



---

**“ARRENDAMENTO NA ESTAÇÃO DE PARADELA”**

**Caderno de Encargos**

**Artigo 1º**

**OBJETO, ATIVIDADE E PRAZO**

1. O presente documento determina as regras do concurso para a celebração do contrato de arrendamento, pelo prazo 5 anos, do Edifício da Estação de Paradela, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sever do Vouga, sob o nº 1242, e inscrito na matriz urbana nº 653, da respetiva freguesia, com o Alvará de utilização nº 75/13;
2. A instalação objeto do arrendamento destina-se, exclusivamente, para snack-bar, com esplanada, tal como foi licenciado o espaço.

**Artigo 2º**

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

O contrato de arrendamento é reduzido a escrito e obedece ao disposto:

- a) Na Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro que aprovou o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU); com alterações introduzidas.
- b) No Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto;
- c) No Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, com as alterações que lhe foram introduzidas;
- d) No Decreto-Lei nº 160/2006, de 8 de agosto;
- e) Na Portaria nº 1192-A/2006, de 3 de novembro;
- f) Na demais legislação aplicável;
- g) Nas peças que constam do respetivo concurso.

**Artigo 3º**

**CONTAGEM DE PRAZOS**

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no artigo 72º do Código de Procedimento Administrativo.



#### **Artigo 4º**

##### **DURAÇÃO DO ARRENDAMENTO**

1. O arrendamento do espaço no **Edifício da Estação de Paradela** é atribuído por um prazo de 5 anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, obrigando-se todos os concorrentes a apresentar proposta considerando este prazo.
2. Após este prazo, o contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 1 ano, até um máximo de cinco, se não houver lugar a denúncia por qualquer das partes.

#### **Artigo 5º**

##### **USO EFETIVO DO LOCADO**

O arrendatário deve usar efetivamente a coisa para o fim contratado: snack-bar, com esplanada.

#### **Artigo 6º**

##### **BENS AFETOS AO ARRENDAMENTO**

Ao arrendamento será afeto o Edifício da Estação de Paradela, conforme está identificado no n.º 1 do art.º 1º.

#### **Artigo 7º**

##### **INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTO E MATERIAL**

1. O Snack-Bar, com esplanada, será cedido e entregue com o equipamento instalado, conforme lista constante no Anexo I e sem qualquer mobiliário.
2. Quaisquer obras de manutenção ou beneficiação carecem de autorização expressa da autarquia e serão sempre executadas a expensas do explorador.
3. Todas as benfeitorias, no final da ocupação, reverterem a favor do Município de Sever do Vouga sem qualquer indemnização.
4. O adjudicatário da instalação fica responsável pela correta utilização das instalações cedidas, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência, seu ou do seu pessoal.
5. São da responsabilidade do adjudicatário a reparação dos prejuízos causados por si ou pelo seu pessoal nas instalações entregues.
6. Será, ainda, o adjudicatário responsável por quaisquer danos causados a terceiros, enquanto responsável pela área da instalação arrendada.



- 
7. O adjudicatário é obrigado a facultar a visita às instalações e equipamentos entregues, sempre que para tal seja solicitado.
8. O adjudicatário deverá estabelecer contratos de fornecimento de energia elétrica e água com as respetivas entidades, bem como os demais que se tornem necessários ao funcionamento da sua atividade.
9. É proibida a instalação de outros aparelhos elétricos que excedam a capacidade máxima da potência aprovada.

### **Artigo 8º**

#### **OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

1 - Constituem encargos e deveres gerais do arrendatário:

- a) Pagar a renda definida dentro do prazo fixado;
- b) Pagar as faturas da água, eletricidade e outros serviços ou fornecimentos;
- c) Facultar aos serviços do Município a inspeção do imóvel;
- d) Não utilizar o imóvel para fim diverso daquele a que se destina;
- e) Não fazer utilização imprudente do imóvel;
- f) Adaptar, apetrechar o local e explorar em conformidade com o fim a que se destina;
- g) Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;
- h) Dotar o empreendimento de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;
- i) Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento legal e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
- j) Dar conhecimento de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade, bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaço.
- k) Fornecer, por escrito e no menor prazo possível, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior, integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e de reconhecida competência, com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações;



