



**Constância**  
MUNICÍPIO

# PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

1/18

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. Entidade pública adjudicante.....                              | 3  |
| 2. Objeto de arrendamento .....                                   | 3  |
| 3. Valor base de renda mensal .....                               | 3  |
| 4. Concorrentes .....   | 3  |
| 5. Visita ao edifício.....  | 3  |
| 6. Consulta do processo .....                                     | 3  |
| 7. Esclarecimentos.....   | 4  |
| 8. Prazo e modo de apresentação da proposta.....                  | 4  |
| 9. Documentos que acompanham a proposta .....                     | 4  |
| 10. Exclusões .....   | 5  |
| 11. Comissão da hasta pública .....                               | 5  |
| 12. Ato público da hasta pública .....                            | 6  |
| 13. Critério de adjudicação .....                                 | 7  |
| 14. Adjudicação provisória .....                                  | 7  |
| 15. Adjudicação definitiva e aprovação da minuta do contrato..... | 7  |
| 16. Celebração do contrato (Formalização do arrendamento).....    | 7  |
| 17. Caução contratual.....  | 8  |
| 18. Foro competente.....  | 8  |
| 19. Legislação aplicável .....                                    | 8  |
| 20. Prevalência .....   | 8  |
| Anexo I (Minuta da Proposta) ...                                  | 9  |
| Anexo II (Auto de Adjudicação Provisória) .....                   | 10 |

## PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

### 1. ENTIDADE PÚBLICA ADJUDICANTE

O presente procedimento é promovido pelo Município de Constância, com sede na Estrada Nacional 3, N.º 13, 2250-028 Constância, Telefone: 249730050; correio eletrónico: [patrimonio@cm-constancia.pt](mailto:patrimonio@cm-constancia.pt).

### 2. OBJETO DE ARRENDAMENTO

O prédio objeto de arrendamento, para **fim não habitacional**, é composto por primeiro e segundo andares, com três divisões, com a área coberta de 62,00 m<sup>2</sup> e logradouro com 17,00 m<sup>2</sup>, correspondendo à Fração “B”, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Praça Alexandre Herculano, N.º 5, em Constância, encontra-se inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1137-B e descrito na Conservatória do Registo Predial de Constância sob o número 1227-B, da freguesia e concelho de Constância.

### 3. VALOR BASE DE RENDA MENSAL

O valor base da renda é de **€ 250,00 (duzentos e cinquenta euros) mensais**, não sendo admitidas propostas de valor inferior.

3/18

### 4. CONCORRENTES

Ao presente procedimento podem concorrer pessoas singulares, maiores de idade, ou coletivas.

### 5. VISITA AO EDIFÍCIO

Os interessados poderão visitar o edifício até à data limite para apresentação das propostas, devendo, para o efeito, contactar o Serviço de Património, pelo telefone 249730280, ou por e-mail para [patrimonio@cm-constancia.pt](mailto:patrimonio@cm-constancia.pt), para efeitos de agendamento.

### 6. CONSULTA DO PROCESSO

O processo pode ser consultado pelos interessados na página do Município em [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt)» **Serviços**» Documentos Online» Património.

## **7. ESCLARECIMENTOS**

**7.1** Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados deverão ser solicitados, por escrito, para o e-mail [patrimonio@cm-constancia.pt](mailto:patrimonio@cm-constancia.pt), no primeiro terço do prazo fixado para apresentação das propostas.

**7.2** A comunicação dos esclarecimentos será efetuada, pela mesma via, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para entrega das propostas.

## **8. PRAZO E MODO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**

**8.1** As propostas, subscritas pelo concorrente, devem ser apresentadas em envelope opaco e fechado, dirigido ao Município de Constância, identificando no exterior do mesmo o proponente e a hasta pública a que respeita.

**8.2** A proposta deve conter todos os elementos de identificação, nomeadamente nome completo, firma ou denominação, tratando-se de sociedades ou pessoas coletivas, morada ou sede e número de identificação fiscal, conforme Modelo **ANEXO I**. Devem, ainda, indicar o valor, por algarismos e por extenso, que se propõe pagar pelo arrendamento mensal. Caso exista divergência entre o valor indicado por extenso e o descrito em algarismos prevalecerá sempre o indicado por extenso.

