



## **Município de Mira**

### **CADERNO DE ENCARGOS**

#### **HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO PARA FINS NAO HABITACIONAIS, POR PRAZO DETERMINADO, DE PARTE DE PRÉDIO SITO NA FREGUESIA DO SEIXO**

##### **Artigo 1º**

##### **Objeto e Fim**

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais, por prazo determinado, de parte do prédio urbano, 76,33ha, classificado na Carta de Ordenamento do PDM como espaço de salvaguarda estrita, Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional, com a área total de 1000000m<sup>2</sup>, portanto 100ha, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 1382 e descrito na Conservatória de Registo Predial de Mira sob o número 1579, doravante designado abreviadamente por Prédio (Anexo I - planta).
2. O arrendamento tem como finalidade o cultivo de gramíneas (relva), não lhe podendo ser dada outra utilização sem prévia autorização escrita do Município.
3. O Prédio é entregue ao adjudicatário na data da celebração do contrato, que o recebe e aceita no exato estado em que se encontra e reconhece expressamente que o mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina.

##### **Artigo 2º**

##### **Prazo**

O arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, automaticamente renovável por iguais e sucessivos períodos, caso não seja denunciado por qualquer das partes, mediante comunicação escrita, com antecedência mínima de 6 (seis) meses.

##### **Artigo 3º**

##### **Renda**

1. A renda mensal do contrato de arrendamento, será a que for estipulada no ato de adjudicação resultante da licitação ou lance mais elevado.
2. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga, por transferência bancaria para o IBAN a indicar pelo Município, até ao 8º dia de cada mês.
3. O adjudicatário procede ao pagamento do montante que vier a ser fixado no ato público, e que corresponde à primeira renda mensal, até 2 (dois) dias úteis após a adjudicação provisória.



## **Município de Mira**

4. O valor da renda será atualizado anualmente por aplicação do índice de preços ao consumidor, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística e relativo aos 12 meses do ano anterior, devendo o Município comunicar essa atualização ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, indicando expressamente o novo valor e o respetivo coeficiente de atualização.
5. A falta de pagamento do valor nos termos e prazo estabelecidos nos números anteriores faz incorrer o adjudicatário em mora, tendo o Município o direito de exigir, para além dos valores em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido.
6. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo de recurso judicial para cobrança dos montantes devidos e acionamento da caução.

### **Artigo 4º Caução**

1. Sem prejuízo do disposto no nº 3 do artigo anterior, o adjudicatário provisório deve proceder, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis a contar da adjudicação provisória, a título de caução, ao pagamento do valor correspondente a dois meses da renda que venha a ser fixada no contrato de arrendamento refletindo a licitação feita pelo arrematante.
2. A caução destina-se a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do arrendatário.
3. O adjudicatário perde a caução prestada a favor do Município, independentemente de decisão judicial, em caso de incumprimento das suas obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.

### **Artigo 5º Obrigações do Município**

O Município de Mira vincula-se a cumprir as respetivas obrigações, previstas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, bem como nos artigos 1108º e seguintes do Código Civil, na sua redação atual.

### **Artigo 6º Obrigações do Adjudicatário**

1. O adjudicatário obriga-se a:
  - a) Não dar ao Prédio outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
  - b) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do Prédio por meio, nomeadamente, de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato;
  - c) Conservar e manter o Prédio em permanente bom estado de conservação e salubridade, assim como as ligações de água, eletricidade e demais equipamentos, pagando à sua custa todas as reparações



## Município de Mira

decorrentes de culpa ou negligência que lhe seja imputável, bem como manter em bom estado os respetivos acessos, ressalvando, naturalmente, o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização;

d) Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do Prédio, designadamente, energia elétrica, água, gás, comunicações, manutenção, limpeza e outras inerentes à exploração da atividade ali desenvolvida, correspondentes ao período de vigência do contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato;

e) Pagar atempadamente o valor de renda mensal;

f) Conservar e proceder à limpeza, higiene e segurança do Prédio;

g) Não fazer do espaço municipal uma utilização imprudente;

h) Cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;

i) Findo o contrato, restituir o Prédio, no prazo de 30 (trinta) dias, livre, devoluto, em perfeito estado de conservação e limpeza, sob pena de indemnização pelos prejuízos que, porventura, possam do contrário decorrer;

j) Comunicar ao Município qualquer facto que possa implicar danificação do Prédio ou prejudicar as condições de segurança e o bom uso do mesmo;

k) Facultar ao Município o acesso integral e sem condições ao espaço, de forma a poder fiscalizar o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato e das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2. Ficam a cargo do adjudicatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Mira ou a quaisquer outras entidades, designadamente as decorrentes do licenciamento da atividade económica a exercer.

### Artigo 7º Fiscalização

1. O adjudicatário reconhece ao Município o direito de, com aviso prévio, examinar o Prédio arrendado sem que o mesmo se possa opor, nos trinta dias imediatamente anteriores ao termo do contrato, desde que avisado com a antecedência mínima de dez dias.
2. O adjudicatário não pode opor-se a que o Município vistorie o Prédio, desde que esteja presente e que a vistoria se realize no horário entre as 09h00 e as 20h00, em dia e hora previamente a acordar, nomeadamente quando seja indispensável exame do Prédio arrendado para averiguação feita por peritos, de factos que sejam suscetíveis de inspeção ou exame ocular.

