

PROCEDIMENTO PÚBLICO N.º 02 / DIVISÃO DE PATRIMÓNIO/ 2024

**PROCEDIMENTO PÚBLICO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, DE UM
ESTABELECIMENTO DESTINADO A COMÉRCIO E SERVIÇOS, SITO NA RUA ANTÓNIO MACEDO N.º
6 A, NO BAIRRO DO POMBAL, EM OEIRAS**

CADERNO DE ENCARGOS

A - CLÁUSULAS GERAIS

- 1. DISPOSIÇÕES GERAIS**
- 2. OBJETO E FIM DO PROCEDIMENTO**
- 3. CONTEÚDO DO CONTRATO**
- 4. FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO**
- 5. OBRAS**
- 6. PUBLICIDADE**
- 7. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**
- 8. RENDA**
- 9. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**
- 10. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E MUDANÇA DE RAMO**
- 11. DEMAIS OBRIGAÇÕES LEGAIS**
- 12. PAGAMENTO DA RENDA**
- 13. PRAZO MÁXIMO DE INÍCIO DA EXPLORAÇÃO**
- 14. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**
- 15. DURAÇÃO DO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**
- 16. CADUCIDADE, RESOLUÇÃO E REVOGAÇÃO**
- 17. PROPRIEDADE**
- 18. SANÇÕES PECUNIÁRIAS**
- 19. INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO**
- 20. FORO COMPETENTE**

B – ANEXO

ANEXO I - Plantas de Localização e de Implantação

CADERNO DE ENCARGOS

A - CLÁUSULAS GERAIS

Artigo 1º

DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 - Além do Anúncio, o arrendamento para fins não habitacionais rege-se pelo disposto nas peças patentes a Procedimento: Programa de Procedimento, Caderno de Encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que sejam prestados.

1.2 - Em tudo o que seja omissa nas peças referidas no ponto antecedente, observa-se o disposto na legislação aplicável, designadamente no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (RJPIP) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na redação atual.

Artigo 2º

OBJETO E FIM DO PROCEDIMENTO

2.1 - O presente Procedimento tem por fim a exploração de um estabelecimento de comércio e serviços, sito na Rua António Macedo n.º 6 A, no Bairro do Pombal em Oeiras, com 64,20m² de área bruta privativa, no local indicado no Anexo I do presente Caderno de Encargos.

2.2 - As áreas em causa são entregues no estado em que se encontram à data da celebração do contrato.

Artigo 3º

CONTEÚDO DO CONTRATO

3.1 - O contrato de arrendamento para fins não habitacionais é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.

3.2 - O contrato de arrendamento para fins não habitacionais a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os termos do suprimento dos erros e das omissões do Caderno de Encargos, eventualmente identificados pelos concorrentes, e expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;

- b) Os eventuais esclarecimentos e as retificações relativas ao Caderno de Encargos;
- c) O Caderno de Encargos;
- d) A proposta adjudicada;
- e) Os eventuais esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3.3 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

3.4 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 3.2 do presente artigo e o clausulado do Contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º do mesmo Código.

Artigo 4º

FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO

4.1 - O estabelecimento funcionará na valência de comércio e serviços, nos termos da legislação em vigor, não sendo admitidas propostas com variantes.

4.2 - Qualquer alteração à atividade autorizada, depende de prévio e expreso consentimento escrito, emitido pelo Município.

Artigo 5º

OBRAS

5.1 - Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia do Município (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis) e serão executadas por conta do arrendatário, ficando as mesmas, terminado o Contrato, desde logo, propriedade do Município, sem que assista ao arrendatário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação.

5.2 - O arrendatário deverá entregar ao Município, no prazo de 30 dias após a data de conclusão das obras, os comprovativos documentais dos respetivos custos.

5.3 - As obras não comprovadas nos termos do disposto no número anterior, não são incluídas no cálculo da indemnização prevista no artigo 16.º do Caderno de Encargos.

Artigo 6º

PUBLICIDADE

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

Artigo 7º

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

7.1 – O estabelecimento comercial/serviços deverá funcionar em respeito do ruído diurno e noturno, permitido nos estabelecimentos comerciais, nomeadamente o previsto no Regulamento Geral do Ruído (RGR) regulado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, na redação atual.

