



**Pinhel**  
**cidade falcão**

**CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO DO CAFÉ DO PARQUE URBANO DE  
PINHEL**

**CADERNO DE ENCARGOS**



## **INDICE**

1. Âmbito da aplicação
2. Disposições legais aplicáveis
3. Objeto do arrendamento
4. Fim do contrato
5. Do Locado
6. Realização de obras e benfeitorias
7. Início da atividade
8. Horário de Funcionamento
9. Renda
10. Prazo do arrendamento
11. Causas de cessação do contrato
12. Transmissão da posição contratual
13. Obrigações do arrendatário
14. Outros encargos e deveres
15. Responsabilidades pelo uso do imóvel
16. Responsabilidade e seguros
17. Fiscalização
18. Devolução do locado
19. Regras de interpretação
20. Anexo



### 1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Pinhel e o adjudicatário.

### 2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

O contrato de arrendamento a celebrar rege-se-á pelo disposto no presente Caderno de Encargos e em tudo o que seja omissis nas peças referidas observar-se-á o disposto na legislação aplicável ao arrendamento para fins não habitacionais, designadamente, pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

### 3. OBJETO DO ARRENDAMENTO

O imóvel objeto do presente arrendamento situa-se no local abaixo discriminado, sito na Rua Direita, em Pinhel e encontra-se melhor identificado na planta de localização constantes do Anexo I ao presente Regulamento.

O valor base da licitação é o indicado.

<b>Espaço Municipal a arrendar</b>	<b>Valor Base da Licitação</b>
Espaço destinado a Café, localizado no Parque Urbano de Pinhel	100€

### 4. FIM DO CONTRATO

O espaço municipal à hasta destina-se exclusivamente ao exercício de comércio, através da atividade de café no espaço interior e respetiva esplanada.

Não se encontra autorizado o exercício da atividade de restauração, sendo apenas permitida a atividade de café.

### 5. DO LOCADO

5.1 O espaço municipal não habitacional a arrendar será entregue, na data da celebração do contrato de arrendamento, com as infraestruturas básicas.

5.2 O espaço será entregue com o seguinte equipamento:

- a. Bancada refrigerada;
- b. Tampo de 2 portas;
- c. Kit de frio;
- d. Válvula expansão eletromagnética e orifício;
- e. Mesa de apoio 750x560x860;
- f. Chapa Inox com Quinagem;



- g. Tampo em Granito Cinza Pinhel com Pio em Inox;
- h. Torneira Misturadora Monocomando;
- i. Sifão;
- j. Armário Vertical com Porta de Vidro
- k. 4 Mesas de interior;
- l. 12 Cadeiras de interior;
- m. 9 Mesas de esplanada;
- n. 38 Cadeiras de esplanada;
- o. 5 Chapéus de sol de esplanada

5.3 O equipamento é disponibilizado em estado novo.

5.4 É totalmente vedado ao adjudicatário modificar ou alterar a arquitetura existente sem a prévia autorização do Município de Pinhel.

5.5 O arrendatário está ainda obrigado a garantir o bom uso do equipamento fornecido e a manter a linha do mobiliário existente no espaço locado, seja ele interior ou exterior.

5.6 Não é permitido ao locatário a colocação de mobiliário com qualquer inscrição comercial.

5.7 Não é permitido ao locatário a colocação de toldos ou estruturas idênticas.

## **6. REALIZAÇÃO DE OBRAS E BENFEITORIAS**

6.1 O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização da Câmara Municipal, ainda que, de acordo com as regras aplicáveis ao licenciamento de obras particulares, as mesmas estejam isentas de licença.

6.2 Caso o arrendatário seja autorizado a realizar obras no imóvel em apreço, não poderá, em caso algum durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outra.

6.3 São da responsabilidade do arrendatário as obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.

6.4 A autorização do Município de Pinhel para realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e financeiros com a realização dos mesmos.

## **7. INÍCIO DA ATIVIDADE**



7.1 O prazo máximo para o início da atividade será de 10 dias após a celebração do contrato, sendo a obtenção de quaisquer autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade da responsabilidade do arrendatário, condição imprescindível para o início da mesma.

