



# **PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA ARRENDAMENTO PARA A ACTIVIDADE DE RESTAURAÇÃO**

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **CAPITULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 1º**

##### **Objeto**

O presente Procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento para a atividade de restauração, atividades culturais e complemento habitacional do explorador, dos prédios constantes do anexo I, isentos de licença de utilização ao abrigo da al. a) do nº 1 do art.º 7º e nº 2 do art.º 62º, todos do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro.

#### **ARTIGO 2º**

##### **Entidade pública Adjudicante**

A Entidade Adjudicante é o Município de Soure, representado pelo Presidente da Câmara Municipal.

#### **ARTIGO 3º**

##### **Duração**

1. O contrato de arrendamento vigorará pelo prazo de 2 anos, renováveis, tácita e sucessivamente, por períodos de um ano, sem prejuízo do exercício do direito da oposição à renovação.
2. O prazo inicia-se com a celebração do contrato de arrendamento.

#### **ARTIGO 4º**

##### **Renda**

1. O Adjudicatário assumirá o pagamento da renda, com periodicidade mensal, cujo montante venha a ser definido no âmbito do presente procedimento por negociação, tendo por referência o valor mínimo de €575,00, atribuído em avaliação dos Serviços Técnicos Municipais.
2. O pagamento da renda será efectuado por transferência bancária para o NIB indicado pelo Município de Soure ou efetuado diretamente na Tesouraria da Câmara Municipal.
3. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.
4. O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.
5. A Câmara Municipal de Soure, comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante

**ARTIGO 5º**  
**Antecipação da renda**

O pagamento da renda será antecipado por um período mínimo de um mês.

**ARTIGO 6º**  
**Licenças ou autorizações necessárias**

Compete ao Adjudicatário requerer, custear e obter todas as licenças e autorizações necessárias para o cumprimento das obrigações assumidas no contrato, observando os requisitos indispensáveis à sua obtenção.

**ARTIGO 7º**  
**Obrigações do Adjudicatário**

O Adjudicatário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, nomeadamente, a:

- a) Pagar a renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento por negociação;
- b) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- c) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se a Câmara Municipal de Soure, o autorizar por escrito;
- e) Comunicar à Câmara Municipal de Soure, dentro de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada por escrito;
- f) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;
- g) Restituir, findo o contrato, os imóveis arrendados em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de neles poder continuar a ser explorado, ininterruptamente, um estabelecimento comercial;
- h) Manter o estabelecimento a funcionar diariamente, com exceção do dia de descanso que vier a ser estabelecido, doze meses por ano, cumprindo o horário definido no Regulamento Municipal dos horários de funcionamento dos estabelecimentos comerciais do Município de Soure;

**CAPITULO II – ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL À ACTIVIDADE A EXERCER**

**ARTIGO 8º**  
**Obras de adequação**

1. As eventuais obras e melhoramentos de adequação são da exclusiva responsabilidade do Adjudicatário, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos

projetos, sendo realizadas por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.

2. A execução das obras de adequação só pode iniciar-se depois de emitidas as respectivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.

3. A entidade adjudicante reserva-se o direito de pedir a reformulação do projeto por motivos estéticos, ou quaisquer outros.

#### **ARTIGO 9º**

##### **Obras de conservação e manutenção**

1. São da responsabilidade do Adjudicatário todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação do imóvel.

2. O Adjudicante pode substituir-se ao Adjudicatário, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Adjudicatário, depois de notificado para o efeito, não dê início ou não as conclua no prazo fixado pela Câmara Municipal de Soure na notificação.

3. No caso referido no número anterior, o Adjudicatário é responsável pelo pagamento de todos os encargos suportados pela Câmara Municipal de Soure com os trabalhos.

### **CAPITULO III – CESSAÇÃO DO CONTRATO**

#### **ARTIGO 10º**

##### **Cessação do contrato**

1. O contrato cessa, nos seguintes casos:

- a) Revogação;
- b) Denúncia;
- c) Resolução;
- d) Caducidade

2. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste Caderno de Encargos, o Adjudicatário não terá direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

#### **ARTIGO 11º**

##### **Revogação por acordo**

O Município de Soure e o Adjudicatário podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, definindo os seus efeitos.