### Artigo 8º Obras

1. O adjudicatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação que não estejam previstas ou alterem o projeto apresentado a licenciamento sem prévia autorização do Município,



## **Município de Mira**

2. Caso o adjudicatário seja autorizado a realizar obras no Prédio, apesar dos impedimentos e limitações impostos pela classificação na Carta de Ordenamento do PDM como espaço de salvaguarda estrita, Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional, não poderá, em caso algum durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outra.
3. São da responsabilidade do adjudicatário as obras de conservação e manutenção do Prédio, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
4. A autorização do Município para realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o adjudicatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do adjudicatário todos os encargos legais e financeiros com a realização dos mesmos.
5. As 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.
6. A execução de obras ou benfeitorias no local arrendado só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.
7. As obras não podem interferir na estrutura do Prédio, não podendo existir qualquer alteração à delimitação existente.

### **Artigo 9º**

#### **Reversão de benfeitorias**

1. Cessado o contrato, reverterem gratuitamente para o Município, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no Prédio.
2. A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos.

### **Artigo 10º**

#### **Seguros**

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do adjudicatário devem 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 Prédio.
2. O adjudicatário deve ainda segurar o Prédio contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente, de incêndio, raio, explosão ou inundações, fazendo constar na apólice o Município de Mira, como beneficiário do seguro.



## **Município de Mira**

3. O adjudicatário deve manter válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que a entidade adjudicante o exija.

### **Artigo 11º**

#### **Responsabilidades**

1. O adjudicatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do presente contrato, respondendo ainda, nos termos em que a comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.
2. São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.
3. O adjudicatário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor relativos ao pessoal que tiver ao serviço.
4. O adjudicatário obriga-se, ainda, a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa a segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo trabalhadores independentes.
5. A responsabilidade do adjudicatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município por inobservância de quaisquer disposições legais ou contratuais pelo adjudicatário, pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:
  - a) Da atuação do adjudicatário ou por este representado;
  - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos existentes no Prédio;
  - c) Do impedimento de utilização.
6. O adjudicatário é o único responsável pela cobertura de riscos e indemnização de danos no espaço ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

### **Artigo 12º**

#### **Comunicações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras relativas às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, por escrito, 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.

### **Artigo 13º**



## **Município de Mira**

### **Cessação do contrato**

1. O contrato pode cessar por acordo das Partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras formas previstas na Lei, ou por incumprimento das condições contratuais.
2. O Município pode denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, nos termos convencionados, sem dependência de ação judicial, quando o Prédio se destine a instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.
3. A denúncia quando efetuada nos termos do número anterior deve ser notificada ao adjudicatário.
4. Se o adjudicatário não desocupar o Prédio no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da notificação a que se refere o número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial.
5. A notificação para efeitos do disposto no nº 2 e a execução do despejo são efetuadas pelos serviços municipais, podendo haver recurso às autoridades policiais competentes.
6. O adjudicatário fica obrigado a ressarcir o Município pelos danos causados no Prédio, caso não o entregue nas condições em que o recebeu.

### **Artigo 14º Indemnização**

1. A desocupação do Prédio, resultante de denúncia por motivos de interesse público, confere ao arrendatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato.
2. A indemnização prevista no número anterior pode ser substituída por Prédio disponibilizado ao arrendatário pelo Município, que reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado.

### **Artigo 15º Resolução**

1. A cessação por resolução assiste a qualquer uma das partes, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
2. Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento por qualquer das partes, constituem causas de resolução do contrato, pelo Município, designadamente:
  - a) 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 arrendatário;
  - b) A condenação do adjudicatário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete de forma grave a sua honorabilidade profissional;
  - c) A prestação pelo adjudicatário de informações falsas ao Município;
  - d) A falta de pagamento das rendas por período superior a 3 (três) meses;



## Município de Mira

- e) A oposição repetida ao exercício do direito de acesso e fiscalização;
  - f) O incumprimento grave ou reiterado, pelo arrendatário, das normas legais ou regulamentos aplicáveis;
  - g) A cessação ou suspensão, total ou parcial, por período superior a 90 (noventa) dias, dos serviços/atividades prestados no Prédio, por causa imputável ao arrendatário;
  - h) A desobediência reiterada às instruções do Município relativamente à manutenção e conservação do Prédio.
3. Verificado o previsto no número anterior, o Município acionará a caução prestada, sem prejuízo do exercício do direito de ressarcimento dos danos causados, nos termos do número seguinte.
  4. As Partes são responsáveis, nos termos gerais, pelo ressarcimento dos danos causados pelo incumprimento contratual.

### Artigo 16º Foro

Para todas as questões emergentes deste contrato, as Partes declaram competente o foro da Comarca de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

### Artigo 17º Prevalência

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa da Hasta Pública, a proposta do adjudicatário e a Ata elaborada pela Comissão designada para a Hasta Pública.
2. Em caso de dúvida prevalece, em primeiro lugar, o texto do contrato, seguidamente o Caderno de Encargos e o Programa da Hasta Pública e, em último lugar, a proposta do adjudicatário.

### Artigo 18º Legislação aplicável

Em tudo o que não esteja especialmente previsto no presente Caderno de Encargos, o arrendamento rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, pelo disposto no Código Civil, e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), na sua redação atual.

## ANEXO I





## Município de Mira

