

CADERNO DE ENCARGOS – HASTA PÚBLICA
Procedimento de Hasta Pública para Arrendamento da Antiga Escola Primária de Bizarril

Índice

Cláusula 1. ^a – Objeto	2
Cláusula 2. ^a – Local do imóvel	2
Cláusula 3. ^a – Estabelecimento do arrendamento	2
Cláusula 4. ^a – Obrigações do arrendatário	2
Cláusula 5. ^a – Transmissão do arrendamento.....	2
Cláusula 6. ^a – Remuneração do arrendamento	3
Cláusula 7. ^a – Pagamentos.....	3
Cláusula 8. ^a – Caução.....	3
Cláusula 9. ^a – Regime de risco.....	3
Cláusula 10. ^a – Atos e direitos de terceiros.....	3
Cláusula 11. ^a – Seguros.....	4
Cláusula 12. ^a – Patentes, licenças e marcas registadas	4
Cláusula 13. ^a – Vigência e início do contrato	4
Cláusula 14. ^a – Acesso ao estabelecimento e aos documentos do arrendatário	4
Cláusula 15. ^a – Formas de Cessação do contrato.....	4
Cláusula 16. ^a – Resolução pela Entidade Adjudicante.....	4
Cláusula 17. ^a – Caducidade	5
Cláusula 18. ^a – Denúncia do contrato	5
Cláusula 19. ^a – Rescisão por interesse público	5
Cláusula 20. ^a – Domínio público e reversão dos bens.....	5
Cláusula 21. ^a – Fiscalização.....	6
Cláusula 22. ^a – Gestor do contrato.....	6
Cláusula 23. ^a – Contagem dos Prazos.....	6
Cláusula 24. ^a – Foro competente	6
Cláusula 25. ^a – Legislação Aplicável	6



Cláusula 1.ª – Objeto

O presente caderno de encargos tem por objeto definir os termos e as condições do arrendamento do imóvel conhecido como Antiga Escola Primária de Bizarril.

Cláusula 2.ª – Local do imóvel

1 - O imóvel objeto da presente hasta pública situa-se na localidade de Bizarril e encontra-se inscrito na Matriz Predial Urbana da União de Freguesias de Colmeal de Vilar Torpim com o artigo 535 e registado na Conservatória do Registo Predial de Figueira de Castelo Rodrigo com o n.º 470/200075604.

2 - O imóvel em causa está ainda melhor identificado na planta em anexo ao Programa de Procedimento.

Cláusula 3.ª – Estabelecimento do arrendamento

1 - O imóvel objeto de arrendamento é entregue ao arrendatário sem qualquer mobiliário ou equipamento.

2 - A aquisição dos equipamentos necessários, bem como as benfeitorias realizadas no local são da responsabilidade do arrendatário, ficando estas no final do contrato a pertencer ao imóvel, enquanto parte integrante do mesmo, sem direito a qualquer indemnização.

Cláusula 4.ª – Obrigações do arrendatário

Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Caderno de Encargos, no Programa do Procedimento ou decorrentes da legislação aplicável, da celebração do contrato decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações:

a) Gerir os recursos humanos indispensáveis ao bom funcionamento, designadamente, nas questões atinentes a contratações, remunerações, pagamento de contribuições à segurança social, descontos de IRS, rescisão ou caducidade dos contratos de trabalho, organização, coordenação e realização de ações de formação;

b) A celebrar os contratos necessários ao normal funcionamento do estabelecimento, em especial o de fornecimento de energia elétrica, água e gás;

c) Garantir o bom estado de conservação do imóvel arrendado, sem prejuízo das depreciações normais de utilização durante a duração do arrendamento;

d) Não realizar quaisquer obras sem o consentimento prévio e escrito da entidade adjudicante, com exceção das reparações urgentes, das quais deverá ser dado conhecimento posterior;

e) A autorização do Município relativa às intervenções referidas na alínea anterior 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 monetários com a realização das mesmas;

f) Executar as obras previamente autorizadas pela entidade adjudicante de acordo com as normas legais e regras da arte, garantindo a sua regular conclusão, não podendo as mesmas ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena do arrendatário indemnizar o Município, no valor que esta terá de suportar para as terminar ou destruir.

Cláusula 5.ª – Transmissão do arrendamento

O arrendatário não pode ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o arrendado, sem o prévio consentimento, dado por escrito, da entidade adjudicante.



Cláusula 6.ª – Remuneração do arrendamento

1 - Como contrapartida/renda pela utilização do espaço objeto do arrendamento o arrendatário obriga-se a pagar à entidade adjudicante a mensalidade resultante da licitação ocorrida no ato de hasta pública.

