doravante abreviadamente designada por **Senhoria**; e

**PROVISCLIMB III, LDA.**, sociedade comercial portuguesa, com sede na Avenida Montevideu, n.º 282, no Porto, titular do número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva \_\_\_\_\_, representada por Jordi Vilanova, na qualidade de sócio, com poderes para o ato, doravante abreviadamente designada por **Arrendatária**:

Em conjunto designadas por **Contraentes**;

**CONSIDERANDO QUE:**

**A)** A **Senhoria** é única e legítima proprietária do prédio urbano, situado na Rua General Torres, n.ºs 215 a 219, União de Freguesias

**LEASE AGREEMENT FOR COMMERCIAL PURPOSES  
WITH FIXED TERM**

**BETWEEN:**

**PRATIKEXPERIENCE LDA.**, company organized and incorporated under the laws of Portugal, with registered office at Avenida Montevideu, n.º 282, in Porto, registered with the commercial registry and enrolled with the Portuguese tax authorities under the number 514 620 722, represented by Gonçalo Nuno Matos Carrington da Costa, acting in their capacity as manager partner, hereinafter referred to as **Landlord**; and

**PROVISCLIMB III, LDA.**, company organized and incorporated under the laws of Portugal, with registered office at Avenida Montevideu, no. 282, in Porto, registered with the commercial registry and enrolled with the Portuguese tax authorities under the number \_\_\_\_\_, represented by Jordi Vilanova, acting in their capacity as partner, hereinafter referred to as **Tenant**:

Jointly referred to as **Parties**.

**WHERE AS:**

**A)** The **Landlord** is the sole and legitimate owner of the urban building, located at Rua General Torres, nos. 215 to 219, union of parishes of

de Santa Marinha e São Pedro da Afurada, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, sob o número 5638 da freguesia da Santa Marinha e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 5463 (doravante **Prédio**);

- B) A **Senhoria** tem a intenção de realizar obras de reabilitação, restauro, obras de interior e obras de reconfiguração do **Prédio**, de forma a transforma-los num hotel, de gama média alta, doravante designado por **projeto**;
- C) A “GAIURB – Urbanismo e Habitação, E.M.” (doravante **GAIURB**) já aprovou um projeto de arquitetura para a realização do projeto, conforme despacho de aprovação que se junta ao presente contrato como anexo II;
- D) A **Senhoria** é responsável pela elaboração ou obtenção de quaisquer alterações ou aditamentos ao projeto de arquitetura existente, bem como a elaboração ou obtenção dos projetos de especialidades e de quaisquer outros que se mostrem ou venham a mostrar necessários para a realização do **projeto**;
- E) A **Senhoria** está obrigada a obter o Alvará de Construção;
- F) A **Senhoria** está obrigada a realizar as obras de reabilitação previstas no **projeto**;

Santa Marinha e São Pedro da Afurada, municipality of Vila Nova de Gaia, described at the First Land Registry Office of Vila Nova de Gaia under number 5638 of the parish of Santa Marinha, and registered with the Portuguese tax authorities under article 5463 of the aforementioned union of parishes (hereon **Building**);

- B) The **Landlord** has the intention to carry out rehabilitation, refurbish, restoration and interior works on the **Building**, in order to transform them in a mid-high range hotel, hereon referred to as **project**;
- C) “GAIURB – Urbanismo e Habitação, E.M.” (hereon **GAIURB**) has already approved an architecture project for the execution of the **project**, as per the approval document attached to this agreement as appendix II;
- D) The **Landlord** is responsible for the execution or obtainment of any modifications or amendments to the existing architecture project, as well as for the execution or obtainment of the other specialties projects and any other project that may be necessary of the execution of the **project**;
- E) The **Landlord** is obliged to obtain the Construction Permit;
- F) The **Landlord** is obliged to execute the refurbishment works foreseen in the **project**;

