

Procedimento, com publicação prévia de anúncio, para celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais de parte do prédio urbano sito na Rua Costa Pinto, n.º 192, 194, 196 e 198 e para o Beco da Moreira, n.º 1, 1-A e 1-B, em Paço de Arcos

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1.º

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

As cláusulas do presente caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento a celebrar para fins não habitacionais, destinado a instalação de estabelecimento de restauração e bebidas ou similar, de parte do prédio urbano sito na Rua Costa Pinto, n.º 192, 194, 196 e 198 e para o Beco da Moreira, n.º 1, 1-A e 1-B, em Paço de Arcos, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o número 230 da freguesia de Paço de Arcos e inscrito na matriz urbana sob o artigo 7244, com origem no artigo 976, ambos da União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, mais concretamente o andar ou divisão com utilização independente LOJB, correspondente ao espaço comercial com entrada pelo n.º 198.

Artigo 2.º

DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

1 - O contrato a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento: anúncio, programa do procedimento, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que sejam prestados.

2 - Nos casos omissos, observar-se-á o disposto no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (RJPIP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação, e demais legislação aplicável.

Artigo 3.º

OBJETO DO PROCEDIMENTO

1 - O contrato de arrendamento a celebrar tem por fim exclusivo a instalação de um estabelecimento comercial, na área da restauração e bebidas ou similar, em conformidade com o projeto que for apresentado no presente procedimento.

2 - O adjudicatário não poderá afetar o prédio objeto do contrato a celebrar a atividade ou finalidade diversas da indicada na sua proposta, salvo prévia autorização expressa da entidade adjudicante.

Artigo 4.º

DURAÇÃO

1 - O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo inicial de 10 (dez) anos, renovável automaticamente, por períodos iguais e sucessivos de 5 (cinco) anos, até ao máximo de 25 (vinte e cinco) anos.

2 - As partes poderão opor-se à renovação automática do contrato de arrendamento, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 3 (três) meses relativamente ao termo do prazo inicial do contrato ou da renovação em curso.

Artigo 5.º

RENDA

- 1 - A renda mensal será paga pelo adjudicatário até ao oitavo dia de cada mês.
- 2 - A renda será atualizada anualmente, de acordo com o fator de correção anual em vigor para o respetivo ano de atualização publicado por portaria do Governo ou outro que oficialmente o substitua, ocorrendo a primeira atualização um ano após a data da assinatura do contrato a celebrar e cada uma das subsequentes atualizações um ano após a anterior, salvo se o de fator de correção anual aplicável for negativo, caso em que a renda não sofrerá qualquer atualização.
- 3 - Constituindo-se o adjudicatário em mora, a entidade adjudicante tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, nos termos do disposto no artigo 1041.º do Código Civil.
- 4 - O pagamento da renda terá início uma vez decorridos 18 (dezoito) meses contados a partir da data de assinatura do contrato de arrendamento.

Artigo 6.º

OBRAS

- 1 – Todas e quaisquer obras de adaptação do imóvel objeto do presente arrendamento são da exclusiva responsabilidade do adjudicatário, que suportará todos os custos e encargos das mesmas, bem como todas as despesas e encargos com o respetivo licenciamento e com a obtenção de autorizações, quando aplicáveis, sendo ainda responsável por todos e quaisquer danos causados ao imóvel objeto do presente arrendamento ou a terceiros em virtude da execução das mesmas.

2 – Todas e quaisquer licenças necessárias para a realização das obras deverão ser obtidas no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de assinatura do contrato.

3 - As obras previstas no n.º 1 deverão ser realizadas no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data de licenciamento das mesmas e findo o contrato de arrendamento a celebrar todas e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo adjudicatário, autorizadas ou não pela entidade adjudicante, passam a fazer parte integrante do imóvel objeto do presente arrendamento sem que haja qualquer direito a indemnização ou retenção.

4 – Constituem obras de conservação ordinária todas as que sejam essenciais para manter o imóvel objeto do presente arrendamento nas condições em que o mesmo se encontrava na data da celebração do contrato de arrendamento sendo as mesmas da inteira responsabilidade do adjudicatário.

5 – Toda e qualquer obra de adaptação e ou conservação do imóvel objeto do presente arrendamento deverá respeitar obrigatoriamente os requisitos constantes do Anexo A do presente caderno de encargos.

Artigo 7.º

CEDÊNCIA E SUBLOCAÇÃO

O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual, sublocar ou por qualquer forma ou negócio, ceder o uso do imóvel objeto do presente arrendamento, total ou parcialmente, onerosa ou gratuitamente, sem prévio consentimento e por escrito da entidade adjudicante.

Artigo 8.º

RESOLUÇÃO

1 - Constitui causa de resolução do contrato de arrendamento a celebrar o incumprimento, por parte do adjudicatário, de quaisquer das obrigações constantes do presente caderno de encargos e decorrentes do contrato a celebrar, nomeadamente, o não pagamento da renda e a execução de quaisquer obras sem autorização expressa da entidade adjudicante.

2 – Qualquer que seja o motivo para a cessação do contrato de arrendamento a celebrar o adjudicatário é obrigado a entregar à entidade adjudicante, no prazo máximo de 7 (sete) dias, as chaves ou quaisquer outros meios de acesso ao imóvel objeto do presente arrendamento.

