

Edital N.º: 12596**Data de registo: 22/08/2025****ANÚNCIO****Hasta Pública para Arrendamento de Bem Imóvel**

--- DR. JOÃO PAULO GUERREIRO, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ALVAIÁZERE:-----

---FAZ SABER QUE, pelo seu Despacho n.º 12594 exarado a 22 de agosto de 2025, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do art.º 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com os artigos 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação, determinou arrendar em Hasta Pública o Parque de Campismo e Caravanismo, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center. -----

--- O Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento e a Minuta de Contrato de Arrendamento do Parque de Campismo e Caravanismo de Alvaiazero, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center encontra-se afixado na Unidade Orgânica Administrativa e Financeira – Gestão Financeira – Subunidade Orgânica de Apoio ao Município Tesouraria, no período normal de funcionamento (de segunda a sexta-feira, das 09h00m às 17h00m), e disponíveis no sítio da internet do Município em www.cm-alvaiazero.pt. -----

--- Os interessados poderão visitar a infraestrutura até ao termo do prazo para a apresentação das propostas, mediante pedido prévio à Unidade de Contratação Pública e Assessoria da entidade adjudicante. -----

--- Aceitam-se propostas apresentadas por carta fechada até às 17h00m do dia 22 de Setembro de 2025, entregues na Subunidade Orgânica de Apoio ao Município e Tesouraria ou remetidas por correio registado para a sede do Município, a contar desde o dia seguinte ao da publicação do presente edital. -----

--- A praça da hasta pública realizar-se-á no dia 23 de setembro de 2025, pelas 16h00, no Salão Nobre do edifício da Câmara Municipal de Alvaiazero. -----

--- O valor base de licitação é o seguinte: €150,00 (cento e cinquenta euros) de renda mensal para os meses de época alta, de abril a outubro, e €50,00 (cinquenta euros) de renda mensal para os restantes meses. -----

--- O arrendamento terá a duração de um ano, sem prejuízo das suas renovações anuais, até ao limite de três anos. -----

--- À renda a pagar pelo arrendatário acrescerão ou serão deduzidos os impostos legais em vigor.-

--- O valor da renda será atualizado anualmente, nos termos do contrato de arrendamento, de acordo com o coeficiente que vier a ser aprovado pelo Estado para os arrendamentos não habitacionais. -----

--- A renda será paga no Serviço da Unidade Orgânica Administrativa e Financeira – Gestão Financeira – Subunidade Orgânica de Apoio ao Município Tesouraria. -----

--- Pela participação na hasta pública não serão devidos quaisquer impostos e outros encargos, salvo os legalmente fixados. -----

--- O critério de adjudicação será o do valor mais alto apresentado para 12 meses de renda (ano civil – janeiro a dezembro) que resultar das propostas apresentadas ou das licitações na praça, sem prejuízo do cumprimento das demais condições previstas no Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento.-----

--- A hasta pública é dirigida por uma Comissão, com as competências delegadas e previstas no Programa do Procedimento de Hasta Pública, composta por: -----

Presidente: João Paulo Carvalho Guerreiro; -----

Vice-Presidente, que substituirá o Presidente nas suas faltas e impedimentos: António Acácio Ribeiro Gonçalves; -----

Vogal: Manuel Joaquim Pereira Lourenço; -----

1.º Vogal suplente, que substituirá os membros da Comissão, em caso de falta ou impedimento:

Elsa Cristina dos Santos Freitas; -----

2.º Vogal suplente, que substituirá os membros da Comissão, em caso de falta ou impedimento:

Filipa Marques de Barros. -----

--- Para constar, publica-se o presente edital, ao qual será dada a maior publicidade, através da sua afixação nos locais públicos do costume e no sítio da internet do Município, www.cm.alvaiazero.pt , bem como num jornal nacional e dois regionais, com vista a uma maior divulgação.-----

Alvaiazero, 22/08/2025

O Presidente da Câmara Municipal

Dr. João Paulo Guerreiro

Programa do procedimento de hasta pública de arrendamento

Índice

1. ENTIDADE ADJUDICANTE	3
2. PROCEDIMENTO E OBJETO.....	3
3. ESCLARECIMENTOS	3
4. CONCORRENTES, PROPOSTAS E DOCUMENTOS	4
5. PREÇO/RENDA E VALOR BASE PARA LICITAÇÃO	6
6. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO	6
7. PRAÇA.....	6
8. ADJUDICAÇÃO	8
9. NÃO ADJUDICAÇÃO, INVALIDADE DA ADJUDICAÇÃO E CADUCIDADE DA ADJUDICAÇÃO	8
10. RENDAS ANTECIPADAS	Erro! Marcador não definido.
11. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO	9
12. ENCARGOS DO ADJUDICATÁRIO	9
13. DISPOSIÇÕES FINAIS	9
ANEXO I	11
ANEXO II	12
ANEXO III	13

1. ENTIDADE ADJUDICANTE

O presente procedimento é promovido pelo Município de Alvaiázere, como entidade adjudicante, que tem:

- a) Sede: Município de Alvaiázere, 3250-100, Alvaiázere;
- b) Telefone: 236 650 600;
- c) Fax: 236 650 609; e
- d) Correio electrónico: geral@cm-alvaiazere.pt.