<p><b>G) A Senhoria</b> está obrigada a suportar todos os encargos relacionados com o <b>projeto</b>, nomeadamente, os derivados da realização dos projetos de especialidades, taxas de emissão do alvará de construção, taxa de reforço de infraestruturas urbanísticas, taxa de compensação pela não cedência de áreas ao domínio público, e execução da própria empreitada;</p> <p><b>H) A Senhoria</b> pretende dar os <b>Prédios</b> de arrendamento à <b>Arrendatária</b>, que os pretende tomar de arrendamento àquela.</p>	<p><b>G) The Landlord</b> is obliged to bear all charges related to the <b>project</b>, namely those derived from the execution of the different specialities projects, Construction Permit fee, reinforcement of urban infrastructures fee, compensation fee for not assigning areas to the public domain and all charges arising from the execution of the construction works agreement;</p> <p><b>H) The Landlord</b> intends to lease the <b>Buildings</b> to the <b>Tenant</b>, who intends to lease them back.</p>
<p>A <b>Senhoria</b> por um lado e a <b>Arrendatária</b> por outro lado, celebram entre si o presente CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM PRAZO CERTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, o qual se rege pela parte introdutória que antecede e pelos termos e condições previstos nas cláusulas seguintes, a cujo integral cumprimento reciprocamente se obrigam:</p>	<p>The <b>Landlord</b> on one side and the <b>Tenant</b> on the other side hereby enter the present LEASE AGREEMENT FOR COMMERCIAL PURPOSES WITH FIXED TERM, which is governed by the preceding introduction and by the terms and conditions set out in the following clauses, which they mutually undertake to comply with:</p>
<p><b>1. IMÓVEIS</b></p> <p><b>1.1.</b> A <b>Senhoria</b> é única e legítima proprietária do <b>Prédio</b> melhor identificado na alínea A) da parte introdutória deste contrato.</p>	<p><b>1. REAL ESTATE</b></p> <p><b>1.1.</b> The <b>Landlord</b> is the sole and legitimate owner of the <b>Building</b> better identified in item A) of the introductory part of this agreement.</p>
<p><b>2. OBJETO</b></p> <p><b>2.1.</b> Pelo presente contrato a <b>Senhoria</b> dá de arrendamento à <b>Arrendatária</b>, que toma de arrendamento, o <b>Prédio</b>.</p>	<p><b>2. OBJECT</b></p> <p><b>2.1.</b> Trough the present agreement the <b>Landlord</b> leases the <b>Building</b> to the <b>Tenant</b>.</p>

<p><b>3. FINALIDADE</b></p> <p><b>3.1.</b> O arrendamento do <b>Prédio</b> destina-se exclusivamente à instalação e funcionamento de uma unidade hoteleira, de gama média/alta.</p>	<p><b>3. PURPOSE</b></p> <p><b>3.1.</b> The lease of the <b>Building</b> is exclusively destined to the instalment and functioning of a mid-high range hotel unit.</p>
<p><b>4. PRAZO</b></p> <p><b>4.1.</b> O presente contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo certo de 8 anos, com início no dia _____.</p> <p><b>4.2.</b> As partes acordam que o prazo inicial do contrato pode ser estendido para 10 anos mediante acordo escrito entre as partes.</p> <p><b>4.3.</b> Findo esse prazo o contrato renova-se automaticamente por períodos sucessivos de 1 ano, salvo oposição de qualquer das <b>Contraentes</b> à sua renovação.</p> <p><b>4.4.</b> As <b>Contraentes</b> acordam que o presente contrato de arrendamento não pode ser resolvido por nenhuma das partes antes de verificado o prazo previsto no número 4.1.</p>	<p><b>4. TERM</b></p> <p><b>4.1.</b> The present lease agreement is executed for a fixed period of 8 years, starting on the _____.</p> <p><b>4.2.</b> The parties agree that the initial term of the agreement might be extended to 10 years if they agree so in writing.</p> <p><b>4.3.</b> At the end of that term, the lease agreement is automatically renewed for periods of 1 year, unless one of the <b>Parties</b> opposes to its renewal.</p> <p><b>4.4.</b> The <b>Parties</b> agree that the lease agreement may not be terminated by either party before the term of this agreement, determined under number 4.1., has occurred.</p>
<p><b>5. RENDA</b></p> <p><b>5.1.</b> Pelo arrendamento é devida uma renda anual no valor de € 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil euros).</p> <p><b>5.2.</b> A renda apenas será devida depois de decorrido um ano de funcionamento da unidade hoteleira.</p> <p><b>5.3.</b> A primeira renda será paga até ao final do quarto mês posterior ao primeiro ano de funcionamento da unidade hoteleira.</p>	<p><b>5. RENT</b></p> <p><b>5.1.</b> For the lease of Buildings an annual rent in the amount of € 490.000,00 (four hundred and ninty thousand euros) is due.</p> <p><b>5.2.</b> The rent will only be due after one year of operation of the hotel unit.</p>

