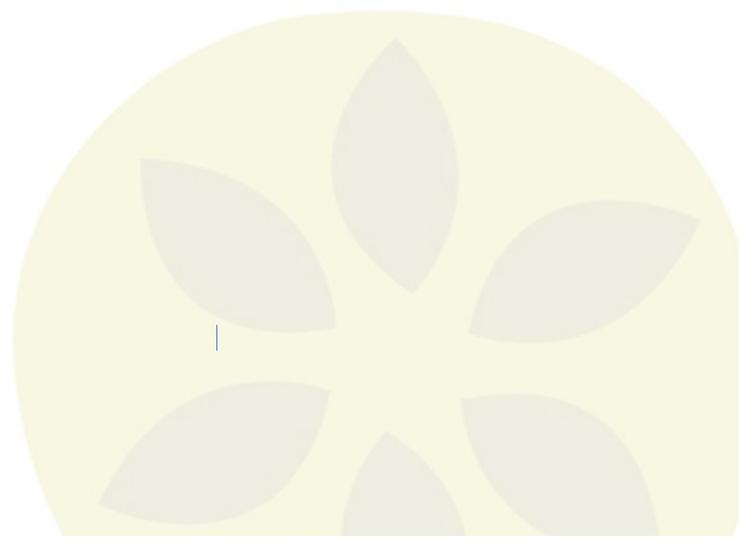


# CADERNO DE ENCARGOS

**ARRENDAMENTO DE PARTE DO PRÉDIO URBANO DA ANTIGA  
EB1 DE SÃO LOURENÇO DE MAMPORÇÃO**



## ÍNDICE

Cláusula 1. <sup>a</sup> – âmbito de Aplicação .....	3
Cláusula 2. <sup>a</sup> - Fins a Prosseguir no Espaço de Arrendamento .....	3
Cláusula 3. <sup>a</sup> - Renda .....	3
Cláusula 4. <sup>a</sup> - Disponibilização do Espaço e Prazo de Arrendamento .....	4
Cláusula 5. <sup>a</sup> - Obrigações do Arrendatário .....	4
Cláusula 6. <sup>a</sup> - Realização de Obras e Benfeitorias .....	5
Cláusula 7. <sup>a</sup> - Dever de Sigilo .....	6
Cláusula 8. <sup>a</sup> - Penalidades Contratuais .....	7
Cláusula 9. <sup>a</sup> - Força Maior .....	8
Cláusula 10. <sup>a</sup> - Execução da Caução .....	9
Cláusula 11. <sup>a</sup> – Cessação do contrato.....	9
Cláusula 12. <sup>a</sup> - Resolução do Contrato .....	9
Cláusula 13. <sup>a</sup> - Caducidade do Arrendamento .....	10
Cláusula 14. <sup>a</sup> – Denúncia .....	10
Cláusula 15. <sup>a</sup> - Cessão da Posição Contratual .....	11
Cláusula 16. <sup>a</sup> - Contagem dos Prazos .....	11
Cláusula 17. <sup>a</sup> - Legislação Aplicável .....	11

---

### Cláusula 1.<sup>a</sup> – Âmbito de Aplicação

1. As cláusulas do presente Caderno de Encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Estremoz e o adjudicatário, tendo como objeto principal o arrendamento para serviços de parte do prédio da antiga EB1 de São Lourenço de Mamporcão, melhor identificado nas plantas que constituem o Anexo II do Programa do Procedimento.

### Cláusula 2.<sup>a</sup> - Fins a Prosseguir no Espaço de Arrendamento

1. O espaço objeto de arrendamento é parte da antiga Escola Básica do 1.º Ciclo de São Lourenço de Mamporcão, destinada a serviços.
2. Após a celebração do contrato de arrendamento é da inteira responsabilidade do arrendatário requerer todas as licenças necessárias ao exercício da atividade.
3. A aquisição/aluguer dos equipamentos necessários ao desenvolvimento da atividade a exercer é da responsabilidade e propriedade do arrendatário.

### Cláusula 3.<sup>a</sup> - Renda

1. O contrato de arrendamento contempla uma contrapartida financeira mensal (renda mensal), a entregar pelo arrendatário ao Município de Estremoz, nos termos da adjudicação.
2. A contrapartida financeira resultante do disposto no número anterior, será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização anual de renda.
3. O valor de 13.173,00 €, estimado para as obras de conservação e manutenção do imóvel, será deduzido mensalmente ao valor das rendas, durante os primeiros 5 anos de duração do contrato de arrendamento.
4. O pagamento da renda mensal deverá ser efetuado na Tesouraria do Município de Estremoz, até ao oitavo dia do mês seguinte àquele a que diz respeito.

