



## CADERNO DE ENCARGOS

### HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE IMÓVEL MUNICIPAL DESTINADO A ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS, SITO NO JARDIM LUÍS DE CAMÕES, LEIRIA



A decisão de abertura do procedimento foi determinada ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do Artigo 33.º, do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, competência que lhe foi delegada por deliberação da Câmara Municipal datada de 31 de outubro de 2025, publicitada pelo Edital n.º 196/2025, de 4 de novembro e publicada no Diário da República n.º 215, de 6 de novembro de 2025, sob o Edital n.º 1739-A/2025



## ÍNDICE

Cláusula 1.ª   Objeto do arrendamento	1
Cláusula 2.ª   Contrato	2
Cláusula 3.ª   Uso	2
Cláusula 4.ª   Prazo do arrendamento	2
Cláusula 5.ª   Prazo de início de exploração	2
Cláusula 6.ª   Renda	2
Cláusula 7.ª   Caução	3
Cláusula 8.ª   Obrigações do arrendatário	3
Cláusula 9.ª   Responsabilidade do arrendatário	4
Cláusula 10.ª   Seguros	4
Cláusula 11.ª   Encargos do arrendatário	5
Cláusula 12.ª   Realização de obras	5
Cláusula 13.ª   Suspensão temporária da atividade	5
Cláusula 14.ª   Proibição de cedência	6
Cláusula 15.ª   Responsável pela gestão do contrato	6
Cláusula 16.ª   Resolução pelo senhorio	6
Cláusula 17.ª   Denúncia antecipada pelo arrendamento	7
Cláusula 18.ª   Resolução por motivos de interesse público	7
Cláusula 19.ª   Resolução pelo arrendatário	7
Cláusula 20.ª   Extinção do contrato	8
Cláusula 21.ª   Devolução do objeto do arrendamento	8
Cláusula 22.ª   Publicidade	8
Cláusula 23.ª   Comunicações e notificações	8
Cláusula 24.ª   Fiscalização	8
Cláusula 25.ª   Foro competente	9
Cláusula 26.ª   Legislação aplicável	9
Cláusula 27.ª   Proteção de dados	9
Cláusula 28.ª   Âmbito da aplicação	9



## CADERNO DE ENCARGOS

Processo Administrativo- HP/04/2026

### HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE IMÓVEL MUNICIPAL DESTINADO A ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS, SITO NO JARDIM LUÍS DE CAMÕES, LEIRIA

#### CAPÍTULO I | DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Cláusula 1.ª | Objeto do arrendamento

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas jurídicas e específicas aplicáveis ao contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, que tem como objeto, o imóvel pertencente ao Município de Leiria, localizado no jardim Luís de Camões, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, melhor identificado no Anexo I do presente procedimento e no quadro seguinte:

	<p><b>Edifício composto por 2 pisos- R/chão e 1.º andar</b></p> <p>N.º matriz: 9204, da União das Freguesias de Leiria Pousos Barreira e Cortes</p> <p>Área total e coberta: 437,81m<sup>2</sup></p> <p>Descrição da Conservatória: 2751/Leiria</p> <p>Localização: Jardim Luís de Camões</p>
---	---

2. O imóvel é disponibilizado e entregue no estado físico em que se encontra atualmente, devoluto de equipamentos, maquinaria, utensílios e mobiliário, recaindo sobre o adjudicatário a obrigação de proceder ao seu apetrechamento e organização para o exercício da atividade autorizada.
3. O imóvel é entregue no estado físico e de conservação em que se encontra à data da adjudicação.
4. O adjudicatário declara conhecer o estado de conservação do imóvel, aceitando-o sem reservas, admitindo expressamente que não enferma de vícios que ou desvalorizem ou impeçam a realização do fim a que se destina.



### **Cláusula 2.<sup>a</sup> | Contrato**

1. O arrendamento do edifício municipal identificado na cláusula anterior depende da celebração de contrato escrito.
2. O Município notifica, por escrito, o adjudicatário, da data e local da celebração do respetivo contrato, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.
3. Caso o adjudicatário não compareça na data prevista para a celebração do contrato, sem motivo justificado, fica sem efeito a adjudicação definitiva, com perda do valor da totalidade das quantias entregues ao Município.

### **Cláusula 3.<sup>a</sup> | Uso**

1. O edifício objeto do contrato de arrendamento, integrado no domínio privado municipal, destina-se, exclusivamente, à instalação e funcionamento de um estabelecimento de restauração e bebidas.
2. O arrendatário beneficia apenas do arrendamento para os fins previstos no presente Caderno de Encargos, sendo proibida a alteração do uso sem autorização prévia da Câmara Municipal.

