



CADERNO DE ENCARGOS

CONDIÇÕES GERAIS
DOS PROCEDIMENTOS DE HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DAS
LOJAS/CINE-FÓRUM DE PENEDONO

PARTE I CLÁUSULAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES INICIAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir nos contratos a celebrar na sequência dos procedimentos pré-contratuais que têm por objeto a celebração de contratos de arrendamento não habitacional, das **lojas sitas no r/c do edifício do Cine-Fórum, Avenida Adriano de Almeida, em Penedono**, propriedade do Município, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Penedono sob o artigo n.º1226, que melhor se identifica nas plantas e fotos constantes do **Anexo A** do presente.
2. Os concorrentes podem propor-se ao exercício de serviços/atividades comerciais legalmente permitidas para o espaço, podendo o Município justificadamente recusar a atividades indicada na proposta.
3. Os espaços a arrendar serão entregues com as infraestruturas básicas e sem mobiliário/equipamento, sendo a aquisição dos equipamentos necessários para o desenvolvimento da sua atividade da inteira responsabilidade do arrendatário.
5. O Município de Penedono obriga-se a entregar os imóveis arrendados no estado de conservação em que se encontrar à data da publicitação do respetivo procedimento de abertura de hasta pública de arrendamento, livre de quaisquer ónus ou encargos.
6. Para todos os efeitos, o adjudicatário declara conhecer e aceitar as condições em que se encontram os espaços a arrendar, não podendo alegar vícios ou defeitos para a eventual não pagamento da renda.
7. Todas as obras que se afigurem necessárias à plena exploração económica serão integralmente suportadas pelo arrendatário, de acordo com a proposta, por si, apresentada.

Cláusula 2.ª

Uso efetivo do local arrendado

As lojas objeto do presente, destinam-se **exclusivamente** ao serviço/atividade comercial admitida na adjudicação, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução do contrato.

Cláusula 3.ª

Horário de funcionamento

O arrendatário é responsável pela obtenção junto dos serviços municipais do horário de funcionamento do estabelecimento, bem como pelo não cumprimento do horário fixado.

Cláusula 4.ª

Prazo

1. O prazo do arrendamento será de **2 (dois)** anos contados a partir da data de celebração do contrato.
2. Após este prazo, o contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos e iguais períodos, se não houver lugar a denúncia por qualquer das partes.
3. Caso haja denúncia, deve a mesma ser comunicada através da carta registada com aviso de receção, à outra parte, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias seguidos relativamente ao término do prazo do arrendamento ou da renovação em curso.

Cláusula 5.ª

Renda

1. O contrato de arrendamento contempla uma contrapartida financeira mensal, renda mensal, a entregar pelo arrendatário ao Município de Penedono, no valor que vier a resultar da adjudicação.
2. O valor da renda é a que resultar da licitação ou lanço mais elevado.
3. A renda será **atualizada anualmente** de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, publicados anualmente em Portaria publicada em Diário da República e será comunicada por escrito com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias seguidos podendo a primeira atualização ser exigida **1 (um) ano** após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, **1 (um) ano** após a atualização anterior.
4. A renda vence-se no **1º dia útil** do mês a que diga respeito. Se o/a arrendatário/a não pagar a renda no 1º dia útil, entra em mora. O arrendatário faz cessar a mora se efetuar o pagamento da renda no prazo de 8 (oito) dias, a contar desde o seu início.
5. A primeira renda vencer-se-á no momento da celebração/outorga do contrato.
6. A renda será paga na Tesouraria da Câmara Municipal, dentro do horário normal de atendimento ao público ou por transferência bancária através do IBAN.
7. A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 50% do que for devido.
8. O incumprimento do pagamento da renda por mais de **2 (dois) meses** seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

Cláusula 6.ª

Caução

1. O arrendatário prestará uma caução, no valor equivalente ao valor de **2 (dois) meses de renda**, na data da outorga do contrato de arrendamento.
2. A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, pode ser executada pelo Município, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo arrendatário das obrigações contratuais ou legais, incluindo o pagamento de penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.
3. A resolução do contrato pelo Município não impede a execução da caução, desde que se verifiquem os fundamentos estabelecidos no número anterior.
4. A execução parcial ou total da caução, referida nos números anteriores, constitui o arrendatário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias após a notificação do Município para esse efeito.
5. Findo o contrato e respetivas renovações, haverá lugar à liberação da caução, desde que verificada pelo município a inexistência de qualquer incumprimento contratual.

Cláusula 7.ª

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato de arrendamento a celebrar por escrito entre as partes reger-se-á pelo disposto nas peças do presente procedimento: programa de procedimento e caderno de encargos, eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados e deliberação de abertura do respetivo procedimento de hasta pública.
3. Em tudo o que seja omissa nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

CAPÍTULO II OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO/ARRENDATÁRIO

Cláusula 8.ª

Obrigações principais

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações principais:

- a)** Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
 - b)** Pagar a renda no prazo estabelecido na cláusula 4.ª do presente;
 - c)** Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
 - d)** Manter o espaço em bom estado de limpeza, asseio, aspeto e funcionalidade, incluindo os espaços exteriores e zonas contíguas;
 - e)** Usufruir do imóvel em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à boa qualidade do serviço e segurança das respetivas instalações;
 - f)** 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 o Município de Penedono o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;
 - g)** Cumprir todas as obrigações legais decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
 - h)** Respeitar instruções e recomendações emanadas pelo Município de Penedono relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
 - i)** Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade, bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação dos espaços;
 - j)** Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente;
- 2.** O arrendatário é responsável pelo uso do imóvel arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 3.** Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o arrendatário é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

Cláusula 9.ª

Encargos do arrendatário

- 1.** O arrendatário, antes do início da exploração, deverá proceder à instalação de todos equipamentos necessários e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, bem como à instalação de mobiliário adequado às exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços, garantindo a criação de condições de qualidade, bom acolhimento e conforto para os clientes e utilizadores.

