



CADERNO DE ENCARGOS

CÂMARA  
MUNICIPAL  
DE VILA  
NOVA DE  
FOZ CÔA

**CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE 2  
LOJAS DO NOVO MERCADO MUNICIPAL**

**PROCEDIMENTO POR CONCURSO PÚBLICO N.º 1/25\_DAF**





## DISPOSIÇÕES GERAIS

### Art.º 1

#### Assinatura de contrato e início de uso e fruição

1. A assinatura do contrato de arrendamento, deverá acontecer num prazo máximo de 15 dias após comunicação da adjudicação definitiva (relatório final).
2. O contrato de arrendamento será assinado por assinatura digital pelo que o arrendatário terá de ter o cartão de cidadão em dia e o código de assinatura digital ativo, sob pena de anular a adjudicação do espaço.
3. O contrato de arrendamento, uso e fruição do espaço inicia-se no dia 1 do mês seguinte ao da sua assinatura.
4. Na data da assinatura do contrato de arrendamento o arrendatário terá de entregar as certidões de inexistência de dívidas à Segurança Social e à Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de anular a adjudicação do espaço.
5. A loja (espaço) comercial será entregue ao futuro arrendatário no estado de conservação à data.
6. As obras necessárias de adaptação ou infraestruturização do espaço, para implementação do projeto ficarão a cargo do arrendatário que a vier a ocupar, cabendo à Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa a aprovação dos respetivos projetos, o acompanhamento e fiscalização das mesmas.
7. A loja (espaço) arrendada terá de estar aberta ao público e em pleno funcionamento num espaço de 1 mês a contar da data de início do contrato de arrendamento, exceto se as obras de adaptação justificarem um prazo mais dilatado, mas nunca superior a 2 meses.
9. O arrendatário pagará à Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, na data da assinatura do contrato, o montante correspondente a duas rendas mensais, referentes aos 2 primeiros meses do contrato de arrendamento.

### Art.º 2

#### Licenciamento

1. É responsabilidade do arrendatário obter todas as licenças necessárias ao início de atividade.
2. A obtenção de licença(s) é condição sine qua non para o início da exploração.





### **Art.º 3**

#### **Pagamento da renda**

1. O pagamento da renda será devido a partir da data de início do uso e fruição do arrendado e será efetuado em duodécimos doravante referida como renda mensal, pagos até ao dia 8 do mês seguinte, à Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, por transferência bancária para o NIB indicado no contrato de arrendamento ou na tesouraria da Câmara Municipal.
2. Se o último dia referido for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.
3. Em caso de atraso no pagamento de rendas por causa não imputável ao senhorio, tem este o direito de exigir, para além das rendas em atraso o pagamento de juros de mora a partir do primeiro dia de não pagamento, e é acrescido da indemnização prevista na lei – atualmente no artigo 1041º do Código Civil, correspondente a 20% do valor mensal da(s) renda(s) em atraso – sem prejuízo do exercício dos demais direitos previstos na Lei e do direito a resolução da concessão pelo arrendatário.

### **Art.º 4**

#### **Duração do contrato de arrendamento**

1. O contrato de arrendamento do espaço comercial fica sujeito em termos gerais ao regime jurídico do arrendamento comercial.
2. O contrato de arrendamento terá uma duração de 4 anos, é renovável por períodos de 4 anos.
3. O arrendatário que pretenda a renovação deve requerê-la ao Município de Vila Nova de Foz Côa, com antecedência mínima de 3 meses do fim do contrato.
5. O arrendatário tem até 5 dias úteis, após o término do contrato de arrendamento para proceder à desocupação total do espaço arrendado.

### **Art.º 5**

#### **Obrigações do arrendatário**

1. Os custos com o fornecimento de água, energia elétrica, telecomunicações e dos sistemas de segurança relativos às instalações arrendadas são da exclusiva responsabilidade do arrendatário.
2. O arrendatário antes de iniciar as obras de adaptação do espaço terá previamente de submeter à apreciação, da Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, o projeto de arquitetura com o layout do espaço.





3. Sempre que tal seja solicitado, o arrendatário facultará à Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas do exercício da sua atividade.
4. O arrendatário fica responsável pela preservação, manutenção e zelo do local arrendado, o qual se deverá encontrar em bom estado de conservação até ao final do contrato de arrendamento.
5. Findo o contrato de arrendamento, o estado de conservação e os bens existentes no momento da entrega do espaço deverão constar em auto de receção assinado por ambas as partes.
6. Não podem ser efetuadas quaisquer obras ou alteração de atividade sem prévio consentimento por escrito da Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa.
7. Obras de beneficiação do espaço arrendado, consideradas benfeitorias, passam a fazer parte integrante do espaço arrendado, sem qualquer direito para o arrendatário a qualquer pagamento, indemnização, compensação ou retenção.
8. O cumprimento integral do Regulamento de Organização e Funcionamento do Novo Mercado Municipal de Vila Nova de Foz Côa.