### **Cláusula 4.<sup>a</sup> | Prazo do arrendamento**

1. O arrendamento é feito pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data da assinatura do contrato, por ambas as partes.
2. Findo o prazo contratual, o arrendamento extingue-se automaticamente, sem necessidade de qualquer comunicação ou notificação à contraparte.

### **Cláusula 5.<sup>a</sup> | Prazo de início de exploração**

O início da atividade do estabelecimento de restauração e bebidas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias seguidos, contados a partir da data de celebração do contrato de arrendamento.

### **Cláusula 6.<sup>a</sup> | Renda**

1. Pelo arrendamento do imóvel, o arrendatário fica obrigado ao pagamento de uma renda mensal ao Município de Leiria no valor que corresponde ao lance mais elevado alcançado no ato público da hasta pública.
2. O pagamento é efetuado do seguinte modo:
  - a) Nos 5 (cinco) dias úteis subseqüentes à notificação da adjudicação provisória, que ocorre com a assinatura do auto de adjudicação, o adjudicatário provisório procede ao pagamento do montante correspondente à primeira renda mensal devida, que resultar do lanço mais elevado, através de transferência bancária, para o NIB a indicar pelo Município de Leiria;



- b) A renda mensal seguinte vence-se no 1.º (dia) útil do mês a que disser respeito, podendo ser paga até ao 8.º (oitavo) dia útil, por referência multibanco, transferência bancária ou em numerário, nos postos de cobrança do Município;
  - c) O valor da renda mensal será atualizado anualmente, com efeitos a partir de 1 de janeiro, de cada ano, através da aplicação do coeficiente de atualização, fixado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), para os arrendamentos urbanos não habitacionais e publicitado no Diário da república.
3. O Município de Leiria comunicará ao arrendatário, por carta registada e com aviso de receção, ou correio eletrónico, com a antecedência mínima de 30 dias, o novo valor da renda e o coeficiente aplicável.
  4. O não pagamento da renda constitui causa de incumprimento contratual, para efeitos de resolução do contrato.

#### **Cláusula 7.ª | Caução**

1. O adjudicatário deverá prestar uma caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais, no valor equivalente a 2 (duas) rendas mensais, correspondente ao lance mais elevado alcançado no ato público da hasta pública.
2. A caução poderá ser prestada através de garantia bancária On first demand ou por depósito em dinheiro à ordem do Município de Leiria, a efetuar na Tesouraria do Município de Leiria.
3. A caução deve ser prestada na data da celebração do contrato e será mantida até ao termo do mesmo.
4. A não prestação de caução, por razões imputáveis ao adjudicatário, determina a caducidade da adjudicação.
5. O Município pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais pelo arrendatário.

#### **Cláusula 8.ª | Obrigações do arrendatário**

Constituem obrigações do arrendatário:

- a) Proceder à abertura do estabelecimento no prazo de 30 dias (trinta) dias seguidos, contados da data da outorga do contrato, salvo se se verificarem motivos de força maior que não lhe sejam imputáveis;
- b) Pagar o valor da renda fixado;
- c) Celebrar os contratos necessários ao normal funcionamento do estabelecimento, nomeadamente, o de fornecimento de energia elétrica, água, gás e telecomunicações;
- d) Adquirir e instalar, a suas expensas, todos os equipamentos, mobiliário e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do objeto do arrendamento;
- e) Proceder à separação adequada de resíduos, encaminhando-os para os ecopontos e recipientes de resíduos sólidos urbanos existentes;



- f) A obtenção de todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para a abertura e funcionamento do espaço, bem como, os encargos delas resultantes;
- g) O pagamento de multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito da exploração do espaço;
- h) Não utilizar o imóvel para fins diferentes do objeto do contrato do arrendamento;
- i) Manter o imóvel ou equipamento e mobiliário nele existente em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, cumprindo com as normas sanitárias, de higiene e segurança;
- j) Findo o contrato do arrendamento restituir o espaço em perfeitas condições de conservação e limpeza;
- k) 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;
- l) Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que o altere;

#### **Cláusula 9.ª | Responsabilidade do arrendatário**

O arrendatário é responsável por todos os prejuízos e danos, patrimoniais e não patrimoniais, causados ao Município de Leiria ou a terceiros que, por qualquer motivo, resultem da sua atividade, da atuação dos seus trabalhadores ou deficiente execução das obrigações contratuais.