- 
- l) Estar aberto, pelo menos seis dias por semana, sendo que em dias de fim de semana terá forçosamente de estar aberto;
  - m) Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.
  - n) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e de moral pública, bem como práticas suscetíveis de provocar incómodo para os utentes;
  - o) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela Câmara Municipal;
  - p) Limpar e fazer a recolha do lixo dos caixotes do lixo, na zona envolvente ao Edifício e ao Largo da Estação e da Ecopista;
  - q) Manter em perfeito estado de asseio e funcionamento todo o espaço e equipamento;
  - r) Realizar a manutenção preventiva de modo a evitar degradação, sendo da responsabilidade a reparação de todas as avarias, assim como a substituição de todos os equipamentos quando necessário;
  - s) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
  - t) Restituir o imóvel, em perfeitas condições, findo o contrato.

2 – Constituem obrigações específicas do arrendatário:

- a) Incluir na atividade do snack-bar o aluguer de bicicletas, disponibilizando oito velocípedes para adultos e quatro para crianças;
- b) Proceder à limpeza e manutenção dos sanitários, situados junto ao espaço que será arrendado.
- c) Mobilar o salão e a esplanada com o mobiliário adequado ao espaço, sujeito a aprovação prévia pela Câmara Municipal de Sever do Vouga.

3 – Para a guarda dos equipamentos e bicicletas será cedida, uma sala do edifício, preferencialmente no piso 0.

**Artigo 9º**

**OBRIGAÇÕES DA CÂMARA MUNICIPAL**



---

Compete ao presidente da câmara Municipal de Sever do Vouga a disponibilização dos espaços situados no edifício e colocados a concurso de arrendamento, conforme consta da planta anexa.

### **Artigo 10º**

#### **CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES**

1. É vedado o comércio de quaisquer produtos estranhos às atividades autorizadas.
2. Qualquer intervenção de carácter técnico na instalação, incluindo nas canalizações, outras condutas e instalações elétricas, só poderá ocorrer mediante acompanhamento de técnico dos serviços do Município de Sever do Vouga.
3. A colocação de mobiliário de exterior (esplanada), ou de objetos decorativos, carece de aprovação prévia da presidente da câmara Municipal de Sever do Vouga.
4. É proibida a instalação de sistema de videovigilância, excepto, nas condições acordadas com o presidente da câmara Municipal de Sever do Vouga.
5. Os arrendatários ficam obrigados a consentir na execução de quaisquer obras que a Câmara Municipal de Sever do Vouga entenda dever realizar, ainda que as mesmas contendam diretamente com o exercício da sua atividade comercial.

### **Artigo 11º**

#### **FUNCIONAMENTO E PESSOAL**

- 1 – O horário de funcionamento será o que for proposto pelo adjudicatário e aceite pelo município, de acordo com a legislação aplicável aos estabelecimentos do género.
- 2 – O pessoal ao serviço do Snack-Bar, com esplanada, deverá estar devidamente identificado e observar as regras de higiene individual no decorrer de todas as operações inerentes à sua atividade, de acordo com as exigências previstas na legislação aplicável ao pessoal da hotelaria e similares.
- 3 – Qualquer violação de normas laborais é da exclusiva responsabilidade do adjudicatário.

### **Artigo 12º**

#### **LOCAL DE PAGAMENTO DA RENDA**

1. A renda corresponde a uma prestação pecuniária e periódica.
2. A renda será paga no Balcão de Atendimento do Município de Sever do Vouga, dentro do horário normal de atendimento ao público (das 9:00h às 16:00h), até ao dia 8 de cada mês,



3. A renda poderá ser paga por transferência bancária no prazo indicado, mediante pedido apresentado por escrito pelo arrendatário.
4. A renda será atualizada anualmente de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, publicados anualmente em Portaria publicada em Diário da República.
5. A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior.
6. O presidente da Câmara Municipal comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

### **Artigo 13º**

#### **PERÍODO DE CARÊNCIA**

1. O arrendatário terá um período de carência de um mês para o pagamento da renda, que contará a partir da data de assinatura do contrato, para instalação e adaptação do imóvel ao fim proposto.
2. O período de carência termina impreterivelmente ao fim de um mês a contar da assinatura do contrato, independentemente de ter finalizado ou não a instalação e adaptação do imóvel ao fim proposto.