2. PROCEDIMENTO E OBJETO

2.1 O procedimento segue a forma de hasta pública e é composto pelo presente Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento e pela minuta de Contrato de Arrendamento a celebrar.

2.2 O procedimento tem por objeto a entidade adjudicante dar de arrendamento o Parque de Campismo e Caravanismo de Alvaiázere, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center, conforme identificação na planta anexa (Anexo I).

2.3 O programa do procedimento é denominado Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento do Parque de Campismo e Caravanismo de Alvaiázere, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center.

2.4 Os interessados poderão visitar a infraestrutura até ao termo do prazo para a apresentação das propostas, mediante pedido prévio à Unidade de Contratação Pública e Assessoria da entidade adjudicante, através dos contatos indicados no artigo 1.

2.5 Os interessados, os concorrentes e o adjudicatário não podem invocar o desconhecimento das condições do local e espaços locados ou imputar qualquer responsabilidade a esse título à entidade adjudicante.

3. ESCLARECIMENTOS

3.1 Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças que integram o procedimento deverão ser solicitados, por escrito, à Comissão que dirige o procedimento e a praça, preferencialmente através de correio eletrónico, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

3.2 Os esclarecimentos são prestados, por escrito, a quem os solicitou, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas e são afixados e publicitados para todos os interessados juntamente e nos mesmos termos que as peças que integram o procedimento.

4. CONCORRENTES, PROPOSTAS E DOCUMENTOS

4.1 Podem ser concorrentes ao procedimento quaisquer pessoas singulares ou coletivas que tenham capacidade jurídica para celebrar o contrato de arrendamento e que apresentem uma proposta.

4.2 As propostas devem ser acompanhadas dos seguintes documentos:

4.2.1 Cópia do cartão de cidadão do concorrente ou, na falta deste, do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte;

4.2.2 Cópia da certidão permanente ou de documento equivalente do concorrente, no caso de o concorrente ser pessoa coletiva;

4.2.3 Documentos comprovativos de que o concorrente não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos;

4.2.4 Proposta de preço/renda, elaborada nos termos do modelo constante do Anexo II, com indicação em euros do valor de renda, acrescido ou deduzido dos impostos legais em vigor, e que ele será atualizado anualmente, nos termos do contrato de arrendamento, de acordo com a aplicação da taxa de inflação do ano anterior, determinada pelo Índice de Preços do Consumidor para a classe de Restaurantes e Hotéis, com respeito pelo valor mínimo de preço/renda ou valor base de licitação referido no artigo seguinte e sem prejuízo do decurso da licitação em praça;

4.2.5 Declaração elaborada nos termos do modelo constante do Anexo III;

4.2.6 Declaração do concorrente na qual, e sob compromisso de honra, declara que caso a sua proposta seja adjudicada manterá o Parque de Campismo e Caravanismo de Alvaiázere, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center com as regras de higiene e segurança adequadas à sua exploração, responsabilizando-se ainda por quaisquer adaptações ou alterações necessárias às instalações, decorrentes de eventuais alterações legislativas, nomeadamente, as que envolvem autorizações de outras entidades;

4.2.7 Um plano de actividades, a executar na vigência do contrato a celebrar e a desenvolver pormenorizadamente anualmente.

4.3 A entidade adjudicante pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos da declaração referida no artigo 4.2.5.

4.4 Se os concorrentes não tiverem os documentos referidos no artigo 4.2.3, por facto que não lhes seja imputável, podem apresentar cópia dos seus pedidos à entidade pública competente.

4.5 As propostas e os documentos devem ser apresentados por escrito e em língua portuguesa à entidade adjudicante, ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respectivos originais, até à data fixada no edital de arrematação, presencialmente, por correio registado ou por correio eletrónico.

4.6 As propostas e os documentos apresentados por correio eletrónico não carecem de ser assinados electronicamente mediante a utilização de certificados de assinatura eletrónica qualificada.

4.7 As propostas e os documentos devem ser assinados pelo concorrente, por representante ou por procurador, devendo o concorrente juntar à proposta o instrumento que confere poderes ao representante ou ao procurador para o efeito.

4.8 Não é admissível a apresentação de propostas variantes ou condicionadas nem com alterações à minuta de Contrato de Arrendamento.

4.9 O incumprimento do disposto nos números anteriores tem como efeito a exclusão da proposta apresentada.

4.10 O prazo de manutenção das propostas é de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data da sua apresentação, prorrogáveis automaticamente por mais 120 (cento e vinte) dias.

4.11 A apresentação da proposta nos termos do presente artigo é condição para a participação do concorrente na praça, salvo se não existirem propostas ou se todas as propostas forem excluídas.

4.12 Se o concorrente prestar falsas declarações ou entregar documentos falsos, a sua proposta é excluída, após audiência prévia a realizar na praça, e o concorrente fica impedido de participar na praça, mesmo que todas as propostas sejam excluídas.