7.2 - O horário de funcionamento praticado deverá conter-se nos limites legais e regulamentares fixados, e, qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário mínimo estabelecido, depende de autorização, prévia e expressa, por parte do Município.

Artigo 8º

RENDA

A renda a pagar compreenderá o valor proposto pelo arrendatário em sede do presente procedimento, não podendo ser menor que o valor base mensal estipulado pelo Município, de €448,75 (quatrocentos e quarenta e oito euros e setenta e cinco cêntimos), e maior que o valor máximo estipulado pelo Município, de €583,37 (quinhentos e oitenta e três euros e trinta e sete cêntimos).

Artigo 9.º

OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

Constituem obrigações do arrendatário:

9.1 - A apresentação dos seguintes documentos, nos 60 (sessenta) dias seguintes à assinatura do contrato:

- a) Planta com a representação do mobiliário fixo e equipamento a utilizar;
- b) Memória descritiva e justificativa que explique detalhadamente os materiais a aplicar, mapa de acabamentos e listagem dos equipamentos necessários ao exercício da atividade a desenvolver;
- c) Medições e orçamento do estabelecimento;

- 9.2 - A aquisição, instalação e operacionalização do estabelecimento e de todos os elementos necessários ao bom e eficaz funcionamento do estabelecimento.
- 9.3 – Comunicar ao Município, por escrito e de modo expresso, a data de início da exploração do estabelecimento, o que deverá ser feito nos 5 (cinco) dias anteriores à data de abertura do mesmo.
- 9.4 - Zelar pelo bom funcionamento do estabelecimento e assegurar a qualidade do serviço prestado, bem como o cumprimento das regras de higiene e segurança dos géneros alimentícios, nos termos do Regulamento n.º 852/2004, de 29 de abril, na redação atual.
- 9.5 - Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento e respetivos equipamentos.
- 9.6 - Dotar o estabelecimento de telefone com ligação permanente ao exterior através de rede fixa ou móvel.
- 9.7 – Pagar o preço devido pelo arrendamento para fins não habitacionais, nos termos do artigo 12.º do presente Caderno de Encargos.
- 9.8 - Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento ao Município.
- 9.9 - Avisar de imediato o Município sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos e sempre que verifique qualquer anomalia no espaço público ou nos seus equipamentos.
- 9.10 - Contratar e manter atualizado, durante o período de vigência do arrendamento para fins não habitacionais, um seguro de cobertura global para o estabelecimento e equipamentos, incluindo danos por água, atos de vandalismo, roubo, incêndio e fenómenos da natureza.
- 9.11 - Cumprir o horário de funcionamento, conforme estipulado no artigo 7.º do presente Caderno de Encargos.

Artigo 10º

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E MUDANÇA DE RAMO

- 10.1 - O arrendatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, nem proceder a qualquer forma de cedência do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização do Município, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo arrendatário em infração ao disposto neste preceito.
- 10.2 - Para efeitos da autorização referida no ponto anterior, deve ser apresentada pelo arrendatário toda a documentação que o Município entenda por necessária à instrução do respetivo pedido de cessão.
- 10.3 - O arrendatário não poderá proceder a qualquer mudança do ramo de exploração do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização do Município.

Artigo 11º

DEMAIS OBRIGAÇÕES LEGAIS

11.1 - O arrendatário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade a desenvolver no estabelecimento e no objeto do presente procedimento.

11.2 - É da responsabilidade do arrendatário a obtenção das Licenças necessárias ao exercício da atividade, bem como de todos os documentos para a sua emissão.

Artigo 12º

PAGAMENTO DA RENDA

12.1 - O arrendatário deverá pagar as remunerações mensais devidas até ao 8º dia da mensalidade a que respeita, a partir da data de início da exploração do estabelecimento e mediante a emissão da primeira fatura.

12.2 - Para efeitos do disposto no número anterior, será considerada como data de início de exploração, a data indicada no número 9.3 do presente Caderno de Encargos.

12.3 – Ultrapassado o prazo sem que se mostre iniciada a exploração do estabelecimento, e sem prejuízo da sanção pecuniária referida no artigo 18.º do presente Caderno de Encargos, será igualmente devida a renda mensal adjudicada.