<p>5.4. As rendas seguintes serão sucessivamente pagas um ano após a outra.</p> <p>5.5. O pagamento da renda deverá ser feito por transferência bancária para a conta bancária que a <b>Senhoria</b> oportunamente indicará.</p> <p>5.6. As Contraentes acordam que a renda não será atualizada durante o período inicial do presente contrato.</p>	<p>5.3. . The first rent shall be paid until the end of the fourth month following the end of the first year of operation of the hotel unit.</p> <p>5.4. The following rents shall be successively paid one year after the other.</p> <p>5.5. The payment of the rent shall be made by wire transfer to a bank account indicated by the <b>Landlord</b>.</p> <p>5.6. The <b>Parties</b> agree that the rent will not be updated throughout the initial period of the present agreement.</p>
<p><b>6. SUBARRENDAMENTO E CESSÃO DE EXPLORAÇÃO</b></p> <p>6.1. A <b>Senhoria</b>, livremente e de boa-fé, autoriza a <b>Arrendatária</b> a subarrendar ou ceder a exploração ou gestão do <b>Prédio</b>, a terceiros total ou parcialmente, por uma ou mais vezes e pela renda que entenda livremente estipular.</p> <p>6.2. A <b>Arrendatária</b> está dispensada de comunicar formalmente a concretização de tais subarrendamentos e/ou cessões de exploração ou gestão.</p> <p>6.3. Caso a <b>Arrendatária</b> subarrende o <b>Prédio</b> e/ou os dê à exploração ou gestão de terceiros, fica esta obrigada a incluir nos respectivos contratos uma cláusula que disponha a caducidade daqueles contratos a par da cessação do presente contrato de arrendamento, independentemente do motivo que leve à cessação, sob pena de</p>	<p><b>6. SUBLEASE AND OPERATIONAL ASSIGNMENT</b></p> <p>6.1. The <b>Landlord</b>, freely and in good faith, hereby authorizes the <b>Tenant</b> to sublease the <b>Building</b>, or to assign its operation or management, in whole or in part, for one or more times, for the rent it deems appropriate, to a third party.</p> <p>6.2. The <b>Landlord</b> is dismissed from formally notifying the execution of subleases, or the assignment of operation or management.</p> <p>6.3. If the <b>Tenant</b> subleases the <b>Building</b> or assigns its operation or management, it is obliged to include in the respective agreements a clause that provides for the termination of those agreements along with the termination of the present agreement, regardless of the reason that leads to the</p>