4.13 Sempre que à entidade adjudicante surjam dúvidas sobre qualquer aspecto das propostas ou sobre qualquer documento apresentado, esta pode exigir aos concorrentes, em qualquer momento, as informações, documentos e outros elementos indispensáveis ao esclarecimento dessas dúvidas.

4.14 Os concorrentes obrigam-se a prestar os esclarecimentos que lhes forem solicitados pela entidade adjudicante, nos prazos por ela fixados.

4.15 Os esclarecimentos prestados pelos concorrentes fazem parte integrante das propostas, desde que não contrariem os elementos constantes dos documentos que as constituem, não alterem ou completem o valor de renda proposta, nem visem suprir omissões que determinam a sua exclusão.

5. PREÇO/RENDA E VALOR BASE PARA LICITAÇÃO

- 5.1 O preço/renda mínimo a apresentar na proposta ou o valor base para licitação na praça é de €150,00 (cento e cinquenta euros) de renda mensal para a época alta, de abril a outubro e de €50,00 (cinquenta euros) mensais, nos restantes meses.
- 5.2 Na praça, cada lanço, não pode ser inferior a €20,00 (vinte euros).
- 5.3 Para a apresentação da proposta de preço/renda e para a licitação, os concorrentes deverão considerar que:
- 5.3.1 O arrendamento terá a duração de 1 ano, renovável por igual período, até ao limite de três anos;
 - 5.3.2 À renda a pagar pelo arrendatário acrescerão ou serão deduzidos os impostos legais em vigor;
 - 5.3.3 O valor da renda será atualizado anualmente, nos termos do contrato de arrendamento, de acordo com a aplicação da taxa de inflação do ano anterior, determinada pelo Índice de Preços do Consumidor para a classe de Restaurantes e Hotéis.

6. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

- 6.1 O critério de adjudicação será o do valor mais alto apresentado para 12 meses de renda (ano civil – janeiro a dezembro).

7. PRAÇA

- 7.1 A praça é pública e terá lugar no local, no dia e na hora indicados no edital de arrematação.
- 7.2 A praça é dirigida por uma Comissão, composta pelos membros definidos no edital de arrematação e que tem competência para praticar todos os atos que lhe sejam cometidos no Programa do Procedimento e ainda os inerentes à condução da praça.
- 7.3 A praça inicia-se com a apresentação do procedimento, a explicação sucinta das suas regras básicas, designadamente de licitação e adjudicação, a abertura das propostas recebidas pela entidade adjudicante e a indicação das propostas admitidas e excluídas para efeitos de licitação.
- 7.4 Tendo sido admitida apenas uma das propostas apresentadas, a Comissão encerra a praça, sem prejuízo da apresentação de reclamações nos termos do n.º 13.
- 7.5 Tendo sido admitida mais do que uma proposta apresentada, haverá lugar a licitação entre os respetivos concorrentes, a partir do valor da proposta mais elevada.

7.6 Se não tiverem sido apresentadas propostas ou se todas as propostas apresentadas forem excluídas, poderão licitar, a partir do valor base de licitação anunciado, como proponentes, quaisquer pessoas presentes na praça, singulares ou coletivas, que tenham capacidade jurídica para celebrar o contrato de arrendamento.

7.7 No caso previsto no número anterior, antes do início da licitação, os presentes deverão identificar-se e apresentar os documentos referidos no artigo 4.2 ou, não tendo os documentos referidos no artigo 4.2.3, por facto que não lhes seja imputável, cópia dos seus pedidos à entidade pública competente.

7.8 As licitações podem ser feitas em nome próprio ou de terceiro, mediante apresentação de procuração ou, no caso das pessoas coletivas, da certidão permanente ou de documento equivalente, que comprove os poderes do representante.

7.9 A prestação de falsas declarações ou a entrega de documentos falsos determina, após audiência prévia, a exclusão do concorrente ou do proponente da praça, ficando as suas propostas e licitações sem efeito.

7.10 A licitação é conduzida pelo Presidente da Comissão e termina quando este anunciar por três vezes o lanço mais elevado, este não for coberto e declarar "adjudicado ao concorrente ou ao proponente...".

7.11 Terminada a licitação, se o concorrente que apresentou a proposta de valor mais elevado demonstre interesse, independentemente de ter participado na licitação, reabre-se a licitação entre este e o que apresentou o lanço mais elevado, de acordo com as regras estipuladas no presente Programa de Procedimento, terminando nos termos do número anterior.

7.12 As reclamações de atos praticados na praça deverão ser feitas imediata e oralmente à Comissão, que as decidirá imediatamente e as reduzirá a escrito na ata da praça.

7.13 As deliberações da Comissão tomadas no âmbito da praça consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos interessados com a respetiva comunicação nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.

7.14 Terminada a praça, será elaborada a respetiva ata e, em anexo, o auto de arrematação, que são assinados pelos membros da Comissão, pelos concorrentes ou proponentes participantes na licitação e, especialmente, também pelo adjudicatário.

