



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO

“CASA DAS TÍLIAS”



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DA “CASA DAS TÍLIAS”

INDICE

1. Âmbito da aplicação
2. Disposições legais aplicáveis
3. Objeto do arrendamento
4. Instalações e equipamentos
5. Obras e benfeitorias
6. Pagamento da renda
7. Prazo do contrato
8. Causas da cessação do contrato
9. Transmissão da posição contratual
10. Obrigações da autarquia
11. Obrigações do/a arrendatário/a
12. Responsabilidade pelo uso do imóvel
13. Encargos
14. Responsabilidades e seguros
15. Fiscalização
16. Restituição do espaço
17. Início da Exploração do Estabelecimento



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

CADERNO DE ENCARGOS ARRENDAMENTO

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Junta de Freguesia da Madalena e o/a adjudicatário/a.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

2.1 O contrato de arrendamento a celebrar por escrito entre as partes reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2.2 Em tudo o que seja omissis nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento, designadamente, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, na sua redação atual.

3. OBJETO DO ARRENDAMENTO

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento não habitacional do imóvel conhecido como “Casa das Tílias”, sito na Rua António Francisco de Sousa n.º 491, na Freguesia da Madalena, composto de três pisos, sendo a área de implantação do edifício de 280,20 m², com uma área bruta de construção de 671,80 m², área bruta dependente de 84,40 m² e com uma área bruta privativa de 584,40 m², descrito na matriz predial pelo artigo 434 da Freguesia da Madalena, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número 3666, que melhor se identifica nas plantas constantes do Anexo I, adotando para o procedimento e contrato, com as devidas adaptações, os trâmites previstos nos artigos 60º e seguintes e artigo 126º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, o Código Civil e restante legislação aplicável.



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

4. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

4.1 O espaço a arrendar será entregue no estado em que ele se encontra e sem qualquer mobiliário ou equipamento.

4.2 O/a arrendatário/a fica desde já autorizado e a suas expensas a efetuar obras no imóvel a arrendar dotando-o das infraestruturas necessárias, sujeito no entanto ao necessário licenciamento municipal.

5. OBRAS E BENFEITORIAS

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

5.2 São ainda da responsabilidade do/a arrendatário/a as demais obras de conservação e manutenção do espaço cedido, ao longo de todo o período de vigência do contrato.

5.3 Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ou que lhe alterem a fachada, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévio licenciamento pelo Município de Gaia, sendo que para o efeito deverá o/a arrendatário/a remeter cópia do projeto a realizar e memória descritiva das obras.

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

5.5 Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para a Junta de Freguesia da Madalena, sem conferir



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

ao/à arrendatário/a qualquer direito a retenção ou indemnização, uma vez cessado o contrato.

6. PAGAMENTO DA RENDA

6.1 O valor da renda mensal corresponde ao valor da proposta adjudicada.

6.2 A renda vence-se no 1º dia útil do mês a que diga respeito. Os dias não-úteis serão apenas os feriados, tolerâncias de ponto, o sábado e o domingo. Se o/a arrendatário/a não pagar a renda no 1º dia útil, entra em mora. O arrendatário faz cessar a mora se efetuar o pagamento da renda no prazo de oito dias, a contar desde o seu início.

6.3 A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de um agravamento no valor de 20% do que for devido conforme Decreto-lei nº 13/2019

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

6.5 O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização publicado pelo Governo, e será comunicado por escrito com a antecedência mínima de 30 dias.

7. PRAZO DO CONTRATO

7.1 O prazo do contrato será de 15 (quinze) anos, contados a partir da data de celebração do contrato não sendo o mesmo passível de renovação.

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.



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

9. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

9.1 A transmissão da posição do/a arrendatário/a sem prévia e expressa autorização do senhorio é proibida, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

9.2 Não é permitida a transmissão da posição do/a arrendatário/a antes de decorridos 12 meses a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

10. OBRIGAÇÕES DA JUNTA DE FREGUESIA

A Junta de Freguesia da Madalena, na qualidade de arrendatária obriga-se a entregar o imóvel arrendado no estado de conservação em que se encontrar à data da celebração do contrato de arrendamento, o qual é do conhecimento do/a arrendatário/a, livre e desocupado de pessoas e bens, bem como livre de quaisquer ónus ou encargos, não podendo o arrendatário alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração do referido contrato.

11. OBRIGAÇÕES DO/A ARRENDATÁRIO /A

O/A arrendatário/a obriga-se a:

- a)** Usufruir do imóvel em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b)** Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
- c)** Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
- d)** Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e)** Manter o imóvel em bom estado de utilização e conservação, bem como todos os equipamentos que venha lá a instalar;
- 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 a

Página 5 de 8



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

Junta de Freguesia da Madalena o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;

g) Comunicar à Junta de Freguesia da Madalena, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizada por escrito ou expressamente permitida por lei;

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

i) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente;

j) Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado ao arrendamento e dos locais destinados para o efeito;

12. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

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

12.2 Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o/a arrendatário/a é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

13. ENCARGOS DE PARTE DO/A ARRENDATÁRIO/A

13.1 A partir da data de celebração do contrato de arrendamento, o/a arrendatário/a, antes do início da exploração, deverá no prazo máximo de 6 meses proceder às obras de adaptação que se tornam necessárias para o seu funcionamento.

13.2 O arrendatário terá de assegurar a manutenção dos equipamentos afetos ao funcionamento do espaço arrendado, assim como manter e conservar o bom estado do imóvel.

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



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

13.4 Ficam igualmente a cargo do/a arrendatário/a o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

14. RESPONSABILIDADE E SEGUROS

14.1 O/A arrendatário/a responde civilmente, 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.

14.2 A responsabilidade do/a arrendatário/a abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas à Junta de Freguesia da Madalena, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

14.3 O/A arrendatário/a é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria Junta de Freguesia da Madalena, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

- a) Da atuação do/a arrendatário/a ou por este representado/a;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

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

14.5 Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o/a arrendatário/a fica obrigado/a a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do locado, designadamente:

- Seguro de trabalho;
- Multirriscos do recheio;
- Responsabilidade civil da atividade.



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

15. FISCALIZAÇÃO

É reservado à Junta de Freguesia da Madalena o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do/a arrendatário/a, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

16. RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO E BENS MÓVEIS

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo/a arrendatário/a à Junta de Freguesia da Madalena em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

17. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

O início da exploração do estabelecimento comercial deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 6 (seis) meses, após a assinatura do contrato de arrendamento.