#### **Art.º 6**

#### **Fiscalização da qualidade dos serviços prestados**

À Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa reserva-se o direito de fiscalização da qualidade dos serviços prestados pelo arrendatário, bem como as condições de higiene, sanidade e segurança dos mesmos, elaborando o respetivo relatório do qual será dado conhecimento ao arrendatário em causa.

#### **Art.º 7**

#### **Resolução de contrato pela Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa**

1. No caso de não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte do arrendatário, a Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa poderá fazer cessar o contrato de arrendamento através resolução fundamentada.
2. São fundamento de resolução, nomeadamente:
  - a) Falta de pagamento do valor da renda mensal, por mais de 2 (dois) meses consecutivos, sem prejuízo do acionamento dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
  - b) Utilização das instalações para fins e usos diversos dos autorizados pela Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa;





- c) Não manutenção das instalações em perfeitas condições de conservação;
- d) Afixação, no interior ou exterior, de qualquer publicidade não autorizada pela Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, ou de outros elementos que possam interferir ou alterar a boa imagem das instalações;
- e) Encerramento dos serviços por mais de 30 (trinta) dias consecutivos sem justificação ao Município de Vila Nova de Foz Côa;
- f) Não cumprimento do estipulado no art.º 1º do presente caderno de encargos, bem como o incumprimento das regras relativas ao trespasse do estabelecimento comercial;
- g) Oposição por parte do arrendatário ao exercício dos poderes de fiscalização referidos nos artigos 6º e 10º do presente Caderno de Encargos;
- h) Incumprimento do n.º 3 do art.º 5 do presente anexo do Caderno de Encargos;
- i) Dois relatórios de fiscalização consecutivos com apreciação negativa, nos termos do art.º 6 do presente Caderno de Encargos;
- j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por Lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

3. Para efeitos da respetiva possibilidade de resolução por parte do senhorio, ambas as partes município de Vila Nova de Foz Côa e respetivo arrendatário convencionam como domicílio do arrendatário a respetiva morada indicada no formulário da respetiva candidatura apresentada.

### **Art.º 8** **Proposta de cessação de contrato pelo Arrendatário**

1. O arrendatário poderá, independentemente do direito a denunciar o contrato nos termos previstos pelo n.º 2 artigo 4º deste diploma e do direito de resolução nos termos do código civil, requerer mediante aviso prévio com antecedência mínima de 60 (sessenta dias), relativamente ao prazo em que pretende fazer cessar o contrato, requerer junto da Camara Municipal de Vila Nova de Foz Côa a cessação do contrato.
2. O pedido de cessação de contrato, será analisado pelos serviços que deverão elaborar proposta fundamentada de decisão ao órgão competente, fixando os termos da cessação do contrato de arrendamento.

### **Art.º 9** **Seguros**

O arrendatário efetuará, antes do início da exploração, pelo menos os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da celebração do contrato e que se compromete a manter atualizados até ao termo do mesmo e da sua renovação, designadamente:





- Responsabilidade civil de exploração
- Danos em bens do senhorio - multiriscos
- Acidentes de trabalho

**Art.º 10**  
**Fiscalização de benfeitorias e obras**

Para além da autorização de obras e benfeitorias pretendidas a efetuar pelos arrendatários nos espaços arrendados, cabe também à Câmara municipal de Vila Nova de Foz Côa o direito de fiscalização das mesmas.

**Art.º 11**  
**Empregados**

1. O arrendatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção social e às condições de trabalho dos seus empregados, nos termos da legislação em vigor.
2. Os empregados e demais pessoal deverão cumprir as regras de higiene e segurança no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

**Art.º 12**  
**Legislação suplementar**

Para além do presente caderno de encargos, o contrato de arrendamento fica submetido suplementarmente à legislação vigente relativa ao arrendamento comercial e ao Regulamento de Organização e Funcionamento do Novo Mercado Municipal de Vila Nova de Foz Côa.

**Art.º 13**  
**Disposições finais**

A interpretação, integração e resolução de lacunas do caderno de encargos e seus anexos, compete exclusivamente à Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa.