#### **Cláusula 10.ª | Seguros**

1. O arrendatário obriga-se a celebrar e manter em vigor, durante todo o período de vigência do contrato de arrendamento, um seguro de responsabilidade civil de exploração destinado a garantir a cobertura dos danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, incluindo o Município de Leiria, por ação ou omissão do arrendatário, dos seus colaboradores ou trabalhadores.
2. O arrendatário obriga-se igualmente, a celebrar e manter válido um seguro multirrisco que cubra o imóvel objeto de arrendamento, abrangendo, designadamente, danos causados por água, atos de vandalismo e roubo ou furto, incêndio, queda de raio ou explosão, tempestades e fenómenos sísmicos.
3. O seguro previsto deverá garantir um capital mínimo de 350 186,00€ (trezentos cinquenta mil, cento e oitenta e seis euros) ou outro valor que venha a ser determinado pelo Município de Leiria.
4. Em todas as apólices exigidas nos números anteriores, o Município de Leiria deverá constar como beneficiário do seguro.
5. O arrendatário obriga-se a entregar à Câmara Municipal de Leiria uma cópia autenticada das apólices e o respetivo comprovativo de pagamento do prémio no prazo de 30 dias úteis a contar da data de assinatura do contrato, bem assim sempre que ocorra a sua renovação anual.



#### **Cláusula 11.ª | Encargos do arrendatário**

1. É da exclusiva responsabilidade do arrendatário a manutenção, a conservação e reparação de todas as redes e sistemas técnicos instalados no imóvel, necessários ao funcionamento da sua atividade, nomeadamente:
  - a) Manutenção da rede de CATV no interior do espaço;
  - b) Manutenção dos sistemas de SADI e de deteção de incêndio do edifício;
  - d) A manutenção de sistemas e equipamentos elétricos do edifício arrendado.
2. Constitui, ainda, a obrigação do arrendatário, a implantação, execução e controlo do HACCP (sistema de gestão de qualidade alimentar), e custos associados de empresa certificada para o efeito, caso seja aplicável.
3. Qualquer anomalia dos sistemas referidos nos números anteriores, é da inteira exclusiva responsabilidade do arrendatário.

#### **Cláusula 12.ª | Realização de obras**

1. É da responsabilidade do arrendatário a realização de obras e intervenções de manutenção e conservação, destinadas a garantir a limpeza e a segurança do objeto do arrendamento, durante o período de vigência do respetivo contrato.
2. Quaisquer outras obras ou intervenções carecem de autorização expressa e prévia do Município de Leiria, e, quando autorizadas, são executadas por conta do arrendatário ficando as mesmas, propriedade do senhorio, sem que assista ao arrendatário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação, seja a que título for.

#### **Cláusula 13.ª | Suspensão temporária da atividade**

1. O arrendatário apenas poderá suspender a sua atividade, quando tal resulte:
  - a) De ordem expressa do Município de Leiria;
  - b) De ordem expressa de uma entidade pública proferida no âmbito das suas competências;
  - c) Em caso de força maior, desde que devidamente reconhecido como tal pelo Município de Leiria;
  - d) Sempre que tal decorra da lei.
2. Ocorrida qualquer das situações previstas nas alíneas b) e c) do número anterior, o arrendatário deverá comunicar tal facto ao Município de Leiria, no prazo de 8 (oito) dias úteis contados da data da ocorrência, através de carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico.



3. A atividade deverá ser reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária.

**Cláusula 14.ª | Proibição de cedência**

1. É proibida a cedência, total ou parcial, da posição contratual.
2. A violação do disposto no número anterior, constitui fundamento para a resolução do contrato.

**Cláusula 15.ª | Responsável pela gestão do contrato**

1. O acompanhamento, controlo e gestão da execução do contrato são realizados pelo Município de Leiria, através do responsável pela gestão do contrato.
2. A função nuclear do responsável pela gestão do contrato é a de acompanhar permanentemente a execução deste, verificando o cumprimento das obrigações contratuais entre as partes e se as mesmas estão a ser devidamente cumpridas, designadamente a sua execução técnica, temporal, material e financeira.
3. Sempre que sejam detetados desvios, defeitos ou anomalias na execução do contrato, o responsável pela gestão do contrato deve comunicá-los de imediato ao Presidente da Câmara Municipal, propondo, em relatório fundamentado, as medidas que se revelem adequadas ao caso.

**Cláusula 16.ª | Resolução pelo senhorio**

1. O Município de Leiria pode resolver o contrato de arrendamento em caso de incumprimento das obrigações legais e contratuais por parte do arrendatário, nos termos da legislação aplicável.
2. Constituem, designadamente, fundamentos para a resolução do contrato por parte do Município de Leiria:
  - a) Incumprimento grave e reiterado do contrato por facto culposo do arrendatário;
  - b) Atraso no pagamento da renda mensal, por período superior a 60 (sessenta) dias;
  - c) A violação reiterada das regras sanitárias e de higiene;
  - d) A utilização do edifício para fim diverso daquele a que se destina;
  - e) O desvio do objeto do arrendamento;
  - f) A cessão da posição contratual e a subcontratação do arrendamento;
  - g) O falecimento ou a extinção do arrendatário;
  - h) A declaração de insolvência;
  - i) A oposição reiterada por parte do arrendatário ao exercício dos poderes de fiscalização pelo concedente;