7.15 Se, por motivo justificado, não for possível realizar a praça na data fixada, todos os interessados serão notificados da nova data, do novo horário e do novo local para a sua realização, mediante edital nos mesmos termos que as peças que integram o procedimento.

8. ADJUDICAÇÃO

8.1 Será adjudicada:

8.1.1 A única proposta que tiver sido apresentada validamente; ou

8.1.2 Uma vez terminada a licitação, a proposta do concorrente ou do proponente que tenha oferecido validamente na praça a licitação mais elevada e assim declarada pelo Presidente da Comissão.

8.2 A adjudicação é feita pela Comissão no final da praça e constará da ata.

9. NÃO ADJUDICAÇÃO, INVALIDADE DA ADJUDICAÇÃO E CADUCIDADE DA ADJUDICAÇÃO

9.1 A Comissão declara que não haverá adjudicação se:

9.1.1 Não forem apresentadas propostas ou todas as propostas apresentadas forem excluídas e, ambos os casos, na praça não existirem licitações;

9.1.2 Ocorrer a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os concorrentes ou proponentes participantes no procedimento ou na praça.

9.2 Se após a adjudicação se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsos, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

9.3 A adjudicação é declarada caduca se, por facto imputável ao concorrente ou ao proponente:

9.3.1 Não for prestada o pagamento de duas rendas antecipadas;

9.3.2 Não forem entregues os documentos necessários à celebração do contrato no prazo fixado;

9.3.3 Não for celebrado o contrato.

9.4 A não adjudicação, a anulação da adjudicação ou a caducidade da adjudicação, nos casos previstos nos números anteriores, tem como efeito a perda das rendas antecipadas pagas pelo adjudicatário que as prestou.

9.5 A não adjudicação, a anulação da adjudicação ou a caducidade da adjudicação, nos casos previstos nos números anteriores, determina a adjudicação da licitação mais elevada subsequente ao respetivo concorrente ou proponente.

9.6 A anulação da adjudicação, a declaração de caducidade da adjudicação e a adjudicação da licitação mais elevada subsequente ao respetivo concorrente ou proponente compete ao Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação nos vereadores.

10. RENDAS ANTECIPADAS

O adjudicatário deverá proceder ao pagamento do valor equivalente a duas rendas mensais em período de época alta antes da celebração do contrato.

11. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

11.1 O contrato de arrendamento será celebrado por escrito no mesmo local da praça, nos termos da minuta de Contrato de Arrendamento, até dez dias após a data da apresentação dos documentos referidos no número seguinte.

11.2 Sob pena de não celebração do contrato, até ao décimo dia seguinte ao da notificação da adjudicação, prorrogável por igual período pela entidade adjudicante para suprimir irregularidades nos documentos, o adjudicatário:

11.2.1 Pagará duas rendas antecipadas junto da Subunidade Orgânica de Apoio ao Município Tesouraria da entidade adjudicante;

11.2.2 Entregará à entidade adjudicante quaisquer documentos que esta lhe solicite ou, nos casos previstos no artigo 4.4 ou na parte final do artigo 7.7, os documentos em falta.

11.3 À apresentação dos documentos referidos no número anterior e à assinatura do Contrato de Arrendamento pelo adjudicatário é aplicável, consoante os casos, o disposto nas primeiras partes dos artigos 4.7 e 4.8.

12. ENCARGOS DO ADJUDICATÁRIO

Ficam a cargo do adjudicatário as despesas com a celebração do contrato de arrendamento, incluindo impostos, taxas, emolumentos ou outros encargos legalmente devidos.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 É aplicável subsidiariamente ao presente Programa de Procedimento, com as necessárias adaptações, os artigos 86.º a 95.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, os artigos 52.º a 69.º, 72.º, 73.º, 79.º, 80.º, 90.º e 105.º do Código dos Contratos Públicos e o Código do Procedimento Administrativo.

13.2 O cômputo dos prazos referidos no presente Programa de Procedimento é feito em dias úteis, salvo os inerentes à apresentação das propostas.

13.3 Compete à Comissão resolver eventuais dúvidas que surjam do decurso do procedimento, excepto nos atos da competência do Presidente da Câmara Municipal.

Aprovo o presente programa de procedimento,

O Presidente de Câmara Municipal,

(Dr. João Carvalho Guerreiro)

ANEXO I

Planta de localização e do espaço a arrendar



Legenda

● Ponto de Localização

CAOP 2013

ortos2012_alvaiazere



ANEXO II

(A que se refere o artigo 4.2.4 do Programa do Procedimento)

PROPOSTA DE PREÇO/RENDA

... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de ... (1) (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento do Parque de Campismo e Caravanismo de Alvaiázere, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center, e da minuta de Contrato de Arrendamento a celebrar, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) propõe pagar ao Município de Alvaiázere a renda mensal de:

€ ... (... euros e ... cêntimos) para os meses de época alta, de abril a outubro; e de

€ ... (... euros e ... cêntimos) para os restantes meses.

Acrescidas ou deduzidas dos impostos legais em vigor.