12.5 - A falta de pagamento no prazo designado faz incorrer o arrendatário em mora, que determinará a obrigação do pagamento da prestação mensal em dívida, acrescida de penalização à taxa legal, sem embargo de ser causa de resolução do contrato, a promover pelo Município, uma vez decorrida uma mora correspondente a 3 mensalidades.

12.6 - Em caso de falta de pagamento, o Município reserva-se o direito de acionar a caução prestada, sem prejuízo de se manter a obrigação de indemnização.

12.7 - A renda mensal devida pelo arrendamento para fins não habitacionais será atualizada anualmente, de acordo com a taxa de inflação indicada pelo INE.

Artigo 13º

PRAZO MÁXIMO DE INICIO DA EXPLORAÇÃO

O arrendatário deverá promover o início da exploração do estabelecimento no prazo máximo de 3 meses, contados a partir da assinatura do contrato.

Artigo 14º

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE OEIRAS

14.1 - Entregar o imóvel em condições de receber a adaptação do espaço à finalidade contratada, nomeadamente a ligação à rede de água, esgotos e eletricidade, não se incluindo nesta obrigação tudo aquilo que, nos termos do presente Caderno de Encargos constituir obrigação do arrendatário.

Artigo 15º

DURAÇÃO DO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

15.1 - O arrendamento para fins não habitacionais tem a duração de 5 (cinco) anos, podendo ser sucessivamente prorrogado por períodos de 1(um) ano, até ao prazo limite de 20 (vinte) anos, e a ocupação dela resultante não fica, de algum modo, sujeita às leis reguladoras do contrato de locação.

15.2 - O prazo referido no número que antecede contar-se-á a partir da data de celebração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

15.3 - Se qualquer uma das partes obstar à sua renovação nos termos a que se refere o número anterior, deverá informar mediante comunicação escrita que lhe seja dirigida, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação ao termo do prazo ou do período de renovação em curso.

Artigo 16º

CADUCIDADE, RESOLUÇÃO E REVOGAÇÃO

16.1 - Constitui causa de caducidade do arrendamento para fins não habitacionais o decurso do prazo respetivo e constitui causa de resolução da mesma, o incumprimento, por parte do arrendatário, de quaisquer das obrigações constantes do Caderno de Encargos e decorrentes do contrato, nomeadamente o não pagamento das rendas, bem assim a prolongada descaracterização e perda de qualidade da exploração, a execução de obras ou a alteração da localização e/ou da dimensão do estabelecimento sem autorização do Município.

16.2 - Nos casos previstos no número anterior não assiste ao arrendatário direito a qualquer indemnização, designadamente por quaisquer obras que tenha executado.

16.3 - A revogação do arrendamento para fins não habitacionais pode ser determinada pelo Município antes do decurso do prazo respetivo, por motivos de interesse público, o que confere ao arrendatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo

previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas e, bem assim, a uma compensação por benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.

Artigo 17º

PROPRIEDADE

Finda o contrato por qualquer motivo, o imóvel e seus elementos integrantes continuarão propriedade do Município, devendo o arrendatário cessar imediatamente a exploração do estabelecimento, assim como, no prazo de 45 dias seguidos, proceder à retirada dos bens móveis que lhe pertençam, deixando todo o espaço livre e desocupado, que entregará ao Município em bom estado de conservação, apenas se admitindo o desgaste decorrente de um uso normal do estabelecimento, sob pena de remoção coerciva, a expensas do ocupante.

Artigo 18º

SANÇÕES PECUNIÁRIAS

18.1 - O incumprimento das obrigações do arrendatário, entre outras, está sujeito a contraordenação, nos termos do disposto no artigo 143.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na redação atual.

18.2 - Os seguintes incumprimentos poderão dar origem às seguintes sanções:

- a) Fazer obras sem autorização expressa e prévia do Município: 1.500,00€ por cada infração;
- b) Não proceder à limpeza e manutenção do estabelecimento, ou dos equipamentos da esplanada: 100,00€ por cada infração;
- c) Não cumprir o horário mínimo de funcionamento e/ou encerramento do estabelecimento: 100,00€ por cada infração;
- d) Por cada dia de atraso, por motivo imputável ao arrendatário, no início da exploração do estabelecimento: 250,00€.