- j) O abandono pelo arrendatário do espaço, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada, durante um prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;
- k) A repetição, após retoma do arrendamento, das situações que motivaram o sequestro;
- l) A obstrução ao sequestro;
- m) A falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou pelos regulamentos aplicáveis ou pelas cláusulas do contrato;
- n) A violação reiterada do horário de funcionamento;
- o) A desobediência às instruções emanadas pelo concedente, no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, em especial no que se refere à qualidade do serviço e ao cumprimento de regras sanitárias;
- p) A realização de obras sem prévia autorização por escrito do concedente.
- q) Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato de arrendamento.
- r) Recusa reiterada em proceder à manutenção e conservação das instalações e equipamentos afetos à arrendamento;
- s) Recusa reiterada na execução de obras indispensáveis à manutenção de segurança de pessoas e bens.

3. Operada a resolução do contrato de arrendamento, o arrendatário deve entregar ao senhorio no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da receção da comunicação de resolução, o edifício municipal, livre de quaisquer ónus ou encargos, não sendo devido o pagamento de qualquer indemnização ao arrendatário.

#### **Cláusula 17.ª | Denúncia antecipada pelo arrendamento**

1. Decorrido 1/3 (um terço) do prazo inicial de vigência do contrato, o arrendatário poderá proceder à sua denuncia antecipada.

2. A denúncia prevista no número anterior, deve ser comunicado ao Município de Leiria, por carta registada e aviso de receção com antecedências mínima de 120 dias relativamente à data que pretende a cessação do contrato

#### **Cláusula 18.ª | Resolução por motivos de interesse público**

O Município de Leiria pode resolver o contrato, por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, sem prejuízo do pagamento de justa indemnização ao arrendatário e ressarcimento de todas as perdas e danos sofridas pela concessionária em consequência da resolução contratual.



#### **Cláusula 19.ª | Resolução pelo arrendatário**

O arrendatário tem o direito de resolver o contrato de arrendamento nos casos em que o senhorio torne impossível o cumprimento das suas obrigações ou torne desproporcionadamente oneroso tal cumprimento, caso em que deverá ser indemnizada.

#### **Cláusula 20.ª | Extinção do contrato**

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

#### **Cláusula 21.ª | Devolução do objeto do arrendamento**

1. O edifício municipal, deve ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 20 (vinte) dias após o fim do contrato.
2. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo arrendatário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do espaço, devem ser removidos no prazo referido no número anterior.
3. Os bens do arrendatário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, teto ou outras partes do espaço e cuja remoção lhe possa causar dano, não podem ser retirados, revertendo a sua propriedade para o Município de Leiria, sem que o arrendatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.

### **CAPÍTULO II | DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Cláusula 22.ª | Publicidade:**

A instalação/colocação de quaisquer dispositivos publicitários está sujeita a prévia autorização do senhorio e licenciamento municipal, nos termos da legislação aplicável.

#### **Cláusula 23.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 24.ª | Fiscalização**

É reservado ao Município de Leiria, através dos seus órgãos, o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações impostas ao arrendatário, nos termos constantes das cláusulas do presente caderno de encargos e pela legislação aplicável em vigor, desde que a



competência lhe esteja legalmente cometida, bem como endereçar ao arrendatário sugestões e/ou ordens com vista ao bom funcionamento dos espaços objeto do presente procedimento.

**Cláusula 25.ª | Foro competente**

Para resolução dos litígios emergentes do contrato de arrendamento do direito do uso privativo serão competentes os tribunais da comarca de Leiria, com expressa exclusão de quaisquer outros.

**Cláusula 26.ª | Legislação aplicável**

Em tudo o que se revelar omissis no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, no Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pelo Código Civil, bem como os elementos do procedimento (Programa de Procedimento e Caderno de Encargos) e demais legislação especial, atualmente em vigor.

**Cláusula 27.ª | Proteção de Dados**

1. Os dados pessoais recolhidos destinam-se exclusivamente à tramitação do presente procedimento e à execução do contrato.
2. O Município de Leiria é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais.
3. O tratamento é efetuado em conformidade com o Regulamento (UE) 2016/679 (RGPD) e demais legislação aplicável.
4. Os titulares dos dados podem exercer os direitos legalmente previstos através dos contactos do Município.

**Cláusula 28.ª | Âmbito de aplicação**

Ao contrato a celebrar na sequência do presente procedimento aplicam-se as cláusulas do presente Caderno de Encargos.