O valor da renda será atualizado anualmente, nos termos do contrato de arrendamento, de acordo com a aplicação da taxa de inflação do ano anterior, determinada pelo Índice de Preços do Consumidor para a classe de Restaurantes e Hotéis.

A presente proposta não prejudica o decurso da licitação em praça.

... (local), ... (data), ... [assinatura].

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas colectivas.

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

ANEXO III

Modelo de declaração a que se refere o artigo 4.2.5 do Programa do Procedimento

DECLARAÇÃO

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) ... (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento dos elementos que integram o Programa do Procedimento de Hasta Pública de Arrendamento do Parque de Campismo e Caravanismo de Alvaiázere, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo dos mencionados elementos, designadamente da minuta de contrato de arrendamento a celebrar, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara também que executará o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

a) ...

b) ...

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a anulação da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de responsabilidade.

6 - Quando a entidade adjudicante o solicitar ou para efeitos de celebração do contrato, o concorrente obriga-se a apresentar quaisquer documentos pedidos ou em falta.

7 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada.

... (local), ... (data), ... [assinatura (4)].

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas colectivas.

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração.

(18) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º do Código dos Contratos Públicos.

Minuta de Contrato de Arrendamento

ÍNDICE

Cláusula 1. ^a – Objeto e fim do arrendamento	3
Cláusula 2. ^a – Bens	4
Cláusula 3. ^a – Entrega do Locado, início da exploração e uso.....	5
Cláusula 4. ^a – Renda	5
Cláusula 5. ^a – Prazo do Contrato	6
Cláusula 6. ^a – Obras e benfeitorias	6
Cláusula 7. ^a – Outras obrigações do Arrendatário e sanções contratuais	7
Cláusula 8. ^a – Responsabilidade do Arrendatário.....	9
Cláusula 9. ^a – Cessação do contrato	9
Cláusula 10. ^a – Cessão da posição contratual ou cedência	10
Cláusula 11. ^a – Poderes do Senhorio.....	11
Cláusula 12. ^a – Comunicações.....	11
Cláusula 13. ^a – Disposições legais aplicáveis.....	11
Anexo I	12
Planta de localização do Locado.....	12

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE:

Município de Alvaiázere, com sede Praça do Município, 3250-100 Alvaiázere, freguesia e concelho de Alvaiázere, pessoa coletiva número 506 605 949, aqui representado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, João Paulo Carvalho Guerreiro, portador do cartão de cidadão número 11318797 1 ZX6, válido até 10 de setembro de 2029, emitido pelo Estado Português, número de identificação fiscal 205 120 555, natural da freguesia e concelho de Alvaiázere e residente na Travessa S. José, n.º 10, Pé da Serra, 3250-158 Alvaiázere, freguesia e concelho de Alvaiázere, com poderes para o ato, conferidos pelo disposto na alínea f) do n.º 2 do art.º 35.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, adiante designado Senhorio;

E

[nome], [estado civil], natural de ..., nascido em ..., titular do cartão do cidadão nº ..., válido até ..., e do NIF ..., residente na ..., [CP] [...], adiante designado Arrendatário;

OU

[firma], com sede na ..., pessoa coletiva número ..., com o capital social de € ..., aqui representado pelo Senhor ..., na qualidade de ..., com poderes para o ato, conferidos por ...;

Na sequência do procedimento sob a forma de hasta pública para dar de arrendamento o Parque de Campismo e Caravanismo de Alvaiázere, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center, aberto por Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Alvaiázere, exarado a ____ de ____ de 2025, na qual se aprovou igualmente a minuta do contrato de arrendamento, da adjudicação da proposta do Arrendatário pela(o) ..., em, da entrega dos documentos procedimentalmente exigidos para o efeito, é celebrado o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**, que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª – Objeto e fim do arrendamento

1. Pelo presente contrato, o Senhorio dá de arrendamento ao Arrendatário, e este aceita, o prédio correspondente ao Parque de Campismo e Caravanismo de Alvaiázere, Centro BTT e Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center, sito no n.º 39 da Rua Dr. Filipe Antunes dos Santos, Alvaiázere, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alvaiázere, da freguesia de ..., sob o n.º ..., e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de, sob o artigo ..., titulado pelo alvará de autorização de utilização n.º ..., emitido em ..., pela Presidente da Câmara Municipal, com os

limites representados pela planta que constitui o Anexo I ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

2. O Locado destina-se ao desenvolvimento de atividades associadas à preservação e valorização da cultura e patrimónios locais, ao fomento da prática desportiva, em particular, de desportos e atividades de ar-livre e à dinamização da atividade turística, tendo em conta o respectivo alvará, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, salvo se autorizados expressamente pelo Senhorio.
3. O Arrendatário declara que o Locado, presentemente, se encontra e se adequa ao fim a que se destina, sem prejuízo do disposto no n.º 1 da cláusula 6.ª.

