



HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO
RÉS DO CHÃO DA CASA DAS TÍLIAS, RUA ANTÓNIO
FRANCISCO DE SOUSA, N.º 491, FREGUESIA DA MADALENA

CADERNO DE ENCARGOS
HASTA PÚBLICA N.º 1/2025

Artigo 1.º

ÂMBITO DA APLICAÇÃO

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

Artigo 2.º

DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

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 concurso, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. Em tudo o que seja omissa 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.

Artigo 3.º

OBJETO DE ARRENDAMENTO

1. O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento do **Rés do Chão, da Casa das Tílias, sita na Rua António Francisco de Sousa, n.º 491, Freguesia da Madalena**, de acordo com a planta (Anexo I do Programa de Concurso), inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 434, e descrito na 1.ª conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob n.º 3666, com exceção do gabinete de enfermagem da Junta de Freguesia da Madalena aí existente numa das salas, 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.



Artigo 3.º

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

1. O espaço a arrendar será entregue com as infraestruturas existentes.
2. É vedado ao/à arrendatário/a, sem prévia autorização da Junta de Freguesia da Madalena, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

Artigo 4.º

OBRAS E BENFEITORIAS

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 da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.
2. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaraterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras dependente de prévia autorização da Junta de Freguesia, sendo que para o efeito deverá o/a arrendatário/a remeter cópia do projeto a realizar e memória descritiva das obras.
3. A autorização da Junta de Freguesia da Madalena 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.
4. 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 qualquer direito a retenção ou indemnização ao/à arrendatário/a, uma vez cessado o contrato.

Artigo 5.º

PAGAMENTO DA RENDA

1. valor da renda mensal corresponde ao valor de adjudicação.
2. A renda vence-se no 1º dia útil do mês anterior a que diga respeito. Considera-se que os dias úteis serão de segunda a sexta. Os dias não-úteis serão apenas os feriados, tolerâncias de ponto, sábados e domingos. 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.

3. A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de um agravamento no valor de 50% do que for devido.

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.

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.

Artigo 6.º

PRAZO DO CONTRATO

1. O prazo do contrato será de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de celebração do contrato.

2. Findo o período referido no número anterior, o contrato renova-se automaticamente por períodos de 1 ano, se não for denunciado pelas partes com antecedência mínima de 60 dias.

Artigo 7.º

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.

Artigo 8.º

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

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.

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.



Artigo 9.º

OBRIGAÇÕES DA JUNTA DE FREGUESIA

A Junta de freguesia da Madalena 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 arrendatário/a, 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.

Artigo 10.º

OBRIGAÇÕES DO/A ARRENDATÁRIO /A

O/A arrendatário/a obriga-se a:

- a) Usufruir do imóvel em moldes que confirmem 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 lá venha 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 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.

Artigo 11.º

RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

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

Artigo 12.º

ENCARGOS DE PARTE DO/A ARRENDATÁRIO/A

1. 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.
2. Ficam a cargo do/a arrendatário/a o pagamento de todas as taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, à Junta de Freguesia da Madalena ou a quaisquer outras entidades no âmbito da utilização do imóvel.
3. Ficam igualmente a cargo do/a arrendatário/a o pagamento das faturas da água, energia elétrica, gás, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

Artigo 13.º

RESPONSABILIDADE E SEGUROS

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.
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.
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.

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.

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:

- a) Seguro de trabalho;
- b) Multirriscos do recheio;
- c) Responsabilidade civil da atividade.

Artigo 14.º

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.



Handwritten signature in blue ink.