2 - A retribuição mensal referida no número anterior será atualizada anualmente, em função do valor da inflação verificado pelo Instituto Nacional de Estatística no ano anterior.

Cláusula 7.ª – Pagamentos

1 - O pagamento da renda será feito mensalmente até ao oitavo dia do mês a que disser respeito, diretamente no respetivo serviço de Tesouraria da Câmara Municipal.

2 - Por cada dia de atraso no pagamento, nos termos referidos no número anterior serão devidos, sobre o valor em dívida, juros de mora à taxa legal.

Cláusula 8.ª – Caução

1 - Com a assinatura do presente contrato, nos termos do número dois, da presente cláusula o Arrendatário entrega aos Senhorios, para garantia do integral e pontual cumprimento do presente contrato, a quantia de uma prestação de renda mensal, a título de caução.

2 - A caução a que se refere o número anterior, destina-se a assegurar o pagamento de quaisquer danos ou despesas que os Senhorios, venham a ter no decurso ou no final do presente contrato, resultantes de uma utilização imprudente do locado, por parte do Arrendatário elou para garantir o pagamento de rendas e consumos domésticos não pagos voluntariamente.

3 - Findo o contrato, não se verificando nenhuma das situações previstas no número anterior, ou outras similares que justifiquem indemnização ao Município ou a retenção do valor da garantia, deve a mesma ser devolvida ao Arrendatário, logo que ocorra a restituição do imóvel.

Cláusula 9.ª – Regime de risco

1 - O arrendatário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerente à atividade durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte do presente Caderno de Encargos e/ou do Programa do Procedimento.

2 - Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do arrendatário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 10.ª – Atos e direitos de terceiros

1 - O arrendatário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e pelas despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução do contrato.

2 - Estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo a entidade adjudicante.

3 - O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, até ao termo do arrendamento, designadamente pelos prejuízos materiais resultantes:

- a) Da atuação do pessoal a seu cargo;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

4 - O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras.



Cláusula 11.ª – Seguros

O arrendatário deverá celebrar e manter em vigor todos os contratos de seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor aplicável

Cláusula 12.ª – Patentes, licenças e marcas registadas

1 - São da responsabilidade do cocontratante quaisquer encargos decorrentes da utilização, na execução do contrato, de marcas registadas, patentes registadas ou licença.

2 - Caso a entidade adjudicante venha a ser demandado por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, sobre o cocontratante recai o dever de o indemnizar de todas as despesas e quantias que tenha de pagar, seja a que título for.

Cláusula 13.ª – Vigência e início do contrato

O contrato de arrendamento a celebrar será com prazo certo, tendo o seu início na data da sua assinatura e um período de vigência de um ano, renovável automaticamente por períodos iguais e sucessivos após o término do período inicial.

Cláusula 14.ª – Acesso ao estabelecimento e aos documentos do arrendatário

O arrendatário deve facultar à entidade adjudicante, ou a qualquer entidade por esta nomeada, o livre acesso a todo o estabelecimento alvo do arrendamento, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto do arrendamento, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

Cláusula 15.ª – Formas de Cessação do contrato

O contrato de arrendamento cessa nos seguintes casos:

- a) Por acordo das partes;
- b) Por resolução devido a incumprimento dos termos do contrato;
- c) Por caducidade;
- d) Por denúncia de uma das partes.

Cláusula 16.ª – Resolução pela Entidade Adjudicante

1 - Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e do direito de indemnização nos termos gerais, a entidade adjudicante pode resolver o contrato quando se verifique:

- a) O não pagamento atempado da renda referida na Cláusula 6.ª;
- b) Abandono pelo arrendatário do imóvel, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados, quando exista forte indício de não retomar a atividade;
- c) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste Caderno de Encargos, no Programa do Procedimento ou do contrato de arrendamento outorgado;
- d) Instalação de equipamento ou realização de obras sem a prévia autorização escrita da entidade adjudicante;
- e) Cessão da posição contratual sem a prévia autorização escrita da entidade adjudicante;
- f) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações;
- g) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do local cedido;



h) A utilização do local cedido para fins diversos do estatuído no presente Caderno de Encargos, Programa do Procedimento ou contrato de arrendamento outorgado;

i) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública, decorrente de ilícito praticado nas instalações cedidas.

2 - A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens da entidade adjudicante afetos ao arrendamento, bem como a obrigação do arrendatário a entregar as instalações em perfeito estado de conservação, livres de pessoas, bens e quaisquer ónus ou encargos.