Cláusula 2.ª – Bens

1. O Locado é entregue ao Arrendatário com o mobiliário, o equipamento, as máquinas e as infraestruturas instaladas e no estado de uso e condições em que as mesmas, atualmente, se encontram.
2. Em momento anterior à outorga do contrato de arrendamento, é elaborado, entre as partes, um auto com o inventário dos bens referidos no número anterior.
3. O Arrendatário elaborará e manterá permanentemente actualizado e à disposição do Senhorio, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens referidos nos números anteriores, bem como dos direitos que o Arrendatário adquira no decurso do contrato, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.
4. O Arrendatário não pode ceder, onerar ou alienar os bens referidos no n.º 1.
5. O Arrendatário só pode ceder, onerar ou alienar os seus bens ou direitos próprios afectos ao cumprimento do contrato mediante autorização do Senhorio e desde que a afectação desses bens não impeça exploração do Locado nos termos da cláusula seguinte.
6. Ao arrendatário compete substituir ou reparar os bens móveis ou imóveis, respetivamente, que sejam danificados durante o período da concessão, sendo obrigatoriamente substituídos por outros com iguais características ou equivalentes, mediante autorização do senhorio.
7. O Arrendatário pode tomar de aluguer, por locação financeira ou por figuras contratuais afins bens e equipamentos a afectar à exploração do Locado desde que seja reservado ao Senhorio o direito de, mediante contrapartida, aceder ao uso desses bens e suceder na respectiva posição contratual em caso de cessação do contrato de arrendamento, não devendo, em qualquer caso, o prazo de vigência do respectivo contrato exceder o prazo de vigência do contrato de arrendamento.

Cláusula 3.^a – Entrega do Locado, início da exploração e uso

1. O Senhorio entrega o Locado ao Arrendatário na data da celebração do contrato.
2. O Arrendatário obriga-se a iniciar a exploração do Locado até 90 (noventa) dias após a celebração do contrato, prorrogáveis justificadamente, uma vez, por igual período, após autorização do Senhorio, sob pena de resolução do contrato.
3. O Arrendatário obriga-se a obter e custear todos os atos necessários ao exercício da atividade no Locado, não sendo imputáveis ou oponíveis ao Senhorio as limitações, restrições, recusas ou efeitos desses atos, salvo se este lhes der causa.
4. O Arrendatário responsabiliza-se pela exploração do Locado de forma duradoura, permanente e em plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da duração do contrato, desempenhando a sua atividade de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento dos serviços prestados no Locado, sob os melhores padrões de qualidade.
5. O Arrendatário pode colocar publicidade ou qualquer outro tipo de promoção no interior do Locado.
6. O Arrendatário responde, nos termos da lei, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades no Locado.
7. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do Arrendatário na exploração do Locado, considera-se que esse risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 4.^a – Renda

1. O Arrendatário paga ao Senhorio, como renda, pela fruição do Locado, o valor mensal de € ... (por extenso), nos meses de época alta, de abril a outubro, e o valor mensal de € ... (por extenso), nos restantes meses, acrescido ou deduzido dos impostos legalmente em vigor aquando do seu efectivo pagamento.
2. A renda é paga por transferência bancária para o NIB 0035 0078 000 000 18 030 59, do Senhorio, vencendo-se a primeira renda na presente data e cada uma das restantes até ao décimo dia do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.
3. A primeira renda será paga na data da celebração do contrato, ainda que o período remanescente do mês em causa não perfaça 30 (trinta) dias de utilização do Locado.

4. A falta de pagamento da renda no prazo de vencimento obriga o Arrendatário a pagar uma multa igual a metade de cada prestação em dívida, independentemente do direito à resolução do contrato pelo Senhorio.
5. A renda é atualizada anualmente de forma automática, sem que seja necessária qualquer comunicação pelo Senhorio ao Arrendatário, de acordo com a aplicação da taxa de inflação do ano anterior, determinada pelo Índice de Preços do Consumidor para a classe de Restaurantes e Hotéis, produzindo efeitos na primeira renda anual subsequentemente devida.
6. Só por comunicação escrita do Senhorio poderá ser alterado os termos do pagamento da renda.
7. Para garantia do pagamento da renda, o Arrendatário já entregou ao Senhorio a quantia de € ..., correspondente a dois meses renda em período de época alta, a título de renda antecipada.
8. Se o contrato de arrendamento for renovado, até ao termo inicial da renovação, o Arrendatário entregará ao Senhorio a mesma garantia referida no artigo anterior, a título de renda antecipada, ou prorrogará a vigência dessa garantia até ao termo do período de renovação do contrato, no prazo fixado pelo Senhorio, sob pena de resolução do contrato.

Cláusula 5.ª – Prazo do Contrato

1. O prazo do contrato será de 1 (um) ano, contados a partir da data da sua celebração.
2. O contrato não pode ser denunciado pelo Arrendatário no decurso da sua vigência ou das suas renovações.
3. Findo o prazo, o contrato poderá ser renovado automaticamente por iguais períodos, até ao limite de três anos.
4. Qualquer das partes pode opor-se à renovação respeitando os prazos para o efeito previstos na legislação.
5. O Arrendatário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à duração do contrato ou da sua eventual prorrogação, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração e das exigências decorrentes de normas legais ou regulamentares e de determinações judiciais ou administrativas aplicáveis, além do disposto na cláusula 8ª.

