

CONTRATO DE

EMPREITADA

1ª OUTORGANTE – NOME, estado civil, cidadão da, de nacionalidade, contribuinte fiscal, residente em, adiante designado apenas como primeiro outorgante, ou **dono da obra**;

2ª OUTORGANTE – LÉGUAS & ALQUIMIA, UNIPessoal LDA, com sede na Rua de Vila Real nº 54-A, Pai do Vento, 2755-299 Alcabideche, com o número único de pessoa colectiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial 510 535 011, certidão permanente 1061-3856-5101, detentora do alvará de empreiteiro de obras particulares nº 95786, neste acto representada pelo seu gerente Nuno Sampaio Soares, como segunda outorgante, ou **empreiteira**:

Considerando que;

a) O primeiro outorgante, dono da obra, é dono e legítimo proprietário da fração autónoma identificada pela letra "...", correspondente à, classificada para fins turísticos, do prédio urbano denominado Hotel-Apartamento "Yellow Hotel", sito em Dourada, Pedregais ou Penas Alvas, Alvor, freguesia de Alvor, concelho de Portimão, registado na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o número 158, inscrito na matriz da freguesia de Alvor sob o artigo

CONSTRUCTION

CONTRACT

1st PARTY – NAME, Civil State, citizen of the, with nationality, fiscal number, resident at, hereinafter merely referred as first grantor, or **owner of the work**;

2ª PARTY - LÉGUAS & ALQUIMIA, UNIPessoal LDA, with headquarters in na Rua de Vila Real nº 54-A, Pai do Vento, 2755-299 Alcabideche, with the unique number of legal person and of registration in the Commercial Registry Office 510 535 011, permanent certificate 1061-3856-5101, holder of the private works contractor license 95786, in this act represented by its manager Nuno Sampaio Soares, as second grantor, or **contractor**:

Whereas;

a) The first party, owner of the work, is the owner and legitimate owner of the independent unit designated by the letter "...", corresponding to the, of the building located at Hotel-Apartamento "Yellow Hotel", at Dourada, Pedregais or Penas Alvas, parish of Alvor, municipality of Portimão, registered in the Land Registry of Albufeira under nº. 158 and in the urban matrix under article 4029º, with the tourist license under number 4/21.

urbano 4029°, com o alvará de utilização turística nº 4/21.

b) O primeiro outorgante pretende realizar obras de remodelação, recuperação, conservação e beneficiação na fração autónoma identificada na alínea anterior, dando de empreitada a execução dos referidos trabalhos.

c) A segunda outorgante aceita executar a empreitada nos termos referidos nos Considerandos supra.

Entre o primeiro outorgante e a segunda outorgante, é ajustado o presente **CONTRATO DE EMPREITADA** que se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O primeiro outorgante celebra com a segunda outorgante um contrato de empreitada para realização das obras e trabalhos que constam da proposta no Anexo I, num valor global de €00 (..... euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

CLÁUSULA SEGUNDA

1. A empreitada terá início na data da assinatura do presente contrato e terá que estar concluída no prazo de 9 meses, sujeita a prorrogação pelo prazo de 2 meses, se necessário, com fim à sua conclusão.

2. Caso ocorram trabalhos adicionais à presente proposta a data de conclusão terá de ser revista.

b) The first party intends to carry out remodeling, recovery, conservation and improvement works in the autonomous fractions identified in the previous paragraph, giving execution of the said works.

c) The second party agrees to execute the contract in the terms referred to in the above Considerations.

Between the first party and the second party, the present **CONSTRUCTION CONTRACT** is adjusted and governed by the following clauses:

FIRST CLAUSE

The first party enters into an agreement with the second party to carry out the works and construction included in the proposal in Annex I, totaling €0€ (..... euros), plus VAT at the legal rate in force.

SECOND CLAUSE

1. The contract shall commence on the date of signature of this contract and must be completed within 9 months, subject to extension by a period of 2 months, if necessary, with a view to completion.

2. In case of additional work to the present proposal the completion date will have to be revised.

3. The date of completion of the works is also conditioned to:

3. A data de conclusão dos trabalhos está também condicionada:

- a) Ao cumprimento dos pagamentos acordados;
- b) À disponibilidade em stock dos materiais e ao cumprimento do prazo da sua entrega.

A falta de disponibilidade em stock dos materiais escolhidos e atraso na sua entrega deverá ser informado pelo 2º Outorgante ao 1º Outorgante assim que possível.