**8.3** A proposta deve, preferencialmente, ser redigida em língua portuguesa. No entanto, quando estiver redigida noutra língua, deverá ser acompanhada de tradução devidamente legalizada em relação à qual o concorrente declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.

**8.4** Não é admitida a apresentação de propostas com alterações de cláusulas do caderno de encargos.

**8.5** A proposta pode ser entregue, pessoalmente, no Serviço de Aprovisionamento e Património da Autarquia, sito na Estrada Nacional 3, N.º 13, 2250-028 Constância, durante as horas normais de expediente, ou enviada por correio, para a mesma morada, sob registo, devendo, em qualquer dos casos, dar entrada nos Serviços até às **16h00 do dia 25 novembro de 2022.**

**8.6** Caso o envio da proposta seja feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que, porventura, se verificarem.

**8.7** Serão excluídas as propostas que sejam recebidas em data posterior à fixada no ponto 8.5.

## **9. DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM A PROPOSTA**

Anexo à proposta devem constar os seguintes documentos:

**9.1** Fotocópia do cartão de cidadão, ou declaração expressa, sob compromisso de honra, de que os elementos identificativos facultados correspondem à verdade, sendo os mesmos conferidos no ato de abertura de propostas.

**9.2** Comprovativo de regularização da sua situação tributária/contributiva perante as Finanças e a Segurança Social.

**9.3** Certidão permanente (fotocópia), caso se trate de uma sociedade.

**9.4** Documento onde explique qual o tipo de comércio/serviço que pretende realizar no espaço, incluindo a indicação do CAE da (s) atividade (s) a desenvolver.

**9.5** Documento comprovativo de situação regularizada perante dívidas ao Município. Considera-se que o concorrente tem a sua situação regularizada, ainda que, existindo dívida, esta esteja a ser regularizada através de plano de pagamentos devidamente cumprido. Previamente à adjudicação definitiva, será verificado pelos Serviços se a situação de não existência de dívida se mantém. Caso exista e o arrendamento tenha sido provisoriamente adjudicado, salvo se a situação for regularizada no prazo de dois dias a contar da notificação efetuada pelo serviço, será essa adjudicação considerada sem efeito, sendo o arrendamento atribuído ao concorrente seguidamente classificado.

## **10. EXCLUSÕES**

Constituem **causas de exclusão da proposta ou dos concorrentes:**

**10.1** A não apresentação da proposta nos termos fixados no ponto 8.

**10.2** A apresentação de propostas cujo valor base de renda mensal seja inferior ao definido no ponto 3.

**10.3** A apresentação de propostas em data posterior à fixada no ponto 8.5

**10.4** A não presença do concorrente ou seu representante no ato público da hasta pública.

**10.5** Existência de dívidas ao Município de Constância, considerando-se que o concorrente tem a sua situação regularizada perante o Município se, mesmo tendo dívida, esta estiver a ser regularizada através de plano de pagamentos devidamente cumprido ou for regularizada nos termos previstos no precedente ponto 9.5.

**10.6** Seja constituída por documentos falsos ou nas quais os concorrentes prestem culposamente falsas declarações.

## **11. COMISSÃO DA HASTA PÚBLICA**

**11.1** A comissão de hasta pública, composta por um presidente, dois vogais efetivos e dois suplentes, é nomeada por Despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância.

**11.2** São competências da Comissão da Hasta Pública:

- a) Prestar esclarecimentos, quando solicitados, nos termos do presente procedimento e durante a hasta pública.
- b) Dirigir os trabalhos da hasta pública.
- c) Apreciar e decidir das reclamações apresentadas no ato da hasta pública.
- d) Adjudicar provisoriamente o arrendamento do prédio objeto do presente procedimento.
- e) Propor ao órgão competente para a tomada de decisão, a adjudicação do arrendamento do prédio objeto do presente procedimento.

## **12. ATO PÚBLICO DA HASTA PÚBLICA**

**12.1** O ato público de abertura das propostas realizar-se-á no **dia 28 de novembro, de 2022, pelas 14h30**, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município, perante a Comissão para esse fim designada, por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância.

**12.2** Os concorrentes podem fazer-se representar no ato público da hasta pública, mediante procuração com assinatura reconhecida a entregar no ato público.