#### Cláusula 4.<sup>a</sup> – Disponibilização do Espaço e Prazo de Arrendamento

1. O espaço objeto do presente procedimento será entregue ao arrendatário, na data da celebração do contrato de arrendamento.
2. O arrendamento terá como prazo de **duração 5 anos** a contar do início de vigência do contrato, com possibilidade de renovação por iguais períodos, se nenhuma das partes contratantes a tal se opuser, expressamente e por escrito, com a antecedência mínima de 120 dias relativamente ao término do prazo do arrendamento ou da renovação em curso.
3. Em caso de denúncia a mesma deverá ser efetuada através do envio de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias relativamente ao termo do contrato.

#### Cláusula 5.<sup>a</sup> - Obrigações do Arrendatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações principais:
  - (a) Obrigação de respeitar toda a legislação e regulamentos aplicáveis ao desenvolvimento da sua atividade e a munir-se das necessárias licenças, certificações, credenciações, autorizações e seguros;
  - (b) Obrigação de utilizar de forma prudente e manter limpo o espaço objeto do arrendamento;
  - (c) Obrigação de facultar ao Município de Estremoz a fiscalização do espaço e das atividades nele desenvolvidas, sempre que este lho solicite;
  - (d) Obrigação de não utilizar o espaço para fins distintos dos referidos na cláusula 2.<sup>a</sup> do presente Caderno de Encargos;
  - (e) Obrigação de não proporcionar a terceiros o uso do local, exceto se tal lhe for expressamente autorizado pelo Município de Estremoz;
  - (f) Obrigação de dar conhecimento imediato ao Município de Estremoz de qualquer vício que afete o local;

- (g) Obrigação de não efetuar quaisquer obras no espaço arrendado, sem consentimento expresso e por escrito do Município de Estremoz;
- (h) Obrigação de cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade desenvolvida no local e as referentes à higiene e limpeza do estabelecimento;
- (i) Obrigação de efetuar todos os pagamentos relativos ao consumo de água, eletricidade, gás, comunicações e outras referentes à **totalidade do imóvel**, incluído a parte excluída do arrendamento;
- (j) Obrigação de proceder ao pagamento de todas as licenças, impostos, multas e encargos que incidam sobre a exploração do espaço objeto do presente procedimento;
- (k) Obrigação de restituir o espaço, findo o contrato de arrendamento, em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um normal e prudente uso;
- (l) Obrigação de responder por todos e quaisquer danos causados a terceiros no decurso do desenvolvimento da atividade por factos que lhe sejam imputáveis.

### **Cláusula 6.<sup>a</sup> - Realização de Obras e Benfeitorias**

1. O arrendatário fica obrigado a realizar as seguintes obras de conservação e manutenção, na totalidade do imóvel, estimadas em 13.173,00 € (treze mil cento e setenta e três euros), com IVA incluído à taxa legal em vigor:
  - (a) Limpeza de vegetação na cobertura (beirado e algerozes), incluindo a lavagem a jato de água da totalidade da cobertura;
  - (b) Reparação de infiltrações na cobertura, com substituição de telhas partidas e recolocação de tamancos deslocados;
  - (c) Reparação de fissuras, com alegamento das mesmas, injeção de resina e gateamento;
  - (d) Lavagem, aplicação de primário, pintura de todos as paredes, tetos e chaminés;
  - (e) Reparação de porta de entrada de madeira;

- (f) Reparação do pavimento em “parquet” (tacos) na sala de aula;
- (g) Reparação de instalação elétrica, incluindo substituição de alguma aparelhagem danificada, fixação de condutores à parede e todos os demais pertences;
- (h) Limpeza, desobstrução de redes de saneamento das instalações sanitárias.
2. As obras de conservação e manutenção previstas no número anterior, deverão ficar concluídas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, contados da data da entrada em vigor do contrato de arrendamento, podendo a Câmara Municipal, mediante requerimento fundamentado do arrendatário, autorizar a prorrogação do referido prazo.
  3. Com exceção das obras de conservação e manutenção previstas no número anterior, o arrendatário não poderá realizar quaisquer outras 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.
  4. O arrendatário não poderá, em caso algum, durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outra, pelas obras realizadas no imóvel em apreço, excetuando o disposto no número 3 da cláusula 3.<sup>a</sup>.
  5. São da responsabilidade do arrendatário outras obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, que não estejam incluídas no número um da presente cláusula, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
  6. A autorização da Câmara Municipal 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.

