



HASTA PÚBLICA N.º 4/2025 - ADJUDICAÇÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DE ESPAÇO PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE LEIRIA

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª | Objeto do contrato

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar, na sequência do procedimento de hasta pública que tem por objeto principal o arrendamento para fins não habitacionais de um espaço integrado no domínio privado do Município de Leiria, a seguir discriminados:

Espaço A – Espaço composto pelas lojas n.º 1.3. e 1.4. e pelo espaço comum n.º 1.2., sito no Centro Cultural Mercado Sant'Ana, inscrito sob o artigo Matricial Urbano 9256, andar ou divisão com utilização independente: 21, 22 e 29, da União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho de Leiria, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 3576, da Freguesia de Leiria, com afetação a serviços, que integra um prédio em regime de propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente. A área do espaço tem 157,06 m².

Cláusula 2.ª | Contrato

1. O arrendamento do espaço adjudicado é titulado por contrato de arrendamento para fins não habitacionais, que se rege pelo disposto no presente caderno de encargos e demais legislação aplicável.
2. O contrato integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimimentos dos erros e omissões do caderno de encargos, identificados pelos interessados, desde que tais erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - c) O presente caderno de encargos;
 - d) O auto de arrematação;
 - e) A ata do ato público;
 - f) A lista de licitações.

Cláusula 3.ª | Prazo de vigência

1. O direito de arrendamento tem a duração de 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente no seu termo e por período igual de 5 (cinco) anos, até ao limite de uma renovação, se o contrato não for denunciado com a antecedência mínima de 30 dias, sem prejuízo das obrigações acessórias que devem perdurar para além da cessação do contrato.
2. O contrato produz efeitos a partir do dia 1 do mês seguinte à data da sua assinatura.

Cláusula 4.ª | Condições e modo do pagamento

1. O valor da renda é pago mensalmente, por referência multibanco, por transferência bancária ou em numerário nos postos de cobrança do Município, e deverá ser efetuado até ao primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar.
2. No primeiro mês do contrato, o arrendatário pagará dois meses de renda.
3. Nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil a atualização da renda será efetuada anualmente em conformidade com os coeficientes legais, sendo arredondada para a unidade de cêntimo imediatamente superior.



4. Nos termos do n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil o não cumprimento atempado do pagamento referido no número 1 implica o pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor devido.

Cláusula 5.ª | Obrigações do arrendatário

Constituem obrigações do arrendatário:

- a) Obter todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para a abertura e funcionamento do estabelecimento, bem como os encargos delas resultantes;
- b) A instalação de qualquer outro mobiliário e/ou equipamento necessário ao funcionamento do espaço;
- c) Abrir o estabelecimento no prazo de 60 (sessenta) dias seguidos contados da data da assinatura do contrato de arrendamento, salvo se se verificarem motivos de força maior que não lhe sejam imputáveis;
- d) Não utilizar o espaço dado de arrendamento para fins diferentes do objeto do contrato de arrendamento;
- e) Explorar o espaço com elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança, bem como à qualificação do pessoal que aí preste o seu trabalho;
- f) Manter os equipamentos e as instalações do espaço em perfeito estado de conservação e funcionamento;
- g) Manter o espaço em funcionamento no horário fixado para o efeito;
- h) O cumprimento das disposições legais e regulamentos em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo o pessoal empregado, correndo por sua conta todos os encargos que daí resultarem;
- i) Todas as obrigações relativas ao seu pessoal, sendo ainda responsável pela disciplina e aptidão profissional do mesmo;
- j) Proceder ao pagamento das rendas nas condições fixadas no presente caderno de encargos;
- k) Findo o contrato de arrendamento, deve o espaço objeto do mesmo ser entregue em perfeitas condições de conservação e limpeza, com os sistemas, equipamentos e com todas as chaves e vidros intactos;
- l) Celebrar e manter em vigor até ao fim do contrato de arrendamento todos os seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor;
- m) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Leiria ou pelo seu Presidente, ou, ainda, por qualquer outra autoridade pública;
- n) Proceder à limpeza e manutenção das instalações sanitárias públicas adjacentes ou contíguas ao imóvel, caso existam, devendo garantir as melhores condições de higiene e salubridade, garantindo uma eficiente gestão nomeadamente na disponibilização atempada dos respetivos consumíveis em quantidade, qualidade e frequência necessários ao normal funcionamento das instalações;
- o) Permitir o livre acesso às instalações sanitárias públicas, caso existam, referidas na alínea anterior a todos os utilizadores, não podendo, em caso algum, impor qualquer tipo de restrição.