**12.3** Os concorrentes, ou seus representantes, presentes no ato público, devem fazer-se acompanhar dos documentos de identificação pessoal, bem como, caso se trate de sociedades, de fotocópia da certidão permanente, devidamente atualizada, que os legitime a intervir em nome dessa sociedade.

**12.4** Na eventualidade de existirem propostas de igual valor em que resulte uma situação de empate, abrir-se-á licitação verbal, com lanços não inferiores a € 10,00 (dez euros), podendo licitar qualquer interessado desde que tenha condições legais para o efeito. Para determinar quem inicia a licitação será realizado sorteio.

**12.5** A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

**12.6** Caso o procedimento fique deserto, o Município de Constância poderá adjudicar diretamente o arrendamento a qualquer interessado que apresente proposta, cumprindo todas as condições do procedimento e cujo valor da renda seja, no mínimo, o preço base que no mesmo está definido.

### **13. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO**

O critério de adjudicação será o do valor mais elevado, proposto pelo arrendamento.

### **14. ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA**

Terminado o ato público, o arrendamento será provisoriamente adjudicado ao concorrente que tenha oferecido o valor mais elevado, sendo elaborado Auto de Adjudicação Provisório, conforme Modelo **ANEXO II**, o qual será assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório, ou seu representante.

### **15. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E APROVAÇÃO DA MINUTA DE CONTRATO**

**15.1** A decisão de adjudicação definitiva ou não adjudicação compete ao Presidente da Câmara Municipal caso se mantenha a delegação de competências à data em vigor. Caso contrário, a proposta de adjudicação será submetida a deliberação do órgão executivo para decisão.

**15.2** Em simultâneo com a adjudicação definitiva será aprovada, pelo órgão competente, a minuta do contrato de arrendamento.

**15.3** A decisão de adjudicação definitiva será notificada ao adjudicatário, juntamente com a minuta do contrato, para que este se pronuncie sobre ela no prazo de 10 (dez) dias.

**15.4** A minuta do contrato de arrendamento considerar-se-á tacitamente aceite pelo adjudicatário se este não se pronunciar no prazo referido no número anterior.

**15.5** Se o adjudicatário se opuser a alguma cláusula do referido contrato, o Município de Constância apreciará a sua exposição, comunicando-lhe a sua decisão final no prazo de 10 (dez) dias.

### **16. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (FORMALIZAÇÃO DO ARRENDAMENTO)**

**16.1** O contrato será celebrado, em data, hora e local a designar pelo Município de Constância, sendo o adjudicatário notificado com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**16.2** No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixado para o efeito, a adjudicação será considerada sem efeito, salvo se se comprovar que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e o mesmo for considerado justificação bastante pelo Município.

**16.3** Verificando-se o descrito no ponto anterior, será contactado o concorrente que ofereceu o 2º valor mais elevado.

### **17. CAUÇÃO CONTRATUAL**

Não há lugar à prestação de caução.

### **18. FORO COMPETENTE**

Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou decorrentes do contrato de arrendamento será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Santarém (Abrantes), com expressa renúncia a qualquer outro.

### **19. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**19.1** Em tudo o que se revelar omissa no presente Programa de Concurso e Caderno de Encargos e se não mostrar incompatível com o clausulado e especificidades dos mesmos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, com as devidas adaptações, na Lei N.º 31/2012, de 14 de agosto que altera o NRAU, no Código do Procedimento Administrativo e Código Civil português.

**19.2** O cômputo dos prazos referidos no Programa de Concurso, faz-se nos termos do disposto no art.º 87º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

8/18

### **20. PREVALÊNCIA**

As normas do programa do concurso prevalecem sobre quaisquer indicações constantes dos anúncios com elas desconformes.



**ANEXO I**

**“PROPOSTA”**

**(Edital N.º \_\_\_\_\_, de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_)**

“HASTA PÚBLICA PARA ADJUDICAÇÃO DO ARRENDAMENTO, PARA FIM NÃO HABITACIONAL, DA FRAÇÃO “B” DO PRÉDIO SITO NA PRAÇA ALEXANDRE HERCULANO, N.º 5, EM CONSTÂNCIA, FREGUESIA E CONCELHO DE CONSTÂNCIA”

**Nome/Designação Social:** \_\_\_\_\_

**NIF/NIPC:** \_\_\_\_\_

**Sede/Residência:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Freguesia:** \_\_\_\_\_

9/18

**Código Postal:** \_\_\_\_\_

**Valor Proposto de renda mensal:** € \_\_\_\_\_

**Valor Proposto (por extenso):** \_\_\_\_\_

A hasta pública em causa foi publicitada pelo Edital com registo N.º \_\_\_\_\_, de \_\_\_/\_\_\_/2022 e a proposta está formulada nos termos e condições constantes no “Programa de Concurso e Caderno de Encargos”, dos quais tenho perfeito conhecimento.