2. O arrendatário terá de assegurar a manutenção dos materiais/equipamentos afetos ao funcionamento do espaço arrendado e realizar a manutenção preventiva de modo a evitar degradação, sendo sua responsabilidade a reparação de todas as avarias, assim como a substituição de todos os bens/equipamentos quando necessário, suportando os respetivos encargos.

3. Ficam a **cargo do arrendatário** o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Penedono ou a quaisquer outras entidades bem como os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens e serviços, designadamente **água, luz, gás, telefone**, e outras despesas modais, relativos ao local arrendado.

Cláusula 10.ª

Responsabilidade e seguros

1. O arrendatário é responsável pelos danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço e ainda pelos danos que os seus fornecedores provoquem nas instalações.

2. O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

3. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do locado.

4. São responsabilidade do arrendatário o pagamento de multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

Cláusula 11.ª

Transmissão da posição contratual

1. Durante a vigência do contrato **não é permitida** a transmissão da posição de arrendatário, sem autorização expressa da Câmara Municipal, que analisará o pedido.

2. Autorizada pela Câmara Municipal a transmissão da posição de arrendatário, o prazo relativo ao arrendamento não interrompe nem suspende o prazo até então decorrido.

3. Não é permitida a transmissão da posição do/a arrendatário/a antes de decorridos **1 (um) ano** a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

Cláusula 12.ª

Realização de obras

1. A realização das obras de reabilitação, adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no locado são da responsabilidade do

arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.

2. São ainda da responsabilidade do arrendatário a realização de outras obras, mormente de reabilitação/reconstrução do espaço e as demais obras de conservação e manutenção do espaço cedido, ao longo de todo o período de vigência do contrato.

3. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de **prévia autorização** do Município, sendo que para o efeito deverá o/a arrendatário/a remeter cópia do projeto a realizar e memória descritiva das obras.

4. A autorização do Município para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos.

5. Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para o Município, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

Artigo 13.º

Inspecção da exploração

1. O Município de Penedono reserva-se o direito de efetuar inspeções à exploração e ao estado de conservação do espaço arrendado.

2. A fiscalização dará conhecimento por escrito ao arrendatário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua correção no prazo indicado.

Cláusula 14.ª

Cessação do arrendamento

1. O contrato **cessa** nos seguintes casos:

- a)** Caducidade, por decurso do prazo de duração do contrato;
- b)** Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte;
- c)** Por denúncia do arrendatário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Município de Penedono a qual será apreciada pelo seu Executivo, sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 60 (sessenta) dias após a sua aprovação;
- d)** Por denúncia do Município de Penedono, 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,

devendo ser notificada ao arrendatário, produzindo efeitos 60 (sessenta) dias após a sua notificação;

e) Por acordo expresso das partes;

f) Por resolução, devido a incumprimento das condições previstas no contrato ou no caderno de encargos, designadamente nos termos do disposto na cláusula 14.ª.

2. Findo o contrato de arrendamento o arrendatário, no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, deverá restituir o estabelecimento, livre, devoluto, sem quaisquer ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com o fim a que se destinam.

3. No termo do contrato, não são oponíveis, ao senhorio, os contratos celebrados com terceiros para efeitos do desenvolvimento da atividade.

Cláusula 15.ª

Resolução por parte do Município

1. Constitui causa legítima de imediata resolução, o incumprimento pelo arrendatário, de forma reiterada e grave, de qualquer obrigação prevista no contrato.

2. Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devido pelo Município qualquer indemnização, seja a que título for, designadamente por eventuais benfeitorias realizadas no espaço arrendado.

3. Em caso de resolução do contrato nos termos do número um, o arrendatário constitui-se na obrigação de indemnizar o Município pelos prejuízos e danos causados, nos termos gerais de direito, podendo ser acionada a caução a que se refere a cláusula seguinte do presente caderno de encargos.

4. São **fundamentos da resolução**, nomeadamente:

a) A falta de pagamento do valor do arrendamento, por **2 (dois) meses** consecutivos, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

b) A falta de reposição da caução, no prazo de 10 (dez) dias, após interpelação efetuada pelo Município, para o efeito;

c) A utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;

d) A não manutenção do espaço concessionado em boas condições de conservação e asseio;

e) O incumprimento do horário de funcionamento;

f) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário da exploração do estabelecimento;

g) A transmissão do arrendamento a terceiros sem autorização;

h) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do arrendatário;

i) A declaração de falência ou insolvência do arrendatário;

j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais;

k) Quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela atividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens;

l) Após julgamento, o arrendatário for condenado por infrações graves, relacionadas com a atividade comercial que exerce;

5. A resolução do contrato determina, além dos efeitos nele previstos, a reversão dos bens do Município de Penedono afetos ao arrendamento e a obrigação de o arrendatário entregar àquele, no prazo que lhe seja fixado na respetiva notificação.

Cláusula 16.ª

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do CCP, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 17.ª

Interpretação, validade ou execução do contrato

Os litígios emergentes da execução do contrato serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos ao foro do tribunal da situação do locado, com renúncia a qualquer outro.

Paços do Município de Penedono, 18 de novembro de 2024

A Presidente da Câmara,

(Cristina Ferreira)