### **Cláusula 7.<sup>a</sup> - Dever de Sigilo**

1. O arrendatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto, a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo arrendatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.
4. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

#### **Cláusula 8.<sup>a</sup> - Penalidades Contratuais**

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte, o Município de Estremoz pode impor ao arrendatário as penalizações previstas na presente cláusula.
2. O não pagamento da renda mensal, dentro do prazo estabelecido, constitui incumprimento do arrendatário, podendo ser aplicadas penalidades, nos seguintes termos:
  - (a) Por cada dia de atraso no pagamento da renda mensal, podem ser aplicados juros de mora sobre o valor em dívida, calculados de acordo com a taxa legal em vigor;
  - (b) Decorridos 30 dias de atraso no pagamento de uma mensalidade, o Município de Estremoz, pode de forma unilateral resolver o contrato de arrendamento, sem que haja direito a reembolso dos montantes já pagos ou a qualquer tipo de indemnização.
3. Na determinação da gravidade do incumprimento ter-se-á em conta o grau de culpa do arrendatário e as consequências do incumprimento.
4. Sempre que sejam aplicadas sanções ao arrendatário, o Município de Estremoz poderá determinar a perda da caução no valor correspondente à multa aplicável, com obrigação do arrendatário repor a mesma.

### Cláusula 9.<sup>a</sup> - Força Maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao arrendatário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, pandemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
  - (a) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do arrendatário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
  - (b) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo arrendatário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
  - (c) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo arrendatário de normas legais;
  - (d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do arrendatário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
  - (e) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do arrendatário não devidas a sabotagem;
  - (f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

#### **Cláusula 10.<sup>a</sup> - Execução da Caução**

1. A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, nos termos do Programa de Procedimento, pode ser executada pelo Município, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo arrendatário das obrigações contratuais ou legais, incluindo o pagamento de penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.
2. A resolução do contrato pelo Município não impede a execução da caução, contando que para isso haja motivo.
3. A execução parcial ou total da caução, referida nos números anteriores, constitui o arrendatário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 dias após a notificação do Município para esse efeito.
4. Caso o adjudicatário cumpra todas as obrigações legais e contratuais que assumiu, o Município, findo o contrato de arrendamento, promove a liberação da caução.

#### **Cláusula 11.<sup>a</sup> - Cessaçãõ do Contrato**

1. O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

#### **Cláusula 12.<sup>a</sup> - Resolução do Contrato**

1. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

2. A não realização das obras de conservação e manutenção previstas no número 1 da cláusula 6.<sup>a</sup>, dentro do prazo autorizado pela Câmara Municipal, implicará a resolução imediata do contrato de arrendamento, bem como o pagamento do valor que tinha sido deduzido mensalmente ao valor das rendas.
3. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de arrendamento e de outros previstos no presente Caderno de Encargos, e do direito de indemnização nos termos gerais, o Município de Estremoz pode resolver o contrato quando se verifique:
  - (a) Desvio do objeto do arrendamento;
  - (b) Cessaçã ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário, da exploraçã, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoçã da respetiva causa;
  - (c) A violaçã de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança
4. A resoluçã do contrato determina, alé dos efeitos nele previstos, a reversã dos bens do Município de Estremoz afetos ao arrendamento.

### **Cláusula 13.<sup>a</sup> - Caducidade do Arrendamento**

1. O contrato de arrendamento caduca quando se verificar o fim do prazo de arrendamento, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para alé daquela data.
2. O Município de Estremoz não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de arrendamento nas relações contratuais estabelecidas entre o arrendatário e terceiros.

### **Cláusula 14.<sup>a</sup> - Denúncia**

1. O Município pode denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovaçã, sem dependência de açã judicial, quando o prédios se destine à instalaçã e ao funcionamento dos serviços, o que confere ao arrendatário o direito a uma indemnizaçã correspondente a uma renda por cada mês de antecipaçã 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.

2. No caso referido no número anterior, o arrendatário desocupa o prédio no prazo de 120 dias a contar da notificação da denuncia pelo senhorio, sob pena de desejo imediato, sem dependência de ação judicial, a determinar pelo órgão municipal competente.

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup> - Cessão da Posição Contratual**

1. O arrendatário não pode ceder, total ou parcialmente, a sua posição contratual sem prévia autorização escrita do Município de Estremoz.

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup> - Contagem dos prazos**

1. Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

#### **Cláusula 17.<sup>a</sup> - Legislação Aplicável**

1. O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento (Edital, Programa do Procedimento, Caderno de Encargos), retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados, e em tudo o que seja omissis nas peças referidas observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável às autarquias locais, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), o Código Civil e demais legislação aplicável.