<p>nulidade do contrato celebrado com os terceiros.</p> <p><b>6.4.</b> A <b>Arrendatária</b> será sempre responsável pelo pagamento da renda, bem como, pelo cumprimento de todos os deveres e obrigações assumidos ao abrigo do presente contrato, mesmo que subarrende o <b>Prédio</b> e/ou o dê à exploração ou gestão de terceiros.</p>	<p>termination, under penalty of invalidity of the agreements entered with the third parties.</p> <p><b>6.4.</b> The <b>Tenant</b> is always responsible for the payment of the rent, as well as for the compliance of all duties and obligations arising from the present agreement, even if it subleases the <b>Building</b> or assigns its operation or management to a third party.</p>
<p><b>7. Fundo de Garantia</b></p> <p><b>7.1.</b> A <b>Arrendatária</b> fica obrigada a criar um fundo de garantia para o qual transferirá, após o decurso do primeiro ano do contrato de arrendamento, todos os lucros líquidos provenientes do investimento imobiliário.</p> <p><b>7.2.</b> O <b>Senhorio</b> fica, desde já, autorizado a requerer uma auditoria ao referido fundo, com o objetivo de verificar o funcionamento adequando do mesmo e das garantias que o suportam.</p>	<p><b>7. Guarantee Fund</b></p> <p><b>7.1.</b> The <b>Tenant</b> is obliged to set up a guarantee fund to which, after the first year of the lease agreement, all net profits from the real estate investment shall be transferred to.</p> <p><b>7.2.</b> The <b>Landlord</b> is hereby authorized to require a formal audit of the guarantee fund, with the purpose of ascertaining the proper functioning of the same, and the guarantees that may back it.</p>
<p><b>8. OBRAS E MANUTENÇÃO</b></p> <p><b>8.1.</b> A <b>Senhoria</b> obriga-se a executar todas e quaisquer obras de reabilitação, restauro, obras de interior e obras de reconfiguração do <b>Prédio</b>, em conformidade com o <b>projeto</b>, de forma a transformar o <b>Prédio</b> num hotel de gama média alta.</p> <p><b>8.2.</b> A <b>Senhoria</b> é responsável pela elaboração ou obtenção de quaisquer alterações ou aditamentos ao projeto de arquitetura</p>	<p><b>8. WORKS AND MAINTENANCE</b></p> <p><b>8.1.</b> The <b>Landlord</b> is obliged to execute any and all rehabilitation, refurbishment, restoration and interior works of the <b>Building</b>, according to the <b>project</b>, in order to transform it in a mid-high range hotel.</p> <p><b>8.2.</b> The <b>Landlord</b> is responsible for the execution or obtainment of any modifications or</p>

existente, bem como pela elaboração ou obtenção dos projetos de especialidades e de quaisquer outros que se mostrem ou venham a mostrar necessários para a realização do **projeto**.

**8.3.** O Alvará de Construção tem que ser obtido pela **Senhoria**.

**8.4.** A **Senhoria** suportará todos os encargos relacionados com o **projeto**, nomeadamente os relacionados com a realização dos projetos de especialidades, taxas de emissão do alvará de construção, taxa de reforço de infraestruturas urbanísticas, taxa de compensação pela não cedência de áreas ao domínio público, e execução da própria empreitada;

**8.5.** A **Arrendatária** está expressamente autorizada a efetuar as obras não estruturais que considerar necessárias à sua instalação, bem como, a, em qualquer momento, por uma ou mais vezes, realizar, por sua conta e risco, quaisquer modificações necessárias ou convenientes ao exercício da sua atividade, desde que essas alterações não impliquem nem afetem a estrutura do **Prédio**.

**8.6.** A **Senhoria** autoriza, também, a **Arrendatária** a instalar uma placa identificativa da marca sob a qual opera a unidade hoteleira, na fachada dos Prédios, competindo à **Arrendatária** obtenção de

amendments to the existing architecture project, as well as, for the execution or obtainment of the other specialties projects and any other project that may be necessary for the execution of the **project**.

**8.3.** The Construction Permit must be obtained by the **Landlord**.

**8.4.** The **Landlord** will bear all charges related to the **project**, namely those derived from the execution of the different specialties projects, Construction Permit fee, reinforcement of urban infrastructures fee, compensation fee for not assigning areas to the public domain and all charges arising from the execution of the construction works agreement.

