

---

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO

DA LOJA E NO CENTRO COMERCIAL DE ALCOUTIM

---

## Índice

|                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|
| Índice.....                                                            | 2 |
| CLÁUSULAS GERAIS .....                                                 | 4 |
| Artigo 1.º .....                                                       | 4 |
| Âmbito de Aplicação.....                                               | 4 |
| Artigo 2.º .....                                                       | 4 |
| Contrato de Arrendamento .....                                         | 4 |
| Artigo 3.º .....                                                       | 4 |
| Partes Outorgantes .....                                               | 4 |
| Artigo 4.º .....                                                       | 4 |
| Disposições Legais Aplicáveis .....                                    | 4 |
| Artigo 5.º .....                                                       | 4 |
| Dúvidas Quanto à Interpretação de Documentos Patentes a Concurso ..... | 4 |
| Artigo 6.º .....                                                       | 5 |
| Regras de Interpretação em Caso de Dúvida .....                        | 5 |
| Artigo 7.º .....                                                       | 5 |
| Notificações, Informações e Comunicações.....                          | 5 |
| Artigo 8.º .....                                                       | 5 |
| Contagem dos Prazos .....                                              | 5 |
| Artigo 9.º .....                                                       | 5 |
| Causas de Cessação do Contrato.....                                    | 5 |
| CLÁUSULAS ESPECIAIS.....                                               | 6 |
| Artigo 10.º .....                                                      | 6 |
| Objeto do Arrendamento .....                                           | 6 |
| Artigo 11.º .....                                                      | 6 |
| Obrigações do Arrendatário .....                                       | 6 |
| Artigo 12.º .....                                                      | 7 |
| Período de Funcionamento .....                                         | 7 |
| Artigo 13.º .....                                                      | 7 |
| Responsabilidade pela Exploração do Estabelecimento.....               | 7 |
| Artigo 14.º .....                                                      | 7 |

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Transmissão.....                                   | 7  |
| Artigo 15.º .....                                  | 7  |
| Pagamento da Renda .....                           | 7  |
| Artigo 16.º .....                                  | 7  |
| Encargos .....                                     | 7  |
| Artigo 17.º .....                                  | 8  |
| Obras e Benfeitorias .....                         | 8  |
| Artigo 18.º .....                                  | 8  |
| Proposta de Remodelação - Condições Técnicas ..... | 8  |
| Artigo 19.º .....                                  | 8  |
| Responsabilidade.....                              | 8  |
| Artigo 20.º .....                                  | 9  |
| Seguros.....                                       | 9  |
| Artigo 21.º .....                                  | 9  |
| Pessoal.....                                       | 9  |
| Artigo 22.º .....                                  | 9  |
| Atos e Direitos de Terceiros, Perdas e Danos ..... | 9  |
| Artigo 23.º .....                                  | 10 |
| Equipamentos .....                                 | 10 |
| Artigo 24.º .....                                  | 10 |
| Fiscalização.....                                  | 10 |
| Artigo 25.º .....                                  | 10 |
| Restituição do Espaço.....                         | 10 |

## CLÁUSULAS GERAIS

### Artigo 1.º

#### *Âmbito de Aplicação*

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento comercial a celebrar entre o Município de Alcoutim e o arrendatário selecionado.

### Artigo 2.º

#### *Contrato de Arrendamento*

O contrato de arrendamento é reduzido a escrito e obedece ao disposto no NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual.

### Artigo 3.º

#### *Partes Outorgantes*

São partes outorgantes o Município de Alcoutim, representando pelo Presidente da Câmara Municipal, e o arrendatário selecionado ou seu representante legal.

### Artigo 4.º

#### *Disposições Legais Aplicáveis*

1. Na execução do contrato de arrendamento comercial observar-se-á o disposto:
  - a) No Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);
  - b) Na demais legislação aplicável;
  - c) Nas peças patentes a concurso: edital, programa de concurso, caderno de encargos, retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. A legislação referir no número anterior é sempre considerada na sua redação em vigor.

### Artigo 5.º

#### *Dúvidas Quanto à Interpretação de Documentos Patentes a Concurso*

1. O concorrente que tenha qualquer dúvida de interpretação de documentos patentes a concurso, deverá colocá-la, por escrito, ao presidente da Comissão designada para o presente procedimento de hasta pública, dentro do primeiro terço do prazo previsto para a apresentação das propostas.

2. A falta de cumprimento do disposto no número anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.

### **Artigo 6.º**

#### *Regras de Interpretação em Caso de Dúvida*

As divergências que porventura existam entre os vários documentos patentes a concurso, se não puderem solucionar-se por critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com a seguinte regra: o estabelecido no contrato de arrendamento prevalecerá sobre o que constar de todos os documentos patentes a concurso.

### **Artigo 7.º**

#### *Notificações, Informações e Comunicações*

As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, deverão ser efetuadas por escrito e com suficiente clareza, para que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo e remetidas por correio registado com aviso de receção, entregues pessoalmente, por fax ou por e-mail.