4. Após a verificação final da obra o primeiro outorgante poderá:

- a) Aceitá-la integralmente;
- b) Aceitá-la sob condição de serem reparados os vícios ou defeitos identificados;
- c) Rejeitá-la por inadequação aos fins a que se destina, caso não seja possível a reparação, considera incumprido o contrato, com as consequências previstas no e nas disposições legais em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA

Todos os trabalhos estão detalhados no Anexo I.

CLÁUSULA QUARTA

1. O pagamento da empreitada deverá ser efectuado no prazo máximo de 15 dias após a assinatura do presente contrato.

2. Os pagamentos deverão ser efectuados para a conta bancária com o IBAN PT50 0033 0000 4551 7910 66805 no Banco Millennium BCP em nome da segunda outorgante.

- a) Compliance with the agreed payments,
- b) The availability in stock of the materials and compliance with the deadline for their delivery.

The lack of availability in stock of the chosen materials and the delay in their delivery shall be informed by the 2nd party to the 1st party as soon as possible.

4. Upon final verification of the work, the first party may:

- a) Accept it in its entirety;
- b) Accept it under condition that the issues or defects identified are repaired;
- c) To reject it because it is inappropriate for the purposes for which it is intended, in the event that it is not possible to repair it, considers that the contract is not fulfilled, with the consequences foreseen in the current legal provisions.

THIRD CLAUSE

All works are detailed in Annex I.

FOURTH CLAUSE

1. Payment for the work shall be made no later than 15 days after the signing of this contract.

2. Payments shall be made to the bank account with IBAN PT50 0033 0000 4551 7910 66805 at Banco Millennium BCP on

CLÁUSULA QUINTA

No caso do primeiro outorgante vir a reclamar contra a segunda outorgante qualquer defeito de construção da empreitada, deverá ser efetuado por escrito, para a morada indicada, nos prazos legais, estando a segunda outorgante ciente da responsabilidade da Garantia dada de 5 anos ao primeiro outorgante para todos os trabalhos de Alvenaria e de 2 anos para as máquinas fornecidas.

CLÁUSULA SEXTA

A segunda outorgante assume que é da sua inteira responsabilidade:

a) o cumprimento de todas as regras e regulamentos referentes à execução da obra, bem como é da sua responsabilidade a contratação e pagamento de todos os seguros que a lei e os regulamentos impõem.

b) É responsável perante a primeira outorgante ou terceiros pelos factos imputáveis aos seus empregados, colaboradores ou subempreiteiros, pelas consequências resultantes de deficiente execução dos trabalhos ou má qualidade dos materiais ou utensílios utilizados.

CLÁUSULA SÉTIMA

Só são considerados trabalhos a mais, ou trabalhos a menos, os que constem, expressamente, de documento assinado pelas partes.

CLÁUSULA OITAVA

behalf of the second party.

FIFTH CLAUSE

In the event that the first party produces a claim against the second party regarding any defect in the construction of the project, it must be made in writing, at the address indicated, within the legal deadlines, the second party being aware of the responsibility of the given guarantee of 5 years to the first party for all masonry work and 2 years for the machines provided.

SIXTH CLAUSE

The second party assumes that it is its' entire responsibility:

a) the fulfillment of all the rules and regulations regarding the execution of the work, as well as its responsibility to contract and pay all the insurance that the law and the regulations impose.

b) Is responsible to the first party or third parties for the acts attributable to their employees, employees or subcontractors, for the consequences resulting from poor performance of the work or poor quality of the materials or equipment used.

SEVENTH CLAUSE

Only additional works, or less works, are considered to be expressly signed by the parties.

EIGHTH CLAUSE

O primeiro outorgante mantém-se na posse da fração e tem o direito de fazer fiscalizar a obra por si mesmo ou por um terceiro de sua confiança.

CLÁUSULA NONA

No caso de “Força Maior”, que se entende por todo o evento imprevisível e inevitável que seja alheio à vontade, e que impeça, total ou parcialmente, definitiva ou temporariamente, de cumprir com as obrigações, sejam como, epidemias ou pandemias, medidas determinadas pelas autoridades nacionais, supranacionais ou estrangeiras que levem à imposição de restrições como bloqueios ou encerramentos de fronteiras, limitações ou proibição de circulação de pessoas e/ou mercadorias, guerra, entre outros, dá-se a suspensão do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula segunda, até à reposição da situação.