Cláusula 6.ª – Obras e benfeitorias

1. São da responsabilidade do Arrendatário, ao longo de todo o período de vigência do contrato, as demais obras de conservação e manutenção do Locado, bem como as obras que sejam

necessárias realizar no Locado por decorrência de alterações legislativas ou determinações judiciais ou administrativas.

2. A realização de todas e quaisquer obras no Locado depende sempre da tramitação do procedimento de controlo prévio devido, nos termos legais aplicáveis, e de prévia autorização específica do Senhorio, devendo o Arrendatário remeter, para o efeito, cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva, peças desenhadas e proposta de empreiteiro, incluindo prazo e preço, das obras a realizar.
3. As obras ou benfeitorias realizadas pelo Arrendatário sem autorização do Senhorio e/ou sem a obtenção do ato de controlo prévio devido, conferem a este os direitos de resolver o contrato, demolir as obras realizadas e repor o Locado no seu estado anterior a expensas do Arrendatário.
4. Todas as obras ou benfeitorias realizadas no Locado sê-lo-ão a expensas do Arrendatário.
5. Todas as obras e benfeitorias realizadas fazem parte integrante do Locado e reverterem gratuitamente para o Senhorio findo o contrato, sem qualquer direito a retenção ou indemnização ao Arrendatário.
6. A falta de realização de obras ou benfeitorias necessárias no locado pelo Arrendatário, conferem ao Senhorio o direito de resolver o contrato.

Cláusula 7.^a – Outras obrigações do Arrendatário e sanções contratuais

1. O Arrendatário obriga-se ainda a:
 - a) Manter o Locado em funcionamento e aberto ao público durante todo o ano (24 horas por dia, 365 dias por ano);
 - b) Usufruir do Locado em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene, segurança e salubridade do Locado e do estabelecimento nele instalado;
 - c) Explorar o Locado de acordo com o seu destino e as obrigações legais e contratuais previstas e a não dar ao Locado utilização ou destino diverso do previsto no contrato;
 - d) Permitir o acesso e a utilização, a título gratuito, dos equipamentos da estação de serviço do Centro BTT e da Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center, instalados no Locado, ou que nele, venham a ser instalados;
 - e) Manter em bom estado de utilização e conservação o Locado e os bens existentes ou adquiridos;

- f) Restituir, findo o contrato, imediatamente na data da cessação e gratuitamente, o locado e os bens que o integram, a par de todos os documentos respetivos, livres de ónus ou encargos e em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de os mesmos poderem continuar a ser utilizados ininterruptamente;
- g) Pagar as contribuições, os impostos, as taxas, as coimas e os demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Alvaiázere ou a quaisquer outras entidades pela celebração, cumprimento e incumprimento do contrato de arrendamento ou pelo uso do Locado;
- h) Pagar os serviços de água, energia elétrica, gás, comunicações, gestão de resíduos ou quaisquer outros fornecimentos ou serviços que sejam instalados no Locado, bem como proceder à respectiva instalação e suportando os custos inerentes;
- i) Pagar os encargos e as despesas referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns e aos serviços de interesse comum inerentes ao Locado que sejam devidas;
- j) Celebrar e manter em vigor durante a exploração do Locado, pagando os respetivos prémios antes do início da exploração do Locado, os seguros legalmente obrigatórios em vigor e, em qualquer caso, um seguro contra acidentes de trabalho, um seguro multirriscos do Locado, do seu recheio e dos equipamentos elétricos, nos valores de €250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), €25.000,00 (vinte e cinco mil euros) e €5.000,00 (cinco mil euros), respectivamente, e um seguro responsabilidade civil da atividade até ao valor de €250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), entregando ao Senhorio cópias das respectivas apólices e comprovativos do pagamento dos prémios no prazo que este lho solicitar;
- k) Colocar à disposição dos utilizadores do Locado um livro de reclamações e, salvo disposição legal em contrário, enviar ao Senhorio, nos primeiros 15 dias após o *terminus* de cada semestre do ano civil, cópia das reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utilizadores e dos resultados dos atos e providências que porventura tenham sido praticados ou tomados;
- l) Informar, de imediato, o Senhorio da caducidade, revogação ou cessação de vigência de qualquer ato necessário à exploração do Locado ou da ocorrência de qualquer circunstância que condicione ou impeça o normal desenvolvimento da exploração do Locado, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais atos em vigor;
- m) Prestar ao Senhorio informação e documentação sobre qualquer facto que este lhe solicite sobre a exploração ou uso do Locado, a par da demais contratualmente prevista;
- n) Cumprir o plano de atividades para o Locado;