**8.5.** The **Tenant** is expressly authorized to carry out the non-structural works deemed necessary for its installation, as well as, at any time, on one or more occasions, to carry out, at its own risk, any modifications necessary or convenient to the exercise of its activity, provided that such modifications do not entail or affect the structure of the **Building**.

**8.6.** The **Landlord** also authorizes the **Tenant** to install, on the façade of the **Buildings**, a plaque identifying the brand under which the hotel operates, provided that the **Tenant** obtains all necessary permits/licenses for that purpose.

todas as autorizações/licenças necessárias para esse efeito.

**8.7.** Findo o contrato de arrendamento, a **Arrendatária** poderá, na presença da **Senhoria**, remover todas as benfeitorias realizadas, bem como todos os acessórios, objetos e bens móveis, contando que tal remoção não cause danos ao **Prédio**.

**8.8.** A **Arrendatária** obriga-se a fazer uma utilização normal e prudente do **Prédio**, de modo a não causar quaisquer outras deteriorações que não aquelas decorrentes do seu uso normal e prudente em conformidade com os fins do contrato de arrendamento.

**8.9.** As obras de conservação e manutenção ordinárias do **Prédio**, bem como as despesas inerentes a tal conservação e manutenção, depois de aberta a unidade hoteleira ao público, serão suportadas pela **Arrendatária**.

**8.10.** Para os efeitos do disposto no número 7.9., consideram-se obras de conservação e manutenção ordinárias a reparação e limpeza geral do **Prédio** e suas dependências e as obras destinadas a manter o **Prédio** nas condições requeridas pelo fim do contrato, ou seja, obras aquelas que se encontram relacionadas com o envelhecimento exterior e interior do **Prédio** e com o seu uso normal.

**8.7.** Terminating the lease agreement, the **Tenant** may, in the presence of the **Landlord**, remove every improvement that has been made, as well as every accessories, object and movable assets, provided that that removal does not damage the **Building**.

**8.8.** The **Tenant** is obliged to make a normal and prudent use of the **Building**, which does not cause other deteriorations besides those arising from its normal and prudent use of the **Building** in accordance with the purposes of the present agreement.

**8.9.** The ordinary maintenance works of the **Building**, as well as the expenses related to such maintenance, will be borne by the **Tenant** as of the opening of the hotel to the public.

**8.10.** For the purposes of the provision of number 7.9., ordinary maintenance works are understood to mean the repair and general cleaning of the **Building** and their dependencies and works destined to maintaining the **Building** in the conditions required for the purposes of the present agreement, that is, works that are related to the exterior and interior ageing of the **Building** and its normal use.