Local/Data:

**O Concorrente,**

\_\_\_\_\_  
(assinatura, com indicação expressa da qualidade em que intervém)

**ANEXO II**

**AUTO DE ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA**

**(Edital N.º \_\_\_\_\_, de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_)**

“HASTA PÚBLICA PARA ADJUDICAÇÃO DO ARRENDAMENTO, PARA FIM NÃO HABITACIONAL, DA FRAÇÃO “B” DO PRÉDIO SITO NA PRAÇA ALEXANDRE HERCULANO, N.º 5, EM CONSTÂNCIA, FREGUESIA E CONCELHO DE CONSTÂNCIA”

Aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ de dois mil e vinte e dois, na sequência do ato público de abertura de propostas, a que se refere a hasta pública publicitada pelo Edital acima referido, o qual teve lugar pelas 14h30m, no Salão Nobre do Edifício Paços do Município, perante a Comissão designada para o efeito, por Despacho do Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_, é adjudicado **provisoriamente** ao concorrente seguidamente identificado, o **arrendamento** da fração “B” do prédio sito na Praça Alexandre Herculano, N.º 5, em Constância, freguesia e concelho de Constância, pelo valor de € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), **de renda mensal.**

**Nome/Denominação:** \_\_\_\_\_

**NIF/NIPC:** \_\_\_\_\_

**Residência/Sede:** \_\_\_\_\_

**Freguesia:** \_\_\_\_\_; **Código Postal:** \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Para constar se lavrou o presente auto, que é assinado pelos membros da Comissão de Abertura de Propostas e pelo adjudicatário provisório.

Paços do Município de Constância, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de 2022.

**A Comissão da hasta pública**

\_\_\_\_\_  
Presidente

\_\_\_\_\_  
1.º Vogal Efetivo

\_\_\_\_\_  
2.º Vogal Efetivo

**O Adjudicatário Provisório:**



**Constância**  
MUNICÍPIO

# **CADERNO DE ENCARGOS**

11/18

## INDICE

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Âmbito da aplicação.....               | 13 |
| 2.  | Disposições legais aplicáveis.....     | 13 |
| 3.  | Objeto de arrendamento.....            | 13 |
| 4.  | Fim de arrendamento... ..              | 13 |
| 5.  | Horário de funcionamento... ..         | 13 |
| 6.  | Equipamentos... ..                     | 14 |
| 7.  | Interdições.....                       | 14 |
| 8.  | Obras e benfeitorias.....              | 14 |
| 9.  | Obrigações do arrendatário.....        | 15 |
| 10. | Obrigações do Município.....           | 16 |
| 11. | Pagamento da renda.....                | 16 |
| 12. | Prazo do contrato.....                 | 16 |
| 13. | Causas de cessação do contrato .....   | 16 |
| 14. | Oposição à renovação .....             | 17 |
| 15. | Denúncia do contrato .....             | 17 |
| 16. | Resolução do contrato .....            | 17 |
| 17. | Revogação do contrato .....            | 17 |
| 18. | Comunicações e notificações.....       | 17 |
| 19. | Subarrendamento .....                  | 18 |
| 20. | Casos omissos e de interpretação ..... | 18 |
| 21. | Fiscalização .....                     | 18 |

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO**

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento, para fim não habitacional, a celebrar entre o Município de Constância e o arrendatário, no âmbito da presente hasta pública.

### **2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

**2.1** O contrato de arrendamento a celebrar por escrito entre as partes reger-se-á pelo disposto nas peças patentes no presente procedimento e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

**2.2** Em tudo o que seja omissis nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento, designadamente, na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto que altera o NRAU, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

### **3. OBJETO DE ARRENDAMENTO**

O prédio objeto de arrendamento, para fim não habitacional, é composto por primeiro e segundo andares, com três divisões, com a área coberta de 62,00 m<sup>2</sup> e logradouro com 17,00 m<sup>2</sup>, correspondendo à Fração “B”, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Praça Alexandre Herculano, N.º 5, em Constância, encontra-se inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1137-B e descrito na Conservatória do Registo Predial de Constância sob o número 1227-B, da freguesia e concelho de Constância.