3 - O direito de resolução exerce-se mediante declaração remetida ao arrendatário e não determina a devolução das prestações já efetuadas.

4 - Verificando-se o incumprimento das obrigações – previstas no presente Caderno de Encargos, no Programa do Procedimento ou no contrato de arrendamento outorgado – que determinem a resolução do contrato, o arrendatário fica impedido de concorrer durante dois anos consecutivos a concursos promovidos pelo Município e que tenham idêntico objeto ao previsto neste procedimento.

Cláusula 17.ª – Caducidade

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 além daquela data.

2 - O arrendamento caduca, igualmente, com a falência ou insolvência do arrendatário.

3 - Município de Figueira de Castelo Rodrigo não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de arrendamento nas relações contratuais estabelecidas entre o arrendatário e terceiro.

Cláusula 18.ª – Denúncia do contrato

O arrendatário pode denunciar o contrato mediante comunicação por carta registada com aviso de receção, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, com a antecedência não inferior a três meses do termo pretendido do contrato.

Cláusula 19.ª – Rescisão por interesse público

O Município de Figueira de Castelo Rodrigo pode rescindir unilateralmente o contrato por imperativo de interesse público, devidamente fundamentado, sem prejuízo do pagamento da justa indemnização ao arrendatário.

Cláusula 20.ª – Domínio público e reversão dos bens

1 - No termo do arrendamento, reverteram gratuitamente e automaticamente para a entidade adjudicante, todos os bens e direitos que integram a arrendamento, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o arrendatário, dentro de um prazo razoável fixado pela entidade adjudicante a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

2 - Caso o arrendatário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, a entidade adjudicante promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo arrendatário e podendo ser utilizada a caução prestada para os liquidar, no caso de não ocorrer o pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pela entidade adjudicante.



3 - Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo arrendatário e os adornos que possam ser retirados sem danificar o espaço devem ser removidos no prazo fixado pela entidade adjudicante.

Cláusula 21.ª – Fiscalização

1 - O arrendatário responde perante a entidade adjudicante e demais entidades fiscalizadoras pela ordem e tranquilidade da área da exploração que lhe é adstrita.

2 - A qualidade e as condições do serviço prestado são objeto de fiscalização pelos serviços do Município e demais entidades competentes.

3 - No exercício do seu poder de fiscalização, o Município pode notificar o arrendatário para corrigir as deficiências detetadas, no que diz respeito à conservação e segurança das instalações e à qualidade dos serviços prestados.

4 - A entidade adjudicante verificará o bom estado das instalações objeto deste arrendamento com a periodicidade anual, através de vistoria a realizar ao imóvel, feita por uma comissão constituída, no mínimo, por três técnicos municipais.

Cláusula 22.ª – Gestor do contrato

1 - Para o acompanhamento permanente e garantia da boa execução do futuro contrato de arrendamento a celebrar é designada como gestora a Técnica Superior Ângela Maria Rocha de Lima Rodrigues.

2 - A gestora tem a função de detetar quaisquer desvios, defeitos ou outras anomalias na execução do futuro contrato de arrendamento, identificando e propondo ao Presidente da Câmara Municipal medidas corretivas que se revelem adequadas.

Cláusula 23.ª – Contagem dos Prazos

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

2 - À contagem de prazos previstos no contrato a celebrar e no presente Caderno de Encargos são aplicáveis as seguintes regras:

a) A contagem é efetuada em dias seguidos, não se incluindo na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;

b) O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte;

Cláusula 24.ª – Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulado a competência do foro da Comarca da Guarda — Instância Local de Figueira de Castelo Rodrigo, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 25.ª – Legislação Aplicável

Em tudo o que não estiver regulado no presente Caderno de Encargos, no Programa do Procedimento ou no contrato outorgado, rege supletivamente a legislação aplicável em vigor aos arrendamentos não habitacionais, designadamente, o NRAU aprovado pela Lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro, na sua redação atual, o Decreto-Lei nº 280/2007 de 07 de agosto, igualmente, na sua atual redação, na parte aplicável às autarquias locais e, subsidiariamente, o Código de Procedimento Administrativo com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

O presente procedimento de hasta pública foi determinado por Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo, datado de 08/05/2025, ao abrigo das competências delegadas nos termos da Proposta n.º 03/2021-PCM/Mandato 2021-2025, aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de 22 de outubro de 2021.

Paços do Município de Figueira de Castelo Rodrigo, 8 de maio de 2025

O Presidente da Câmara Municipal


(Carlos Manuel Martins Condesso)