<p><b>9. ENCARGOS</b></p> <p><b>9.1.</b> A <b>Arrendatária</b> será a exclusiva responsável por todas e quaisquer despesas e encargos do <b>Prédio</b> a partir da abertura da unidade hoteleira ao público.</p>	<p><b>9. COSTS</b></p> <p><b>9.1.</b> The <b>Tenant</b> will be the solely responsible for any and all costs and charges of the <b>Building</b> as of the opening of the hotel to the public.</p>
<p><b>10. SEGUROS</b></p> <p><b>10.1.</b> Compete à <b>Senhoria</b> a subscrição e manutenção de uma apólice de seguro de incêndio unicamente referente ao <b>Prédio</b>, ficando assim a <b>Arrendatária</b> dispensada de assegurar a responsabilidade civil que eventualmente lhe competiria em relação ao risco de incêndio.</p> <p><b>10.2.</b> A <b>Senhoria</b> não será, em caso algum, responsável por quaisquer danos pessoais ou patrimoniais sofridos pela <b>Arrendatária</b>, seus trabalhadores, hóspedes e/ou demais pessoas, resultantes de acidente, explosão, inundação, furto, roubo ou outras causas, voluntárias ou involuntárias, causadoras de prejuízos e geradoras de responsabilidade civil, salvo se tais danos e causas forem por qualquer forma imputáveis à <b>Senhoria</b>.</p> <p><b>10.3.</b> Compete à <b>Arrendatária</b> a subscrição e manutenção das apólices de seguro adequadas a cobrir os riscos referidos no número anterior, desde a data da abertura da unidade hoteleira ao público, sendo</p>	<p><b>10. INSURANCES</b></p> <p><b>10.1.</b> The <b>Landlord</b> is entitled to subscribe and maintain a fire insurance policy solely with respect to the <b>Building</b>, thus being the <b>Tenant</b> dismissed from civil liability that could eventually have to be borne by the <b>Tenant</b> with respect to the risk of fire.</p> <p><b>10.2.</b> The <b>Landlord</b> shall, in no case, be liable for any personal or property damage suffered by the <b>Tenant</b>, its employees, guests and/or other persons, resulting from accident, explosion, flood, theft or other, voluntary or involuntary, causes that may provoke damages or generate civil liability, unless they are attributable to the <b>Landlord</b>.</p> <p><b>10.3.</b> The <b>Tenant</b> is entitled to subscribe and maintain the insurance policies adequate to cover all risks mentioned in the previous paragraph, as of the opening of the hotel to the public, being entirely responsible for the payment of all charges and costs related to them.</p>

<p>igualmente da sua responsabilidade as despesas e custos referentes às mesmas.</p>	
<p><b>11. DIREITO DE UTILIZAÇÃO DOS PRÉDIOS</b></p> <p><b>11.1.</b> A <b>Arrendatária</b> concede, desde já, à <b>Senhoria</b>, a possibilidade de esta ocupar parte do <b>Prédio</b>, durante um período de 7 (sete) dias em cada ano de vigência do presente contrato de arrendamento, nos termos e condições a definir posteriormente</p>	<p><b>11. RIGHT TO USE THE BUILDINGS</b></p> <p><b>11.1.</b> The <b>Tenant</b> hereby grants the <b>Landlord</b>, and respective family members, the possibility to occupy the <b>Building</b> for a period of 7 (seven) days in each year of the Residence Permit in the terms and conditions to be determined in the future.</p>
<p><b>12. RESTITUIÇÃO DOS PRÉDIOS</b></p> <p><b>12.1.</b> Findo o presente contrato, independentemente da causa, a <b>Arrendatária</b> deverá restituir o <b>Prédio</b> à <b>Senhoria</b>, em boas condições de utilização, salvo deteriorações inerentes ao uso normal, devendo essa, no momento da restituição, por si ou por entidade que expressamente mandar para o efeito e na presença da <b>Arrendatária</b>, realizar uma vistoria ao local, sendo lavrado auto do qual constem: (i) as anomalias, deteriorações ou deficiências que não sejam, na opinião convenientemente fundamentada da <b>Senhoria</b> ou de quem a representar, decorrentes de uma utilização normal do <b>Prédio</b>, (ii) o prazo eventualmente fixado pela <b>Senhoria</b> para a <b>Arrendatária</b> proceder à eliminação das anomalias, deteriorações ou deficiências verificadas, sob pena de, se o não fizer,</p>	<p><b>12. RESTITUTION OF THE BUILDINGS</b></p> <p><b>12.1.</b> Upon termination of the present agreement, independently of the cause, the <b>Tenant</b> shall return the <b>Building</b>, in good conditions of use, except for damages inherent to its normal use, to the <b>Landlord</b>, which shall, at the time of the restitution, by itself or by an entity expressly mandated for that purpose and in the presence of the <b>Tenant</b>, carry out an inspection of the place; in this inspection a report shall be made with: (i) the anomalies, deteriorations or deficiencies which, in the funded opinion of the <b>Landlord</b>, do not arise from a normal use of the <b>Building</b>, (ii) the period of time fixed by the <b>Landlord</b> for the <b>Tenant</b> to eliminate the anomalies, deteriorations or deficiencies found, under penalty of the <b>Landlord</b> executing them at the charges of the <b>Tenant</b>.</p>

