



**MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO
PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

Entre:

MUNICÍPIO DE POMBAL, pessoa coletiva de direito público número 506 334 562, com sede no Largo do Cardal, 3100-440 Pombal, na qualidade de senhorio, ora representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Pombal, Sr. Dr. Diogo Alves Mateus, ao abrigo da deliberação tomada pelo órgão Câmara Municipal 31 de janeiro de 2020, nos termos do disposto na *alínea g)* do *n.º 1* do *art. 33º* do *Anexo I* da *Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro*, doravante designado por Primeiro Outorgante,

E,

_____, natural da freguesia de _____, residente em _____, portador do cartão de cidadão número _____ emitido pelos Serviços de Identificação Civil de _____ em _____, válido até _____, contribuinte fiscal _____, ou, no caso de pessoa coletiva, na qualidade de representante legal de¹ _____ (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sede), na qualidade de arrendatário, doravante designado por Segundo(a) Outorgante,

Considerando que:

a). O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário do prédio urbano composto de _____ sito na Rua _____, freguesia de _____, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de _____ sob o artigo _____, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número _____

¹ Aplicável apenas no caso de pessoas coletivas.



_____ da freguesia de _____, com Certificado Energético nº _____, válido até _____;

b) Foi levado a cabo o Programa de Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento de Antigos Edifícios Escolares para Fins de Utilização Turística (alojamento local), tendo o arrendamento do citado prédio sido adjudicado ao Segundo Outorgante, por deliberação do órgão Câmara Municipal, datado de _____ de _____ de 2020;

c) O locado é entregue ao Segundo Outorgante no estado em que se encontra, livre de quaisquer ónus ou encargos;

— É celebrado, de boa-fé e livre vontade, o presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais (*cf. artigos 1108.º e seguintes do Código Civil, na sua redação atual*), que se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto e fim)

1. O Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante e, por seu turno, o Segundo Outorgante toma de arrendamento o prédio urbano sito na Rua _____, freguesia de _____, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de _____ sob o artigo _____, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número _____ da freguesia de _____, com Certificado Energético nº _____, válido até _____, doravante abreviadamente designado por Locado.

2. O Locado arrendado destina-se exclusivamente ao desenvolvimento de atividade turística (alojamento local), não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, salvo autorização expressa do Primeiro Outorgante.



3. O Segundo Outorgante aceita o Locado no estado em que se encontra e reconhece expressamente que o mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina.

4. Não é permitido ao Segundo Outorgante proceder à sublocação do Locado, total ou parcialmente, salvo autorização prévia e escrita do Município.

Cláusula Segunda

(Renda)

1. A renda mensal é de € _____ (_____), vencendo-se a primeira prestação na data da celebração do contrato e as restantes no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito.

2. O valor da renda mensal será objeto de atualização anual, tendo por referência a taxa de inflação do ano anterior, determinada pelo Índice de Preços do Consumidor para a classe de Restaurantes e Hotéis, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

3. O Primeiro Outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao Segundo Outorgante, a atualização anual da renda com antecedência mínima de 30 (trinta) dias relativamente à data em que a mesma deverá produzir efeitos, indicando o novo montante.

Cláusula Terceira

(Pagamento)

1. O pagamento das rendas será efetuado, nos termos da Cláusula Terceira, até ao dia 8 de cada mês, por transferência bancária para a conta de que o Primeiro Outorgante é titular, com o NIB 0035 0624 00000166532 32, da Caixa Geral de Depósitos, balcão de Pombal.

2. O pagamento da primeira renda será efetuado no prazo de cinco dias a contar da data da celebração do contrato, nos termos a que se alude no número anterior.



Cláusula Quarta

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

O Primeiro Outorgante vincula-se a cumprir as respetivas obrigações previstas no Código Civil, nos termos do disposto no regime jurídico do arrendamento urbano, na redação em vigor.

Cláusula Quinta

(Obrigações do Segundo Outorgante)

1. O Segundo Outorgante obriga-se a:

- a) Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do Locado, designadamente água, eletricidade, telefone, internet e limpeza, durante o período de vigência do contrato;
- b) Pagar atempadamente a renda mensal;
- c) Não dar ao Locado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do Locado uma utilização imprudente;
- e) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;
- f) Celebrar contratos de seguros, nos termos da Cláusula Sexta;
- g) Findo o contrato, restituir, no prazo de 30 (trinta) dias, o Locado, livre, devoluto, em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as suas chaves, sob pena de indemnização pelos prejuízos que porventura possa haver;
- h) Não suspender ou limitar a atividade no Locado, salvo motivo de força maior e ainda assim nunca por prazo superior a 30 (trinta) dias;
- i) Não proporcionar a outrem a gozo total ou parcial do prédio por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município o autorizar previamente por escrito;
- j) Comunicar ao Município, dentro de 10 (dez) dias, a cedência do espaço arrendado, quando previamente permitida ou autorizada, nos termos do número anterior.