Artigo 9.º

PENALIDADES CONTRATUAIS

O incumprimento dos prazos referidos no n.º 2 do artigo 6.º e no n.º 2 do artigo 8.º por quaisquer motivos imputáveis ao adjudicatário fazem incorrer o mesmo numa sanção pecuniária de €50 (cinquenta euros) por cada dia de atraso.

Artigo 10.º

DESPESAS

Todas e quaisquer despesas decorrentes da celebração do contrato de arrendamento são da exclusiva responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 11.º

CAUÇÕES

1 - A título de caução e para garantia do cumprimento do contrato de arrendamento a celebrar o adjudicatário entregará à entidade adjudicante no momento da celebração do contrato o valor correspondente a 2 (dois) meses de renda, que se manterá até à cessação do contrato qualquer que seja o motivo da mesma.

2 - A título de caução e para garantia do cumprimento das obras de adaptação do imóvel objeto do presente arrendamento o adjudicatário fica obrigado a prestar uma garantia, no momento da celebração do contrato, no montante de €75.000 (setenta e cinco mil euros), que será libertada aquando da obtenção da licença de utilização.

Artigo 12.º

SEGURO

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 a celebrar e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes às atividades a exercer no imóvel arrendado.

2 - O adjudicatário deve ainda segurar o imóvel objeto do presente procedimento, fazendo constar na apólice a entidade adjudicante, como beneficiária do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão e/ou inundação.

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

Artigo 13.º

INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO

Os litígios decorrentes da interpretação do contrato a celebrar e das respetivas condições serão reguladas pela legislação portuguesa.

Artigo 14.º

FORO COMPETENTE

Para dirimir qualquer conflito emergente do presente procedimento e da execução do respetivo contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Sintra com expressa renúncia a qualquer outro.

Procedimento, com publicação prévia de anúncio, para celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais de parte do prédio urbano sito na Rua Costa Pinto, n.º 192, 194, 196 e 198 e para o Beco da Moreira, n.º 1, 1-A e 1-B, em Paço de Arcos

Anexo A

(n.º 5 do Artigo 6.º do caderno de encargos)

Memória Descritiva

I - Introdução – Inserção Urbana

Pretende-se com a presente memória descritiva informar acerca do objetivo, pretensões e condições que o Município de Oeiras definiu com vista ao arrendamento de loja, sita num edifício que se encontra implantado no núcleo de formação histórica de Paço de Arcos, na Rua Costa Pinto, n.º 198.

O Município de Oeiras promoveu a reabilitação deste emblemático edifício, que se encontrava há vários anos num estado de degradação progressiva.

Foi o segundo imóvel a ser reabilitado no Centro Histórico de Paço de Arcos no âmbito do programa Habitação Jovem.

Em termos programáticos, este edifício é constituído, nos pisos superiores, por 10 fogos habitacionais distribuídos por 3 pisos, tendo o piso térreo sido destinado ao uso comercial.

Encontram-se afetos ao arrendamento, os seguintes aspetos técnicos, designadamente:

- a) A realização do projeto de arquitetura e de especialidades sujeitos ao licenciamento pelo Município de Oeiras.
- b) A execução das obras, das Infra-estruturas, dos equipamentos e de outros bens que venham a ser necessários realizar e implementar com vista à adaptação do espaço em função dos projetos licenciados e tendente ao bom funcionamento do estabelecimento.

II - Princípios de intervenção no espaço em concurso

O conjunto edificado mantém um diálogo vivo com as diferentes realidades envolventes: a sul a Rua Costa Pinto, onde temos a entrada principal, a Nascente o Beco do Moreira e a Norte com a fábrica de pão.

A intervenção realizada pelo Município de Oeiras não teve impacto volumétrico e a solução formal, com gramática contemporânea, potencia o valor urbano do local em que se insere.

Admitem-se propostas de natureza e carácter inovador, constituindo-se num polo dinamizador do Centro Histórico. Contudo o impacto na fachada deverá ser contido, pelo que se torna necessário a apresentação de um estudo prévio para a colocação de qualquer publicidade ou outros elementos.

III - Características das intervenções a realizar

O espaço encontra-se em tosco pelo que necessita de intervenções para o licenciamento da atividade, caso a proposta preveja um estabelecimento de restauração, a mesma deverá dar cumprimento ao Novo regime de instalação e modificação dos estabelecimentos de restauração ou de bebidas. Assim, após a decisão de contratação, o arrendatário elaborará um projeto de arquitetura e de especialidades que deve contemplar entre outros aspetos, a sua reestruturação para a atividade a que se propõe.

Em termos de acabamentos e por indefinição programática do espaço em referência, os revestimentos serão determinados no projeto, dando liberdade de escolha ao arrendatário.

Quanto às redes de águas e eletricidade deverão providenciar a instalação e o fornecimentos dos ramais, bem como toda a distribuição interior, a qual ficará a cargo do interessado.

Das normas legais, ambientais e regulamentares aplicáveis, tendo em conta o uso a que se destina o estabelecimento, deverão observar-se os requisitos de instalação do seu funcionamento, considerando aqui indispensável a aplicação de separadores de gordura sob a banca de lavagem e ralos trituradores.

Considera-se, mediante proposta prévia, haver viabilidade na implantação de uma esplanada no espaço de logradouro, através da ocupação da área indicada em planta, a tardoz do espaço comercial em referência, cujo mobiliário deverá respeitar o Estudo de Regulamentação e Orientação - Esplanadas no Núcleo Antigo de Paço de Arcos.

PLANTA DO ESPAÇO
Rua Costa Pinto, 198, Paço de Arcos

