Ponte da Barca
Município

CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA

Arrendamento para Fins Não Habitacionais do Imóvel sito na Travessa do Rodo nº28

CONDIÇÕES GERAIS

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste Caderno de Encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento para fins não habitacionais a celebrar entre o Município de Ponte da Barca e o adjudicatário do piso superior do prédio urbano sito na Travessa do Rodo, n.º 28, com a área bruta privativa de 426 m², parte do edifício suscetível de utilização independente, que integra o prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1295.º da União de Freguesias de Ponte da Barca, Vila Nova de Muía e Paço Vedro de Magalhães, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Ponte da Barca sob a descrição n.º 91/19861211. O piso inferior do mesmo edifício encontra-se ocupado e afeto a outra utilização, não sendo objeto do presente contrato.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

2.1. O contrato de arrendamento a celebrar por escrito entre as partes rege-se pelo disposto nas peças patentes no procedimento: Programa de Procedimento, Caderno de Encargos e eventuais retificações e esclarecimentos prestados.

2.2. Em tudo o que seja omisso nas peças referidas no número anterior, observar-se-á o disposto observar-se-á o disposto no Decreto-Lei nº 280/2007, de 07 de agosto na sua redação atual, na parte aplicável às autarquias locais e, subsidiariamente o disposto no Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015, de 07 de janeiro na sua versão atualizada, a legislação especial e, demais legislação aplicável em vigor.

3. OBJETO DE ARRENDAMENTO

O objeto do arrendamento é o referido no nº 1 deste Caderno de Encargos.

4. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

4.1. O espaço a arrendar será entregue com as infraestruturas básicas existentes, sem quaisquer obras de reabilitação, reparação ou conservação.

4.2. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização do Município, modificar ou alterar o espaço existente, bem como as infraestruturas nele instaladas.

5. OBRAS E BENFEITORIAS

5.1. A realização das obras de reabilitação, adaptação e conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no locado são da responsabilidade do arrendatário, incluindo a obtenção das respetivas autorizações e licenciamentos junto das entidades competentes.

5.2. São ainda da responsabilidade do arrendatário a realização de obras de reabilitação,reconstrução, conservação e manutenção do espaço, ao longo de toda a vigência do contrato.

5.3. Não são autorizadas obras ou benfeitorias que descaracterizem o imóvel, ficando a sua

realização dependente de prévia autorização do Município, devendo o arrendatário remeter cópia do projeto e memória descritiva das obras a realizar.

5.4. A autorização do Município para a realização de obras, não isenta o arrendatário de cumprir todos os trâmites legalmente exigidos, sendo da sua responsabilidade todos os encargos legais e monetários associados.

5.5. Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a integrar o imóvel arrendado e revertem gratuitamente para o Município, sem direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

6. PAGAMENTO DA RENDA

6.1. O valor da renda mensal corresponde ao valor da adjudicação.

6.2. A renda é devida a partir da data de celebração do contrato e será paga entre os dias 1 e 9 de cada mês; se o último dia for sábado, domingo ou feriado, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

6.3. A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 20% do montante em dívida.

6.4. O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos constitui fundamento de resolução do contrato, sem prejuízo do recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

6.5. O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.

7. PRAZO DO CONTRATO

7.1. O prazo do contrato é de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua celebração.

7.2. Findo o prazo do contrato, este poderá ser renovado uma única vez por igual período, se não houver oposição à sua renovação, por parte de um dos outorgantes, por carta registada com aviso de receção, remetida à contraparte, no prazo mínimo de 6 (seis), meses do termo do prazo do contrato.

8. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais, designadamente o incumprimento das condicionantes de utilização e das restrições de atividade e de ruído fixadas no ponto 3 do Programa de Procedimento.

9. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

A transmissão da posição do arrendatário sem prévia e expressa autorização do senhorio é proibida, salvo

nos casos expressamente previstos na lei.

10. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

O arrendatário obriga-se a:

10.1 - Usufruir do imóvel em moldes que confiram elevados padrões de qualidade, designadamente no que respeita à higiene e segurança das respetivas instalações;

10.2 - Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;

10.3 - Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento, nem exercer nele qualquer das atividades interditas nos termos do ponto 3 do Programa de Procedimento, incluindo o cumprimento estrito da restrição de emissão de ruído entre as 22h00 e as 08h00;

10.4 - Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;

10.5 Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios existentes, bem como todos os que venha a instalar;

10.6 - Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;

10.7 - Comunicar ao Município, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizada por escrito ou expressamente permitida por lei;

10.8 - Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais relativas ao uso destinado;

10.9 - Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado e os equipamentos existentes em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente.

11. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

11.1. O arrendatário é responsável pelo uso do imóvel arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

11.2. 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 tenha sobre qualquer terceiro.

12. ENCARGOS

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

12.2. Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das faturas de água, energia elétrica e de outros serviços instalados no imóvel.

13. RESPONSABILIDADES E SEGUROS

13.1. O arrendatário responde civilmente, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda pelos prejuízos causados por terceiros nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário.

13.2. A responsabilidade do arrendatário abrange o pagamento de quaisquer despesas exigidas ao Município por inobservância de disposições legais ou contratuais.

13.3. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município, até ao termo do contrato, designadamente os prejuízos resultantes da atuação do arrendatário ou de quem o represente, do deficiente funcionamento de equipamentos, ou do impedimento de utilização do imóvel.

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

13.5. 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 aplicáveis à utilização concreta do locado.

14. MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA CONTRA RISCO DE INCÊNDIO E IMPLEMENTAÇÃO DAS MEDIDAS DE AUTOPROTEÇÃO APLICÁVEIS

14.1. Nos termos do Regime Jurídico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua redação atual), a responsabilidade pela manutenção das condições de segurança contra risco de incêndio e pela implementação das medidas de autoproteção aplicáveis no espaço cedido cabe a quem detiver a exploração do edifício ou do recinto.

14.2. Compete, assim, ao arrendatário a responsabilidade pela manutenção das referidas condições de segurança e pela implementação das medidas de autoproteção aplicáveis, no âmbito da legislação em vigor.

15. FISCALIZAÇÃO

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

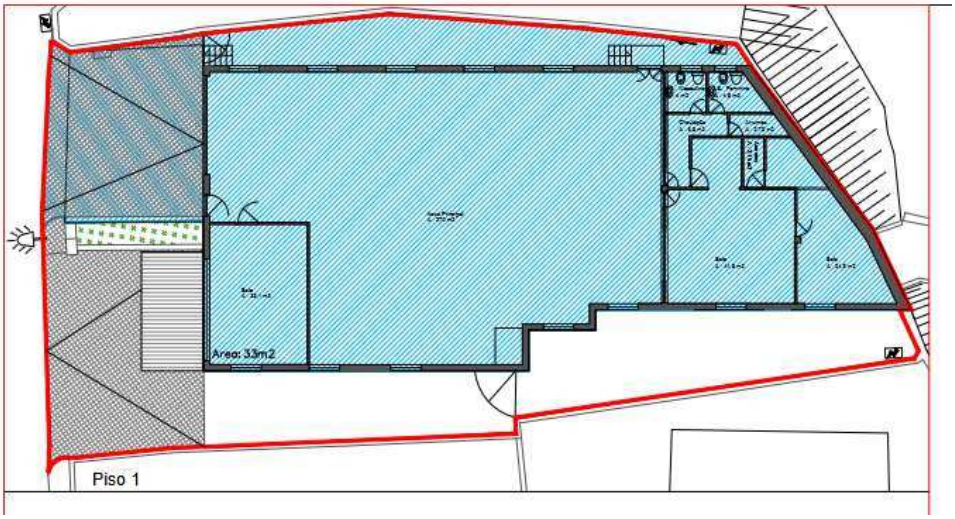
16. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

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

Ponte da Barca, 22 de outubro de 2026

ANEXO VI

Planta do Imóvel



Fração	Número de Divisões	Área do Terreno Integrante da Fração	Área Bruta Dependente	Área Bruta Privativa	Permilagem	Andar
A	4	62	57,45	426	524,99	Piso 1