<p>poder a <b>Senhoria</b> mandar executar, a expensas da <b>Arrendatária</b>, as intervenções necessárias para o efeito.</p>	
<p><b>13. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL</b></p> <p><b>13.1.</b> A <b>Senhoria</b> pode ceder livremente a sua posição contratual a terceiros, no total ou em parte, dando posteriormente conhecimento desse facto à <b>Arrendatária</b>.</p> <p><b>13.2.</b> A <b>Arrendatária</b> pode ceder a sua posição contratual a outra sociedade comercial portuguesa mediante acordo da <b>Senhoria</b>.</p>	<p><b>13. ASSIGNMENT</b></p> <p><b>13.1.</b> The <b>Landlord</b> may freely assign, in total or in part, its position in the present agreement to a third party, giving, afterwards, knowledge of that fact to the <b>Tenant</b>.</p> <p><b>13.2.</b> The <b>Tenant</b> may assign its total position in the present agreement to another Portuguese company with written consent from the <b>Landlord</b>.</p>
<p><b>14. OWNERSHIP CLAUSE</b></p> <p><b>14.1.</b> Qualquer alteração de controlo da <b>Arrendatária</b> resultante da venda de participações, fusão, aquisição ou outra forma de alteração societária, que transfira o controlo para um terceiro, terá que ser previamente comunicada por escrito à <b>Senhoria</b>.</p>	<p><b>14. OWNERSHIP CLAUSE</b></p> <p><b>14.1.</b> Any change in the control of the <b>Tenant</b> arising from the sale of shares, mergers, acquisitions or other corporate modification that gives control of the company to a third party must be previously communicated to the <b>Landlord</b>.</p>
<p><b>15. DOMICÍLIO CONVENCIONADO</b></p> <p><b>15.1.</b> Salvo previsão noutro sentido, qualquer notificação ou comunicação efetuada ou a efetuar ao abrigo do mesmo considerar-se-á devidamente efetuada quando realizada por escrito mediante carta registada com aviso de receção, para as seguintes moradas e pessoas de contato:</p> <p><b>Senhoria:</b></p> <p><b>PRATIKEXPERIENCE LDA.</b></p>	<p><b>15. COMMUNICATIONS</b></p> <p><b>15.1.</b> Except if otherwise foreseen, any notice or communication given or required to be given hereunder shall be deemed duly delivered if carried out in writing by registered mail with delivery notice to the following addresses and contact person:</p> <p><b>Landlord:</b></p> <p><b>PRATIKEXPERIENCE LDA.</b></p>

<p>Gonçalo Nuno Matos Carrington da Costa</p> <p><b>Arrendatária:</b></p> <p><b>PROVISCLIMB III, LDA.</b></p> <p>Jordi Vilanova</p> <p><b>15.2.</b> Qualquer alteração dos endereços ou pessoas de contacto constantes do número anterior deverá ser comunicada à contraparte nos termos da presente cláusula.</p> <p><b>15.3.</b> As comunicações remetidas nos termos da presente cláusula consideram-se realizadas ainda que a respetiva carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no Regulamento dos Serviços Postais ou que o aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.</p>	<p>Gonçalo Nuno Matos Carrington da Costa</p> <p><b>Tenant:</b></p> <p><b>PROVISCLIMB III, LDA.</b></p> <p>Jordi Vilanova</p> <p><b>15.2.</b> Any changes to the addresses and contact persons referred to in the previous number shall be notified to the other party in writing in accordance herewith.</p> <p><b>15.3.</b> A notice carried out pursuant to the present clause shall be deemed received on the signature date of the respective delivery receipt. Notwithstanding, any Notice carried out to the addresses referred under the present Clause shall be deemed duly performed regardless if the respective notice is returned due to the recipient's refusal to receive such notice and/or to sign the respective delivery receipt or due to his failure to collect such notice within the term foreseen by the respective Postal Services Regulation.</p>
<p><b>16. ALTERAÇÃO</b></p> <p><b>16.1.</b> O presente contrato e respetivos anexos constituem o acordo total entre as <b>Contraentes</b>.</p> <p><b>16.2.</b> Qualquer modificação ou aditamento ao presente contrato apenas será válida se constar de documento escrito e assinado por ambas as <b>Contraentes</b>, no qual se</p>	<p><b>16. MODIFICATION</b></p> <p><b>16.1.</b> This agreement and its appendixes constitute the entire agreement between the <b>Parties</b>.</p> <p><b>16.2.</b> Any modification or addition to this agreement shall only be valid if made in writing and signed by both <b>Parties</b>, with express reference to the clauses that were modified or added.</p>