### **Artigo 14º**

#### **MORA DO ARRENDATÁRIO**

No caso de se verificar mora no pagamento, o arrendatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de juros de mora.

### **Artigo 15º**

#### **EQUIPAMENTO**

- 1 – O adjudicatário assume a aquisição, instalação do equipamento e apetrechamento do imóvel necessários ao perfeito desenvolvimento da sua atividade.
- 2 – Não serão oponíveis ao município quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem de relações contratuais estabelecidas pelo adjudicatário com terceiros.

### **Artigo 16º**

#### **TRANSMISSÃO DO DIREITO**



- 
- 1 – Não é permitida alienação nem transmissão sob qualquer forma, dos bens e direitos afectos directamente ao presente procedimento, por qualquer título ou prazo no todo ou em parte sem autorização expressa da Câmara, sendo nulos e de nenhum efeito e por isso não oponíveis à Câmara Municipal de Sever do Vouga, os actos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponham o contrário.
  - 2 – Não é permitida durante o prazo de vigência do direito de arrendamento, a cessão da posição contratual, ou transmissão por qualquer outro tipo, a não ser que se trate de cessão entre cônjuges, descendentes ou entre sócios ou transmissão por morte, sendo nulo e de nenhum efeito os actos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponha o contrário.
  - 3 – A violação do disposto dos números anteriores implica a caducidade do direito de ocupação e a reversão, para o município de Sever do Vouga, do espaço objeto do presente procedimento.
  - 4 – A caducidade dá-se na data da prática do acto e a reversão com a comunicação da decisão pelo arrendatário.

#### **Artigo 17º**

#### **RESOLUÇÃO DO DIREITO DE ARRENDAMENTO**

- 1 – Constituem causas legítimas de resolução do direito de ocupação a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do adjudicatário nomeadamente:
  - a) Utilização das instalações para uso distinto e fora do objecto do presente procedimento.
  - b) Transmissão para terceiros do respetivo direito sem autorização expressa do presidente da Câmara Municipal.
  - c) Desobediência reiterada a instruções legítimas do presidente da Câmara Municipal relativamente à conservação das instalações.
  - d) Qualquer actividade fraudulenta destinada a lesar o interesse do Município de Sever do Vouga.
  - e) Não pagamento da mensalidade devida ao MSV por período superior a 3 meses;
  - f) Insolvência ou falência do adjudicatário.
  - h) O não funcionamento, ou funcionamento defeituoso do edifício, por um período superior a um mês, ou abandono do mesmo sem causa justificada.
- 2 – Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo adjudicatário que nos termos do número anterior seja causa de resolução do contrato, o presidente da Câmara Municipal notificará o adjudicatário para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seja sanado o incumprimento, excepto tratando-se de uma violação não sanável.



---

3 – Caso o incumprimento em causa não seja sanado pelo adjudicatário nos termos previstos no número anterior, o presidente da Câmara Municipal poderá resolver o Contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao adjudicatário.

#### **Artigo 18º**

##### **RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS**

1 – O Município de Sever do Vouga fica isento de toda e qualquer responsabilidade em caso de furto ou roubo, pelo que o adjudicatário deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.

2 – O adjudicatário fica obrigado, durante o prazo de vigência do direito atribuído, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no espaço atribuído, designadamente por incêndio, acidente, raio, explosão, inundações, tempestades ou outros fenómenos da natureza, devendo apresentar cópia da apólice no Município, no prazo de trinta dias, após a início do contrato.

3 – O adjudicatário suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse vir a ter contra o Município de Sever do Vouga, os prejuízos que possam sobrevir do exercício da ocupação em toda a área de abrangência pela mesma quer a ele próprio quer ao seu pessoal, terceiros agindo por sua conta, clientes e fornecedores.