- o) Apresentar ao Senhorio, até 30 de novembro de cada ano, o desenvolvimento anual do plano de actividades para o Locado para o ano seguinte;
 - p) Dar acesso ao Locado a terceiros, indicados pelo Senhorio e a pedido deste, para o exercício de actividades locais nas quais o Senhorio seja promotor, financiador, parceiro ou participante, por preço a acordar entre as partes que baste para suportar eventuais gastos para o Arrendatário;
 - q) Dar acesso ao Locado ao Senhorios e/ou a terceiros indicados por este, para instalar ou manter equipamentos relacionados com Centro BTT e com a Porta de Entrada do Sicó Outdoor Center;
 - r) Cumprir as determinações judiciais e administrativas que lhe sejam ordenadas, inclusive pelo Senhorio.
2. Sem prejuízo do estipulado para a mora no pagamento da renda, o atraso do Arrendatário no cumprimento das suas obrigações confere ao Senhorio o direito de lhe aplicar uma multa diária, em função da gravidade da e do grau de culpa, entre €25,00 (vinte e cinco euros) e €100,00 (cem euros), após audiência prévia escrita do Arrendatário, para sobre ela se pronunciar no prazo de 10 (dez) dias a conta da notificação.

Cláusula 8.^a – Responsabilidade do Arrendatário

O Arrendatário é responsável por quaisquer danos, sofridos pelo Senhorio ou por terceiro, ou reclamados por terceiros ao Senhorio, causados pelo Arrendatário ou pelos seus trabalhadores, prestadores de serviços ou subcontratados na exploração do Locado.

Cláusula 9.^a – Cessação do contrato

1. O contrato de arrendamento pode cessar nos termos previstos na lei e, ainda, além de outros casos previstos no contrato, se:
- a) O Arrendatário incumprir qualquer uma das suas obrigações contratuais;
 - b) O Arrendatário proceder ou prosseguir a exploração do Locado sem os seguros legal ou contratualmente exigidos ou previstos;
 - c) O Arrendatário abandonar o Locado, cessar a sua exploração ou suspender a actividade durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 90 interpolados;
 - d) O Arrendatário faltar ao pagamento da renda mensal por período igual ou superior a três meses;

- e) O Arrendatário for declarado insolvente ou revitalizando, dissolvido, liquidado ou cessar a sua atividade;
 - f) Ocorrerem perturbações ou deficiências graves na organização e no regular desenvolvimento da exploração do Locado ou no estado geral das instalações, máquinas e equipamentos que comprometam a continuidade e ou a regularidade da sua atividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens;
 - g) O Senhorio comunicar ao Arrendatário a cessação do contrato, por razões de interesse público, após o decurso de prazo de dois meses do seu termo inicial ou do início do período de renovação do contrato, desde que notifique o Arrendatário com três meses de antecedência e o indemnize com uma quantia correspondente a dois meses de renda.
- 2. Quando o contrato de arrendamento haja que cessar por motivo imputável a uma das partes, a outra parte interpelá-la-á antes para, em prazo a fixar, ela cumprir a obrigação em falta.
 - 3. Cessado o contrato de arrendamento por motivo imputável a uma das partes, e salvo no caso previsto na alínea g) do n.º 1, a parte faltosa indemnizará a outra por todos os danos emergentes e lucros cessantes daí decorrentes, podendo ainda accionar as cauções prestadas para garantia do cumprimento das obrigações contratuais.
 - 4. Cessado o contrato de arrendamento, além do disposto na alínea e) do n.º 1 da cláusula 7.ª, reverterem gratuita e automaticamente para o Senhorio todos os bens e direitos inerentes ou decorrentes da exploração do Locado, livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula 10.ª – Cessão da posição contratual ou cedência

- 1. Não é permitido ao Arrendatário:
 - a) Ceder a sua posição contratual;
 - b) Proporcionar a outrem qualquer gozo do Locado;
 - c) Subarrendar ou comodatar o Locado;
 - d) Transmitir, trespassar, ceder, locar, sublocar ou comodatar o estabelecimento instalado no Locado e os bens que o integram, referidos na cláusula 2ª.
- 2. O incumprimento do disposto no número anterior é fundamento para a resolução do contrato pelo Senhorio.

Cláusula 11.ª – Poderes do Senhorio

O Senhorio pode fiscalizar a todo o tempo o cumprimento das obrigações do Arrendatário, assim como aceder ao Locado e proceder às inspeções que tenha por convenientes.

Cláusula 12.ª – Comunicações

1. Todas as comunicações a realizar entre as partes deverão ser remetidas, por escrito, para os respetivos domicílios ou sedes, por carta registada com aviso de receção.
2. As partes obrigam-se a comunicar entre si qualquer mudança de sede ou domicílio no prazo máximo de cinco dias após a data da sua alteração, sob pena de a comunicação feita se considerar eficaz para o local para o qual foi expedita.
3. As sedes ou os domicílios das partes referidas no contrato valem como domicílio convencionado, para todos os efeitos legais.

Cláusula 13.ª – Disposições legais aplicáveis

Ao contrato é subsidiariamente aplicável o disposto no Código Civil e na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, nos termos em cada momento em vigor.

Alvaiázere, [data].

Feito em duplicado, um para cada parte.

Isento de imposto do selo, nos termos da alínea a) do artigo 6.º do Código do Imposto Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua atual redação.

O Senhorio,

O Arrendatário,

Anexo I

Planta de localização do Locado



