



**MUNICIPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

## **CADERNO DE ENCARGOS**

**HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO  
DO ESPAÇO MUNICIPAL  
NÃO HABITACIONAL DESIGNADO POR  
“CAFETARIA DO JARDIM 1º DE MAIO”**



**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

## Índice

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO .....	3
2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS .....	3
3. OBJETO DO ARRENDAMENTO .....	3
4. FIM DO CONTRATO .....	3
5. DO LOCADO .....	4
6. REALIZAÇÃO DE OBRAS E BENFEITORIAS .....	4
7. INÍCIO DA ATIVIDADE .....	5
8. RENDA .....	5
9. PRAZO DO ARRENDAMENTO .....	6
10. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO .....	6
11. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL .....	6
12. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO .....	6
13. OUTROS ENCARGOS E DEVERES .....	8
14. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL .....	8
15. RESPONSABILIDADE E SEGUROS .....	8
16. FISCALIZAÇÃO .....	9
17. DEVOLUÇÃO DO LOCADO .....	9
18. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO .....	9



**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**CADERNO DE ENCARGOS**

HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO  
DO ESPAÇO MUNICIPAL  
NÃO HABITACIONAL DESIGNADO POR “CAFETARIA DO JARDIM 1º DE MAIO”

**1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO**

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se à concessão do direito ao arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Grândola e o adjudicatário.

**2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes da Hasta Pública, compostas por Edital, Programa da Hasta Pública e Caderno de Encargos e em tudo o que seja omissivo 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 espaço municipal não habitacional, doravante designado por “Locado”, objeto do arrendamento, sito no jardim 1º de Maio, encontra-se melhor identificado no Anexo I do Programa da Hasta Pública.

**4. FIM DO CONTRATO**

1. A presente Hasta Pública destina-se à concessão do direito ao arrendamento do espaço municipal não habitacional identificado no número anterior, com obrigação do desenvolvimento de atividades de comércio nos seguintes ramos:

- Fabricação de gelados e sorvetes - CAE 10520
- Comércio a retalho em outros estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco - CAE 47112



**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

- Comércio a retalho de pão, de produtos de pastelaria e de confeitaria - CAE 47240
- Comércio a retalho de bebidas - CAE 47250
- Café - CAE 56301
- Pastelaria e casa de chá - CAE 56303

## **5. DO LOCADO**

O espaço municipal não habitacional a arrendar será composto por cafetaria, esplanada, arrumos, instalações sanitárias e o mobiliário/equipamento, conforme consta na lista anexa à minuta do Contrato de Arrendamento (Anexo VI ao Programa de Hasta Pública).

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

1. O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização do Município.
2. Caso o arrendatário seja autorizado a realizar obras no Locado, não poderá, em caso algum durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outros.
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.
4. A autorização do Município de Grândola para realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das obras, sendo da responsabilidade deste todos os encargos legais e financeiros com a realização das mesmas.
5. A execução de obras ou benfeitorias no local arrendado só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.
6. As obras referidas não podem interferir na estrutura do Locado, não podendo existir qualquer alteração à arquitetura existente.
7. A publicidade deverá ser sujeita a aprovação prévia, cumprindo com a regulamentação em vigor.



**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

8. Em caso de instalação de sistema de ar condicionado, o módulo externo deverá ser colocado em local específico indicado pelo Município de Grândola.

## **7. INÍCIO DA ATIVIDADE**

1. O prazo máximo para o início da atividade será de 30 (trinta) dias após a entrega do locado, sendo a obtenção de quaisquer autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade da responsabilidade do arrendatário, condição imprescindível para o início da mesma.

2. O prazo acima mencionado poderá ser prorrogado pelo Município de Grândola desde que devidamente fundamentado.

## **8. RENDA**

1. O valor mensal da renda é €400,00 (quatrocentos euros), acrescidos de IVA.

2. O pagamento da primeira renda é efetuado em simultâneo com a entrega do locado e as restantes, até ao dia 8 (oito) de cada mês.

3. Se o dia 8 for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

4. O pagamento da renda deverá ser feito por transferência bancária ou na tesouraria do Município de Grândola.

5. 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 1041º do Código Civil.

6. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo de recurso judicial para cobrança dos montantes devidos.

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



**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

## **9. PRAZO DO ARRENDAMENTO**

1. O arrendamento é celebrado pelo prazo certo de 5 (cinco) anos, contado a partir da data de celebração do contrato, renovando-se automaticamente no seu termo, se não for expressamente revogado por uma das Partes nos termos do disposto no número seguinte.

2. O contrato de arrendamento celebrado poderá renovar-se automaticamente por períodos sucessivos de dois anos, devendo a intenção de não renovação ser comunicada com um ano de antecedência do termo do contrato ou do termo da renovação em vigor.

## **10. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das Partes, resolução, denúncia ou por incumprimento das condições contratuais.

## **11. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

O arrendamento não pode ser, por qualquer forma transmitido a terceiros, gratuita ou onerosamente, sob pena de resolução do contrato, salvo autorização prévia, por escrito, do Município de Grândola.

## **12. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

São obrigações do arrendatário, designadamente:

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

2. Efetuar mensalmente, o pagamento da renda.

3. Conservar o Locado no estado atual, que aceita como bom, assim como as instalações de água, eletricidade e demais equipamentos existentes no Locado, pagando à sua conta todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como, as necessárias para 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.



**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

4. Efetuar a manutenção e reparações necessárias decorrentes do uso dos equipamentos indicados no Anexo à minuta do Contrato de Arrendamento (Programa de Hasta Pública) e, findo o contrato, proceder à entrega dos mesmos em condições normais de uso apenas com as deteriorações provenientes do uso normal. Cabendo ao Locatário a substituição dos equipamentos por equipamentos novos, em caso de avaria devido a um uso anormal dos mesmos.
5. Não dar ao espaço arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento.
6. Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente.
7. Informar, antecipadamente, o município em relação ao encerramento por motivo de férias.
8. Informar, antecipadamente, o município nos restantes casos em que haja necessidade de encerramento ao público, informando o motivo e a duração do encerramento.
9. Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver.
10. Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do Locado por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o município o autorizar previamente por escrito.
11. Comunicar ao município, dentro de 10 (dez) dias, a cedência do espaço arrendado, quando previamente permitida ou autorizada, nos termos do número anterior.
12. Findo o contrato, deverá restituir, no prazo de 30 (trinta) dias, o espaço arrendado, no estado de conservação em que o recebeu, com todos os equipamentos constantes do Anexo - Ao Contrato de Arrendamento (Programa de Hasta Pública), em condições de uso normal, apenas com as deteriorações provenientes do uso corrente, sob pena de indemnização pelos prejuízos e danos na propriedade municipal que sejam eventualmente detetados.



**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

### **13. OUTROS DEVERES E ENCARGOS**

1. O arrendatário deve proceder à abertura do espaço de Cafeteria, no horário em que é expectável uma maior afluência de visitantes e utilizadores do jardim 1º de maio, nomeadamente, período da manhã, período da tarde/noite, sábados e domingos, devendo, independentemente, do horário que vier a ter, encontrar-se, aberto nos períodos fixos, entre as 9h e as 22h, na primavera e verão e entre as 10h e as 18h no outono e inverno.
2. São da responsabilidade do arrendatário as taxas decorrentes do licenciamento da atividade económica que pretenda exercer.

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

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

### **15. RESPONSABILIDADE E SEGUROS**

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.
2. A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Grândola, por inobservância de disposições legais ou contratuais.
3. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Grândola, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
  - 1) da atuação do arrendatário ou por este representado;
  - 2) do deficiente comportamento dos equipamentos existentes no locado;
  - 3) do impedimento de utilização.



**MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

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

5. O arrendatário fica obrigado a celebrar antes do início da atividade e manter em vigor, os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da assinatura do contrato, designadamente, seguro de trabalho, multiriscos do recheio, seguro do estabelecimento e responsabilidade civil.

## **16. FISCALIZAÇÃO**

É reservado ao Município de Grândola o direito à fiscalização do cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

## **17. DEVOLUÇÃO DO LOCADO**

Findo o prazo pelo qual foi adjudicado o arrendamento e não havendo renovação, 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.

## **18. 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 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.