18.3 - O incumprimento dos requisitos gerais de higiene e géneros alimentícios será sancionado nos termos legais.

Artigo 19º

INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO

Os litígios decorrentes da interpretação do Ato a celebrar e das respetivas condições, serão reguladas pela legislação portuguesa e submetidas ao foro da Comarca de Sintra, com renúncia a qualquer outro.

Artigo 20º

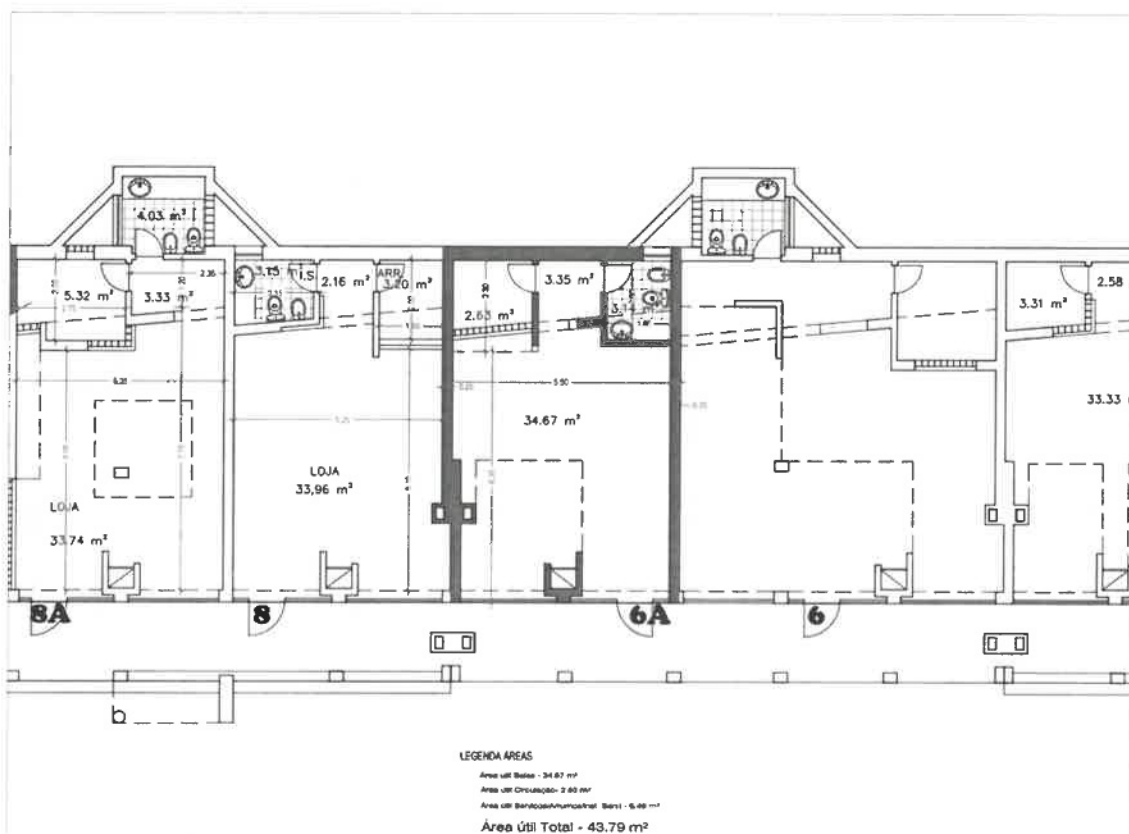
FORO COMPETENTE

Para dirimir qualquer conflito emergente do presente Procedimento e da execução do respetivo contrato será competente o foro da Comarca de Sintra, com expressa renúncia a qualquer outro.

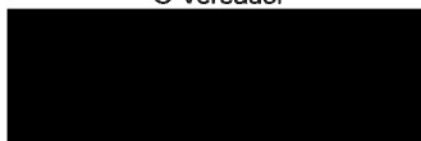
B – ANEXO

ANEXO I

Plantas de Localização do Estabelecimento:



O Vereador



Nuno Almeida Neto