Cláusula 6.ª | Encargos do arrendatário

São da responsabilidade do arrendatário todas as despesas com:

- a) Taxas, licenças ou autorizações e impostos, despesas de água, eletricidade, gás e telecomunicações e outros encargos que forem legalmente devidos pelo arrendamento do espaço;
- b) Tratamento de resíduos;
- c) A celebração dos contratos de fornecimento de água, eletricidade e gás, se necessário;



- d) Manutenção da rede de gás, água, esgotos e outros do espaço;
- e) Manutenção da rede de CATV no interior do espaço;
- f) Manutenção dos sistemas de SADI e de deteção de gás do espaço;
- g) A manutenção de sistemas e equipamentos elétricos do espaço arrendado;
- h) Conservação de sistemas e equipamentos móveis existentes no respetivo espaço;
- i) Os danos causados às infraestruturas e equipamentos, decorrentes da sua utilização;
- j) Quaisquer obras de conservação, reparação e manutenção no locado decorrentes da sua utilização, sem direito a qualquer compensação, durante ou final do contrato;
- k) Implementação do HACCP (sistema de gestão de qualidade alimentar), de acordo com os princípios do Codex Alimentarius, e custos associados de empresa certificada para o efeito, caso seja aplicável.

Cláusula 7.ª | Realização de obras

1. O arrendatário não pode realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação do espaço, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Leiria.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, compete ao arrendatário realizar as obras necessárias para o normal funcionamento do espaço.

Cláusula 8.ª | Transmissão do direito de arrendamento

Salvo nos casos de trespasse do estabelecimento, o direito de arrendamento não pode ser transmitido por qualquer forma e seja a que título for sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que tenham por objeto a transmissão do direito de arrendamento adjudicado.

Cláusula 9.ª | Resolução

1. O Município de Leiria pode resolver o contrato em caso de incumprimento das obrigações legais e contratuais por parte do arrendatário, nos termos da legislação aplicável.
2. Constituem fundamentos para a resolução do contrato por parte do Município de Leiria:
 - a) O não pagamento da renda por período igual ou superior a 2 meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b) A utilização do imóvel arrendado para fim e uso diverso daquele a que se destina;
 - c) A não manutenção do espaço em perfeitas condições de conservação;
 - d) O falecimento ou a extinção, falência ou insolvência do arrendatário, tratando-se de pessoa coletiva;
 - e) O encerramento do estabelecimento por um período igual ou superior a trinta dias seguidos, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Leiria;
 - f) A falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou por Regulamento aplicáveis, e, ainda, pelas cláusulas do programa de Hasta Pública e do contrato.

Cláusula 10.ª | Denúncia do contrato pelo arrendatário

O arrendatário pode denunciar o contrato, nos termos e condições constantes do artigo 1100.º do Código Civil.

**Cláusula 11.^a | Extinção do contrato**

Findo o contrato, por qualquer das formas contantes das cláusulas anteriores ou por caducidade, as benfeitorias que hajam sido realizadas naqueles espaços reverterem para o Município de Leiria, sem que o adjudicatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, que também não poderá invocar o direito de retenção, seja a que título for.

Cláusula 12.^a | Devolução da instalação

1. Os espaços devem ser entregues em perfeito estado de conservação e livres de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 30 (trinta) dias após o fim do contrato.
2. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo adjudicatário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do espaço devem ser removidos no prazo referido no número anterior.
3. Os bens do adjudicatário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, teto ou outras partes do espaço e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não podem ser retirados, revertendo a sua propriedade para o Município de Leiria, sem que o adjudicatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.

Cláusula 13.^a | Responsabilidade do adjudicatário

1. O adjudicatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes do exercício da sua atividade no espaço arrendado, cujo direito ao arrendamento lhe foi adjudicado.
2. Se o Município de Leiria tiver que assumir a indemnização de prejuízos que, nos termos do presente caderno de encargos, são da responsabilidade do adjudicatário, este indemnizá-lo-á em todas as despesas que, por esse facto e seja a que título for, houver que suportar, assistindo àquele município o direito de regresso das quantias que tiver pago ou que tiver que pagar.
3. O Município de Leiria não responderá por quaisquer danos ou prejuízos sofridos pelo adjudicatário, salvo culpa comprovada dos trabalhadores daquele Município, no exercício das respetivas funções.

Cláusula 14.^a | Comunicações e notificações

1. Todas as comunicações entre as partes relativas ao contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços eletrónicos indicados, exceto, se alguma das partes tiver comunicado por escrito, endereço distinto para esse fim.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deverá ser comunicada à outra parte.

Cláusula 15.^a | Legislação aplicável

O contrato é regulado pelo presente caderno de encargos, pelas disposições do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, as disposições do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação e demais legislação em vigor.

O Presidente da Câmara Municipal

Gonçalo Nuno Gordalina Lopes