4 – O adjudicatário será também responsável civilmente, dentro da área a que respeita a atribuição do direito de ocupação, por todos os prejuízos causados por ele próprio, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta e pelos seus fornecedores, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudessem ter contra o Município de Sever do Vouga.

#### **Artigo 19º**

##### **INDEMNIZAÇÃO PELO ATRASO NA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

Se o imóvel não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato, por qualquer uma das formas previstas neste documento, o arrendatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição, o valor de 25,00 € por cada dia de atraso.





---

**Artigo 20º**

**RESGATE DO ARRENDAMENTO**

1. O arrendamento poderá ser resgatado pela Câmara Municipal, por razões de interesse público, após o decurso do prazo fixado no contrato ou ainda em qualquer altura, concedendo um prazo máximo de 90 dias ao adjudicatário para entrega do local nas mesmas condições em que o recebeu.
2. Em caso de resgate, o arrendatário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos;
3. O resgate determina a reversão dos bens do locador afetos ao arrendamento.

**Artigo 21º**

**REVOGAÇÃO DO ARRENDAMENTO**

1. O presidente da Câmara Municipal poderá dar por terminado o arrendamento se o arrendatário não cumprir as regras estabelecidas neste Caderno de Encargos, bem como as descritas no contrato de arrendamento a celebrar, e ainda se:
  - a) Forem alteradas as condições iniciais do contrato de arrendamento, designadamente por incumprimento do pagamento mensal da retribuição fixada, desvio do objeto do arrendamento e quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela atividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens;
  - b) Após julgamento, o arrendatário for condenado por infrações graves, relacionadas com a atividade comercial que exerce.
2. A resolução do arrendamento será sempre precedida de instauração do competente processo, no qual o arrendatário será ouvido.
3. A resolução do arrendamento não dará lugar ao pagamento de quaisquer indemnizações.



---

**Artigo 22º**

**CASOS DE CAUCIDADE**

O contrato de arrendamento caduca por:

- a) Resolução do contrato;
- b) Acordo mútuo entre as partes;
- c) Denúncia de qualquer das partes;
- d) Incumprimento de uma das partes;
- e) Qualquer outra causa prevista na legislação aplicável.

**Artigo 23º**

**ENCARGOS E DESPESAS**

1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local arrendado são por conta do arrendatário.
2. Os encargos com as despesas de eletricidade, água e outros bens e serviços devem ser contratados em nome do arrendatário.

**Artigo 24º**

**INSPEÇÃO**

1. O Município de Sever do Vouga reserva-se o direito de efetuar inspeções ao estado de conservação, em qualquer momento e sem aviso prévio.
2. A fiscalização dará conhecimento por escrito ao arrendatário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua correção.

**Artigo 25º**

**ENCARGOS DO CONTRATO**

São da inteira responsabilidade do arrendatário as despesas resultantes da celebração do contrato.



### **Artigo 26º**

#### **NOTIFICAÇÕES, INFORMAÇÕES E COMUNICAÇÕES**

1. Todas as notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas, por escrito, com suficiente clareza, para que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.
2. O gerente ou responsável do estabelecimento deverá estar mandatado para receber quaisquer comunicações ou notificações dirigidas ao arrendatário.

### **Artigo 27º**

#### **INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS DO CADERNO DE ENCARGOS E CASOS OMISSOS**

1. Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, existindo casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por despacho do Presidente da Câmara, devendo ser colocada, por escrito.
2. A falta de cumprimento da alínea anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.
3. No caso de divergência entre os documentos patentes do concurso e o contrato de arrendamento, prevalece o último.

### **Artigo 28º**

#### **INTERPRETAÇÃO, VALIDADE OU EXECUÇÃO DO CONTRATO**

Os litígios emergentes da execução do contrato de arrendamento serão regulados pela legislação portuguesa em vigor, em particular a Lei nº6/2006 de 27 de fevereiro, com alterações introduzidas, e submetidas ao foro do Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro, com renúncia a qualquer outro.

Paços do Concelho do Município de Sever do Vouga, 31 de maio de 2022.

O Presidente da Câmara,

(Pedro Amadeu Lobo)