Cláusula Sexta

(Seguros)

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Segundo Outorgante devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no Locado.

2. O Segundo Outorgante deve ainda segurar o Locado, fazendo constar na apólice o Município de Pombal, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações.

Cláusula Sétima

(Outros Encargos e Deveres)

Ficam a cargo do Segundo Outorgante eventuais despesas decorrentes do contrato de arrendamento, incluindo impostos, taxas, emolumentos ou outros encargos legalmente definidos.

Cláusula Oitava

(Prazo)

O presente contrato vigorará pelo período de período de 25 (vinte e cinco) anos, automaticamente renovável por períodos sucessivos de 5 (cinco) anos, sem prejuízo do exercício do direito de oposição pelas partes contratantes, nos termos da lei.

Cláusula Nona

(Benfeitorias)

1. O Segundo Outorgante fica desde já autorizado:
 - a) A realizar todas as obras interiores de adaptação, necessárias aos fins do presente arrendamento, desde que não interfiram na estrutura do edifício;
 - b) A instalar no exterior do imóvel os elementos de identificação necessários, dos quais dará conhecimento prévio ao Primeiro Outorgante.



2. As obras e melhoramentos de adequação são da exclusiva responsabilidade do Segundo Outorgante, bem como a elaboração e aprovação dos respectivos projetos, sendo realizadas por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.

3. A execução das obras só pode iniciar-se depois de emitidas as respectivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.

4. Se na sequência da intervenção efetuada no âmbito das cláusulas anteriores, venha a revelar-se necessário realizar obras estruturais, serão as mesmas da responsabilidade do Segundo Outorgante, mediante prévia autorização do Primeiro Outorgante.

Cláusula Décima

(Reversão de benfeitorias)

1. Cessado o contrato, reverterem gratuitamente para o Município, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no Locado.

2. A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município.

Cláusula Décima Primeira

(Responsabilidades)

1. O Segundo Outorgante garante ao Município a adequada conservação e manutenção do Locado ao longo de todo o período de vigência do contrato.

2. O Segundo Outorgante responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do presente contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

3. A responsabilidade do Segundo Outorgante abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município por inobservância de disposições legais ou contratuais.



Cláusula Décima Segunda

(Comunicações)

Todas as comunicações entre as partes relativas ao presente contrato devem ser efetuadas, por escrito, convencionando-se os seguintes domicílios:

Primeiro Outorgante

MUNICÍPIO DE POMBAL

A/C Unidade de Turismo

Largo do Cardal,

3100-440 Pombal

Segundo Outorgante

[...]

Cláusula Décima Terceira

(Cessação do contrato)

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das Partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras formas previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais.

Cláusula Décima Quarta

(Incumprimento)

1. Sem prejuízo do previsto na Lei, o incumprimento de algumas das obrigações contratuais por parte do arrendatário dá lugar à resolução fundamentada do contrato sem direito a indemnização.

2. Verificado o previsto no número anterior o Município acionará a caução prestada.

3. As Partes são responsáveis, nos termos gerais, pelo ressarcimento dos danos causados pelo incumprimento contratual.



Cláusula Décima Quinta

(Restituição do locado)

Aquando da cessação do contrato, o locado deverá ser restituído ao Primeiro Outorgante, no prazo de 30 (trinta) dias, livre, devoluto, em perfeito estado de conservação e limpeza, ressalvando o desgaste da sua normal e prudente utilização, com todas as suas chaves.

Cláusula Décima Sexta

(Casos omissos)

Em tudo o que se encontrar expressamente previsto no presente contrato, observar-se-ão as disposições aplicáveis aos arrendamentos para fins não habitacionais de prazo certo.

Cláusula Décima Sétima

(Foro)

Para todas as questões emergentes deste contrato, as Partes declaram competente o foro da Comarca de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula Décima Oitava

(Imposto de selo)

O presente contrato de arrendamento encontra-se isento de imposto de selo ao abrigo do disposto nos artigos 6.º, 8.º e 60.º do Código do Imposto de Selo.

O Contrato é redigido, em duplicado, e vai ser assinado pelos Outorgantes, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.

Pombal, ... de de 2020

Pelo Primeiro Contratante,



MUNICÍPIO DE POMBAL

(Diogo Alves Mateus, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Pombal)

O Segundo Contratante,

(_____)