#### **ARTIGO 12º**

##### **Denúncia pelo Município de Soure**

1. O Município de Soure pode denunciar o contrato antes do termo do respetivo prazo de duração, sem dependência de ação judicial, quando o imóvel se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.

2. Em caso de intenção de denúncia do contrato, a Câmara Municipal de Soure notificará o Adjudicatário, para desocupar o imóvel no prazo de 120 dias, a contar da referida notificação.

3. Se o adjudicatário não desocupar o imóvel no prazo estipulado no número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a executar nos termos do n.º 3 do artigo 126º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

### **ARTIGO 13º**

#### **Resolução do contrato**

Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.

### **ARTIGO 14º**

#### **Resolução do contrato pelo Município de Soure**

1. Sem prejuízo de direito de resolução previsto nas demais cláusulas deste Caderno de Encargos, o Município de Soure pode resolver o contrato de arrendamento designadamente nos seguintes casos:

a) Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social relativamente ao Adjudicatário;

b) Condenação do Adjudicatário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete de forma grave a sua honorabilidade profissional;

c) Falta de pagamento pelo Adjudicatário de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;

d) Prestação pelo Adjudicatário de informações falsas ao Município de Soure;

e) Falta de pagamento das rendas, nos termos do artigo 4.º;

f) Oposição repetida ao exercício do direito de acesso e fiscalização;

2. Nos casos previstos na alínea e) do n.º 1 anterior, é aplicável o disposto nos artigos 1041.º e 1042.º do Código Civil.

3. A resolução constitui o Município de Soure no direito a ser indemnizado nos termos gerais de direito.

### **ARTIGO 15º**

#### **Benfeitorias**

1. Cessado o contrato, reverterão gratuitamente para o Município de Soure, sem direito a retenção ou indemnização, todas e quaisquer obras, designadamente benfeitorias, realizadas nos prédios arrendados, bem como na parte restante do imóvel.

2. As obras ficam a fazer parte integrante do espaço municipal, livre de quaisquer ónus ou encargos.

## **CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **ARTIGO 16º**

#### **Seguros**

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Adjudicatário deverão ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no imóvel objeto do contrato a celebrar.
2. O Adjudicatário deve ainda segurar parte do imóvel arrendado, fazendo constar na apólice o Município de Soure, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações.
3. O Adjudicatário deverá apresentar na Câmara Municipal de Soure a apólice mencionada no número anterior, na data da assinatura do contrato de arrendamento.
4. O Adjudicatário manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o Município de Soure o exija.

### **ARTIGO 17º**

#### **Responsabilidade**

1. O Adjudicatário garante a adequada conservação e manutenção dos locados ao longo de todo o período de vigência do contrato.
2. O Adjudicatário responderá pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.
3. A responsabilidade do Adjudicatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Soure por inobservância de disposições legais ou contratuais.

### **ARTIGO 18º**

#### **Comunicações**

1. No contrato, cada uma das partes deverá comunicar por escrito à outra o endereço para o qual deverão ser enviadas, mediante carta registada com aviso de receção ou telefax, todas as comunicações e notificações entre as partes que devam ser feitas por escrito.
2. A alteração do endereço de qualquer das partes deverá ser imediatamente comunicada por escrito à outra parte.

### **ARTIGO 19º**

#### **Foro**

Os litígios decorrentes da execução do contrato de arrendamento ficam sujeitos ao foro da Comarca de Soure.

**ARTIGO 20º**  
**Ocupação do imóvel**

1.Com a celebração do contrato de arrendamento o adjudicatário toma posse do imóvel identificado no artigo primeiro.

**ARTIGO 21º**  
**Legislação aplicável**

Em tudo quanto não esteja previsto neste Caderno de Encargos, o arrendamento rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, pelo disposto no Código Civil e pelo NRAU.