CLÁUSULA DÉCIMA

1. As questões emergentes deste contrato serão solucionadas primeiramente por negociação directa das Partes.
2. Qualquer das outorgantes, que não esteja de acordo quanto à interpretação ou execução deste contrato, deverá comunicá-lo à parte contrária, apresentando, desde logo, uma proposta de solução.
3. A resolução consensual do diferendo levantado não poderá exceder o prazo de 10 (dez) dias a contar da data da recepção da comunicação a que se refere o número anterior.
4. Esgotado o prazo referido no número

The first party remains in possession of the fraction and has the right to have the work inspected by himself or by a third party of his trust.

NINETH CLAUSE

In case of “Force Majeure”, which is understood as any unforeseeable and unavoidable event beyond our control, which prevents, totally or partially, permanently or temporarily, from complying with the obligations, such as epidemics or pandemics, measures determined by national, supranational or foreign authorities that lead to the imposition of restrictions such as blockades or closures of borders, limitations or prohibition of movement of people and/or good, war, among others, the term stipulated in n.º 1 of the second clause is suspended until the situation is restored.

TENTH CLAUSE

1. The issues arising from this contract will be solved first by direct negotiation of the Parties.
2. Any of the parties, who do not agree on the interpretation or performance of this contract, must notify the opposing party, presenting, at the outset, a proposal for a solution.
3. The agreed resolution of the dispute raised shall not exceed the period of 10 (ten) days from the date of receipt of the communication referred to in the

antecedente, serão tais questões dirimidas por recurso ao Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

1. O presente contrato prevalece sobre quaisquer disposições legais ou regulamentares não imperativas, bem como prevalece sobre os seus anexos, e nos casos omissos rege-se pelo direito Português, nomeadamente o estabelecido nos artºs 1207º e segs do Cód. Civil.

2. A empreiteira, segunda outorgante, é responsável pelo cumprimento de todas as leis e regulamentos que lhe sejam aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Todas e quaisquer alterações às cláusulas deste contrato, bem como aos seus anexos, terão obrigatoriamente que revestir a forma escrita devidamente assinada por ambos os outorgantes, sob pena de serem tidas por não escritas e sem qualquer relevância ou eficácia jurídica.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Quaisquer notificações ou outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste contrato considerar-se-ão validamente feitas quando o efectuadas por correio registado, com aviso de recepção, ou por e-mail com comprovativo de recepção pelo destinatário, para os seguintes endereços:

preceding paragraph.

4. Once the period referred to in the preceding paragraph has expired, such matters shall be settled by recourse to the Judicial Court of the District of Lisbon.

ELEVENTH CLAUSE

1. The present contract prevails over any non-mandatory legal or regulatory provisions, as well as prevails over its annexes, and in cases not covered by Portuguese law, namely that set forth in articles 1207 and secs of the Civil Code.
2. The contractor, the second party, is responsible for compliance with all applicable laws and regulations.

TWELVETH CLAUSE

Any and all changes to the clauses of this contract, as well as to its annexes, must be in the written form duly signed by both parties, otherwise they will be considered unsigned and without any legal relevance or effectiveness.

THIRTEENTH CLAUSE

Any notices or other communications required or permitted under this agreement shall be validly made when done by registered mail, with acknowledgment of receipt, or by e-mail with proof of receipt by the recipient, to the following addresses:

a) Para o primeiro outorgante:

Nome

Morada

e-mail

b) Para a segunda outorgante:

Rua de Vila Real nº 54-A, 2755-299

Alcabideche

nuno.soares@excellium-capital.com

Ou para qualquer outro endereço que tenha sido notificado, por escrito, por qualquer das Partes à Contraparte. Cada uma dessas notificações ou comunicações considerar-se-á devidamente feita à Parte destinatária três dias úteis após o seu envio por correio registado, com aviso de recepção.

O presente contrato de empreitada foi assinado em de 2023, em dois exemplares de igual conteúdo e valor, ficando um exemplar em poder do primeiro outorgante e outro em poder da segunda outorgante.

Primeiro Outorgante

Segunda Outorgante

a) For the first party:

Name

Address

email

b) For the second party:

Rua de Vila Real nº 54-A, 2755-299

Alcabideche

nuno.soares@excellium-capital.com

Or to any other address which has been notified in writing by either Party to the Counterparty. Each such notification or communication shall be duly made to the receiving Party three working days after its dispatch by registered mail, with acknowledgment of receipt.

This contract of works was signed on the 2023, in two copies of equal content and value, one copy being in the possession of the first party and another in the possession of the second party.

First Party

Second Party