7.2 O prazo acima mencionado poderá ser prorrogado pelo Município de Pinhel desde que motivos válidos o justifiquem.

## **8. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

O horário de funcionamento do Café será o que resultar da comunicação efetuada pelo arrendatário e deve salvaguardar o cumprimento do disposto no Regulamento Municipal de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e de Prestação de Serviços, Festas e Divertimentos do Concelho de Pinhel.

## **9. RENDA**

9.1 O valor da renda é a que resultar da licitação ou lanço mais elevado.

9.2 A primeira renda é devida e será paga no dia da celebração do contrato do contrato de arrendamento.

9.3 As rendas subsequentes serão pagas entre os dias 01 e 08 de cada mês, se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

9.4 O pagamento da renda deverá ser feito junto da Tesouraria do Município de Pinhel, por transferência para conta bancária do Município, a indicar por este, por pagamento através de referência bancária, podendo ser ainda efetuado através de débito direto.

9.4 A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o pagamento do valor de uma indemnização igual a 20% do que for devido, nos termos do disposto no número 1 do artigo 1041.º do Código Civil.

9.5 O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato de arrendamento, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes.

9.6 O valor da renda mensal está sujeito a atualizações anuais por aplicação dos coeficientes publicados anualmente através de Portaria do Governo.

## **10. PRAZO DO ARRENDAMENTO**

10.1 O arrendamento será celebrado pelo prazo certo de 5 (cinco) anos, contado a partir da data de celebração do contrato, sem possibilidade de renovação automática.



## **11. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO**

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais.

## **12. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

O arrendamento não pode ser, por qualquer forma transmitido a terceiros, gratuita ou onerosamente, sob pena de resolução do contrato, exceto se o Município de Pinhel autorizar previamente por escrito.

## **13. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

São obrigações do arrendatário, designadamente:

13.1 Celebrar os contratos de fornecimento necessários ao correto funcionamento do locado, designadamente água, eletricidade, telefone, internet, entre outros.

13.2 Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do locado, designadamente água, eletricidade, telefone, internet e limpeza, durante o período de vigência do contrato.

13.3 Efetuar o pagamento da renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento.

13.4. Conservar o locado no estado atual, que aceita como razoável, assim como as instalações de água, eletricidade e demais equipamentos existentes no locado, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como manter em bom estado os respetivos pavimentos, paredes e acabamentos, pinturas e vidros, ressalvando, naturalmente, o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo.

13.5 Não dar ao espaço arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento.

13.6 Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente.

13.7 Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver.

13.8 Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio, designadamente e por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município o autorizar previamente por escrito.



13.9 Comunicar ao Município, dentro de 10 dias, a cedência do espaço arrendado, quando previamente permitida ou autorizada, nos termos do número anterior.

13.10 Findo o contrato, deverá restituir, no prazo de 30 dias, o espaço arrendado, livre, devoluto e no estado de conservação em que o recebeu, sob pena de indemnização pelos prejuízos e danos na propriedade municipal que sejam eventualmente detetados.

#### **14. OUTROS ENCARGOS E DEVERES**

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

#### **15. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL**

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

#### **16. RESPONSABILIDADE E SEGUROS**

16.1 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, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados a terceiros.

16.2 A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Pinhel, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

16.3 O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Pinhel, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

- a. Da atuação do arrendatário ou por este representado;
- b. Do deficiente comportamento dos equipamentos existentes no locado, exceto durante o período de garantia legal;
- c. Do impedimento de utilização.

16.4 O arrendatário 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.

16.5 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 atividade os seguros exigidos pela lei em vigor à data da assinatura do contrato, designadamente, seguro de trabalho, multiriscos do recheio, seguro do estabelecimento, responsabilidade civil da atividade.



## **17. FISCALIZAÇÃO**

É reservado ao Município de Pinhel o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário.

## **18. DEVOLUÇÃO DO LOCADO**

Findo o prazo pelo qual foi adjudicado o arrendamento, ou antes, em caso de resolução ou denúncia do contrato, o arrendatário obriga-se a devolver o locado, no estado em que o recebeu, ou seja, em similar estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

## **19. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

As divergências que existam entre os documentos relativos ao presente procedimento e o contrato de arrendamento, devem ser interpretados da seguinte forma:

- a. Em primeiro lugar, aplicam-se as normas imperativas da lei e do presente do Caderno de Encargos;
- b. Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato de arrendamento, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do Caderno de Encargos.



**ANEXO I**  
**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**