13/18

---

### **4. FIM DO ARRENDAMENTO**

O prédio identificado na cláusula anterior destina-se à atividade comercial e/ou de prestação de serviços.

### **5. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

O horário de funcionamento do estabelecimento será fixado de acordo com o estabelecido no art.º 1 do DL 48/96, de 15 de maio, na sua redação atual.

O mapa de horário de funcionamento do estabelecimento deve ser afixado em local bem visível do exterior.

## **6. EQUIPAMENTOS**

O arrendatário deverá proceder à instalação dos equipamentos necessários ao pleno funcionamento do estabelecimento, sendo da sua inteira responsabilidade todos os encargos decorrentes da manutenção dos mesmos.

## **7. INTERDIÇÕES**

**7.1** Não é permitida a afixação, inscrição ou ocupação do espaço público, sem prévia autorização do Município de Constância.

**7.2** O pedido de licenciamento deverá ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Constância com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, conforme o disposto no artigo 12.º do Regulamento Municipal de Ocupação de Espaços Públicos e de Publicidade do Concelho de Constância e antes da afixação, inscrição ou ocupação do espaço público.

## **8. OBRAS E BENFEITORIAS**

**8.1** O arrendatário obriga-se a realizar, à sua custa, as eventuais obras/intervenções de melhoria e de adaptação do edifício locado, que forem necessárias ou adequadas à atividade que pretenda desenvolver, mediante projetos devidamente aprovados pelo Município de Constância, declarando expressamente que renuncia a qualquer direito de indemnização, ou de outra natureza, que pudesse, porventura, assistir-lhe, relativamente a essas obras, ou a outras que venha a efetuar durante a vigência do arrendamento, cujas benfeitorias logo se considerarão como pertença do imóvel, podendo apenas retirar aquelas que possam ser levantadas sem detrimento do imóvel.

**8.2** Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas as obras e benfeitorias dependente de prévia autorização, prestada expressamente, por escrito, pelo Município de Constância.

**8.3** O pedido de autorização deverá ser endereçado ao Presidente da Câmara Municipal de Constância, identificando pormenorizadamente os trabalhos a desenvolver, devendo essa autorização, sendo concedida, acompanhar eventual pedido de licenciamento, em função do tipo de controlo prévio a que a operação possa estar sujeita.

**8.4** A autorização do Município de Constância para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário do cumprimento de todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da

responsabilidade deste todos os encargos inerentes.

**8.5** O edifício é arrendado no estado em que se encontra, carecendo de uma pintura interior, a qual deverá ser assegurada pelo arrendatário, caso este entenda, antes do início da atividade. O valor despendido com essa intervenção será objeto de dedução na (s) renda (s) futura (s), devendo ser remetidos ao Município os comprovativos das despesas efetuadas. A dedução em causa será no valor máximo de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros).

## **9. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

Constituem obrigações do arrendatário:

- a)** Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
- b)** Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
- c)** Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- d)** Manter o local arrendado em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente os fins a que se destina, com os necessários padrões de qualidade, e segurança;
- e)** Suportar todos os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local arrendado;
- f)** Proceder à manutenção e reparação do edifício, incluindo a sua pintura, quando necessário, assim como à limpeza e conservação dos espaços interiores e exteriores;
- g)** Celebrar o contrato de seguro de todo o recheio existente no edifício;
- h)** Caso venha a ser desenvolvida qualquer atividade abrangida pelo regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação atual, deverá o arrendatário realizar as adaptações necessárias ao cumprimento da respetiva legislação específica, ficando a realização de obras dependente de controlo prévio pelo Município;
- i)** No caso de desenvolvimento de qualquer atividade prevista na alínea anterior, o início do exercício da mesma fica dependente de comunicação prévia ou autorização a efetuar através do Portal do Cidadão.

## **10. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

O Município de Constância é responsável pela celebração do contrato de seguro (multirriscos) do edifício.