<p> mencione expressamente quais as cláusulas alteradas ou aditadas.</p> <p><b>16.3.</b> Caso qualquer cláusula do presente contrato seja considerada inválida, a mesma deverá, sempre que possível, ser reduzida aos limites da legalidade, de forma a salvaguardar, nos limites da lei, os fins tidos pela parte afetada pela invalidade.</p> <p><b>16.4.</b> A invalidade, total ou parcial, de qualquer cláusula do presente contrato, não afetará a validade das restantes previsões contratuais, salvo se a parte interessada demonstrar que o negócio não teria sido concluído sem a parte viciada.</p>	<p><b>16.3.</b> Should any clause of this agreement be considered invalid, it should, whenever possible, be reduced to the limits of legality, in order to safeguard, within the limits of the law, the ends held by the party affected by the invalidity</p> <p><b>16.4.</b> The global or partial invalidity of any clause of this agreement will not affect the validity of the other contractual provisions, unless the interested party demonstrates that the agreement would not have been executed without that provision.</p>
<p><b>17. LEI APLICÁVEL E FORO</b></p> <p><b>17.1.</b> O presente contrato é regulado pela Lei Portuguesa.</p> <p><b>17.2.</b> Para qualquer litígio resultante do presente contrato, referente a interpretação, execução ou resolução, será exclusivamente competente o Tribunal Judicial do local da situação dos bens, com expressa renúncia a qualquer outro.</p>	<p><b>17. APPLICABLE LAW AND JURISDICTION</b></p> <p><b>17.1.</b> The present agreement is governed by the Portuguese law.</p> <p><b>17.2.</b> For each question that results from this agreement, regarding interpretation, execution or termination, will be exclusively take care by the judicial court where is located the properties.</p>
<p><b>18. IDIOMA</b></p> <p><b>18.1.</b> O presente contrato é assinado em dupla coluna, contendo uma versão portuguesa e uma versão inglesa. Na eventualidade de existirem divergências entre as duas versões, e para efeitos de interpretação do</p>	<p><b>18. LANGUAGE</b></p> <p><b>18.1.</b> This agreement is entered into in double column, containing both a Portuguese and an English version. In the event of difference between these two versions and for interpretation purposes hereof, the Portuguese version shall prevail.</p>

presente contrato, a versão portuguesa prevalecerá.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anexo I – certidões de registo predial e cadernetas prediais urbanas;</li> <li>• Anexo II – aprovação do projeto de arquitetura.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appendix I – land registry certificates and tax office certificates;</li> <li>• Appendix II – approval of the architecture project.</li> </ul>
Assinado no Porto, no dia _____, em dois exemplares, com 14 páginas cada, destinando-se um a cada uma das <b>Contraentes</b> , devendo considerar-se cada exemplar como original.	This agreement is made in Porto, on the _____, in duplicate, with 14 pages each, one for each <b>Party</b> and each deemed an original.

**Pela Primeira Contraente/**

**By the First Party**

\_\_\_\_\_

**Pela Segunda Contraente/**

**By the Second Party**

\_\_\_\_\_