### **Artigo 8.º**

#### *Contagem dos Prazos*

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no Código do Procedimento Administrativo (ou seja, em dias úteis).

### **Artigo 9.º**

#### *Causas de Cessação do Contrato*

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na Lei, designadamente por incumprimento.

## CLÁUSULAS ESPECIAIS

### Artigo 10.º

#### *Objeto do Arrendamento*

O presente procedimento visa o arrendamento comercial de Loja no Centro Comercial de Alcoutim, identificada como loja E sito na Rua de Timor em Alcoutim, com o Artigo Matricial 2295

### Artigo 11.º

#### *Obrigações do Arrendatário*

O arrendatário obriga-se a:

- a) Explorar o estabelecimento em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Pagar a renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento;
- c) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e) Dotar o estabelecimento do equipamento, mobiliário e utensílios necessários ao tipo e às características do serviço que presta;
- 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 Alcoutim, a autorizar por escrito;
- g) Comunicar ao Município de Alcoutim, dentro de 15 dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada por escrito;
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;
- i) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um normal e prudente uso, e em condições de nele poder continuar a ser exercida a atividade comercial.

### **Artigo 12.º**

#### *Período de Funcionamento*

O arrendatário do espaço comercial, obriga-se a manter o estabelecimento aberto ao público durante todo o ano, salvo no dia de descanso semanal devidamente autorizado e constante do mapa de horário de funcionamento e no período de férias - datas que devem estar afixadas em local bem visível do exterior do estabelecimento.

### **Artigo 13.º**

#### *Responsabilidade pela Exploração do Estabelecimento*

O arrendatário é responsável pelo funcionamento e nível de serviços a prestar no estabelecimento arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1. 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.

### **Artigo 14.º**

#### *Transmissão*

A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previsto e de acordo com o estipulado na alínea f) e g) do artigo 11.º do presente caderno de encargos.

### **Artigo 15.º**

#### *Pagamento da Renda*

A renda devida pelo arrendamento é paga, mensalmente até ao dia 8 de cada mês.

1. O não pagamento referido na data indicada, implica o pagamento de uma indemnização igual a 50% do valor da renda.
2. O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.
3. O pagamento da renda dirá respeito ao mês do pagamento.

### **Artigo 16.º**

#### *Encargos*



Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, às autarquias locais ou quaisquer entidades.

### **Artigo 17.º**

#### *Obras e Benfeitorias*

1. São da responsabilidade do arrendatário as pequenas reparações e obras de conservação e manutenção no espaço arrendado, devendo sempre comunicá-las previamente à Câmara Municipal.
2. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaraterizem o local arrendado.
3. A substituição de fechaduras constitui encargo exclusivo do arrendatário.
4. Cessando o contrato, reverterem gratuitamente para o Município de Alcoutim, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no imóvel arrendado.
5. As benfeitorias ficam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, livre de qualquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município de Alcoutim.

### **Artigo 18.º**

#### *Proposta de Remodelação - Condições Técnicas*

1. Independentemente do disposto no artigo anterior, o arrendatário poderá proceder a obras de remodelação, desde que apresente na Câmara Municipal a proposta de remodelação em causa, que deverá ser previamente autorizada.
2. A proposta de remodelação poderá ser aprovada pelo Presidente da Câmara, após os competentes pareceres dos serviços técnicos da autarquia.

### **Artigo 19.º**

#### *Responsabilidade*

1. O arrendatário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel arrendado ao longo de todo o período de vigência do contrato.
2. O arrendatário responde 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 arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Alcoutim, por inobservância de disposições legais ou contratuais que lhe competissem cumprir.

### **Artigo 20.º**

#### *Seguros*

1. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Alcoutim, os seguintes seguros:
  - a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao serviço;
  - b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo as resultantes de operação de quaisquer máquinas ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção.

### **Artigo 21.º**

#### *Pessoal*

São da exclusiva responsabilidade do arrendatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado no estabelecimento, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.

### **Artigo 22.º**

#### *Atos e Direitos de Terceiros, Perdas e Danos*

1. O arrendatário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração no estabelecimento arrendado. Estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o próprio Município de Alcoutim.

2. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Alcoutim, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
- a) Da atuação do pessoal do arrendatário ou dos seus subcontratados;
  - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
  - c) Do impedimento de utilização.

### **Artigo 23.º**

#### *Equipamentos*

1. Constituem encargos do arrendatário os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção ou substituição dos equipamentos existentes, manutenção ou melhoria nas instalações do estabelecimento arrendado, em tudo indispensável à boa exploração do mesmo.
2. O equipamento afeto à exploração e referido na cláusula anterior deve satisfazer, que quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.

### **Artigo 24.º**

#### *Fiscalização*

É reservado ao Município de Alcoutim o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

### **Artigo 25.º**

#### *Restituição do Espaço*

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo arrendatário ao Município de Alcoutim em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.