## **11. PAGAMENTO DA RENDA**

**11.1** O valor da renda mensal corresponde ao valor de adjudicação.

**11.2** A renda é devida a partir da data da celebração do contrato de arrendamento e deve ser paga até final do mês a que respeita, no local e pela forma que o Município de Constância vier a determinar. Se o último dia do mês for sábado, domingo ou feriado, deverá o pagamento ser efetuado até ao último dia útil do mês a que respeita.

**11.3** A renda relativa ao primeiro mês do contrato deve ser paga na data da sua assinatura.

**11.4** A falta de pagamento, no prazo legal, da renda, que se vence mensalmente, obriga o arrendatário ao pagamento da indemnização prevista por lei, correspondente a metade do valor devido.

**11.5** O incumprimento do pagamento da renda por mais de três meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

**11.6** O valor da renda será automática e anualmente atualizado mediante simples aplicação do coeficiente legal vigente no momento do vencimento da nova renda, sendo logo exigível pelo valor atualizado e, previamente, comunicado ao arrendatário.

## **12. PRAZO DO CONTRATO**

**12.1** O arrendamento será celebrado pelo prazo de 1 (um) ano, entendendo-se este como prazo de duração efetiva do arrendamento, sendo estipulado de harmonia com o disposto no artigo 1110º, nº 1, do Código Civil, mas renovando-se, automaticamente, por iguais períodos.

**12.2** O arrendamento terá o seu início na data indicada no contrato de arrendamento a celebrar entre as partes.

## **13. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO**

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.



#### **14. OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO**

**14.1** O arrendatário pode opor-se à renovação do contrato no fim do prazo de duração inicial ou da sua renovação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

**14.2** O senhorio pode opor-se à renovação do contrato, após 5 (cinco) anos de duração do mesmo, independentemente do prazo estipulado, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

#### **15. DENÚNCIA DO CONTRATO**

**15.1** O arrendatário pode denunciar o contrato a todo o tempo, desde que decorrido um período mínimo de 6 (seis) meses de duração do mesmo e mediante comunicação ao senhorio com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

**15.2** O senhorio apenas pode denunciar o contrato, nos termos previstos nos art.º 1110-A e 1101º ambos do código civil:

**12.2.1)** Para demolição ou realização de obras ou restauro profundo e não existindo outro local no qual possa ser mantido o arrendamento.

**12.2.2)** Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a 5 (cinco) anos sobre a data em que pretenda a cessação.

17/18

#### **16. RESOLUÇÃO DO CONTRATO**

**16.1** Qualquer das partes pode resolver o contrato, com base em incumprimento que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, conforme estipulado nos art.º 1083 e seguinte do Código Civil.

**16.2** É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, sendo que neste caso deverá informar o arrendatário, após o terceiro atraso, por carta registada com aviso de receção, da sua intenção de pôr fim ao arrendamento.

#### **17. REVOGAÇÃO DO CONTRATO**

As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito.

#### **18. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

**18.1** Todas as comunicações entre as partes, que se tornem necessárias para o cumprimento e execução do contrato, deverão ser feitas por meio de carta registada,

para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, considerando-se a comunicação como efetuada no terceiro dia útil posterior à data do registo.

**18.2** Qualquer comunicação escrita poderá também ser entregue em mão à contraparte, contanto que o destinatário aponha a sua assinatura sobre cópia da carta, mencionando a data em que recebeu o original, considerando-se a comunicação efetuada no terceiro dia útil imediatamente posterior a essa data.

**18.3** Consideram-se igualmente válidas, e também efetuadas no terceiro dia útil posterior à data do seu envio, as comunicações por correio eletrónico, cuja receção tenha sido confirmada pelo destinatário.

**18.4** Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

## **19. SUBARRENDAMENTO**

O arrendatário não poderá subarrendar o espaço objeto do presente procedimento, sem prévia autorização do Município de Constância.

## **20. CASOS OMISSOS E DE INTERPRETAÇÃO**

Os casos omissos assim como quaisquer dúvidas suscitadas na interpretação destas cláusulas serão resolvidos pela Câmara Municipal de Constância.

18/18

## **21. FISCALIZAÇÃO**

É reservado ao Município de Constância o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

**Constância, 20 de outubro de 2022.**

O Presidente da Câmara Municipal,  
Sérgio Miguel Santos Pereira de Oliveira