

**CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL  
DE LOJAS NO MERCADO MUNICIPAL DA NAZARÉ**

**CADERNO DE ENCARGOS**

**ARTIGO 1.º  
ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se aos contratos de arrendamento comercial a celebrar entre o Município de Nazaré e o arrendatário selecionado.

**ARTIGO 2.º  
CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

O contrato de arrendamento é reduzido a escrito e obedece ao disposto no NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, revista pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, na versão atualizada.

**ARTIGO 3.º  
PARTES OUTORGANTES**

São partes outorgantes o Município de Nazaré, representando pelo Presidente da Câmara Municipal, e o arrendatário selecionado ou seu representante legal.

**ARTIGO 4.º  
DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

1 - Na execução do contrato de arrendamento comercial observar-se-á o disposto:

- a) No Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);
- b) Na demais legislação aplicável;

- c) Nas peças patentes a concurso: edital, programa de concurso, caderno de encargos, retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2 - A legislação referir no número anterior é sempre considerada na sua redação em vigor.

#### ARTIGO 5.º DÚVIDAS QUANTO À INTERPRETAÇÃO DE DOCUMENTOS PATENTES A CONCURSO

1 - O concorrente que tenha qualquer dúvida de interpretação de documentos patentes a concurso, deverá colocá-la, por escrito, ao Júri do concurso, dentro do primeiro terço do prazo previsto para a apresentação das propostas.

2 - A falta de cumprimento do disposto no número anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.

#### ARTIGO 6.º REGRAS DE INTERPRETAÇÃO EM CASO DE DÚVIDA

As divergências que porventura existam entre os vários documentos patentes a concurso, se não puderem solucionar-se por critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com a seguinte regra: o estabelecido no contrato de arrendamento prevalecerá sobre o que constar de todos os documentos patentes a concurso.

#### ARTIGO 7.º NOTIFICAÇÕES, INFORMAÇÕES E COMUNICAÇÕES

As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, deverão ser efetuadas por escrito e com suficiente clareza, para que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo e remetidas por correio registado com aviso de receção, entregues pessoalmente, por fax ou por e-mail.

#### ARTIGO 8.º CONTAGEM DOS PRAZOS

Página 2 de 8

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no Código do Procedimento Administrativo (ou seja, em dias úteis).

#### ARTIGO 9.º CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

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

#### CLÁUSULAS ESPECIAIS

#### ARTIGO 10.º OBJETO DO ARRENDAMENTO

O presente procedimento visa o arrendamento comercial das Lojas do Mercado Municipal da Nazaré.

#### ARTIGO 11º OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

O arrendatário obriga-se a:

- a) Explorar o estabelecimento em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Pagar a renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento;
- c) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e) Dotar o estabelecimento do equipamento, mobiliário e utensílios necessários ao tipo e às características do serviço que presta;
- f) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;
- g) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um normal e

---

prudente uso, e em condições de nele poder continuar a ser exercida a atividade comercial.

**ARTIGO 12.º**  
**PERÍODO DE FUNCIONAMENTO**

O arrendatário das lojas do Mercado Municipal da Nazaré, com porta para a via pública, obriga-se a manter o estabelecimento aberto ao público durante todo o ano, salvo no dia de descanso semanal devidamente autorizado e constante do mapa de horário de funcionamento e no período de férias - datas que devem estar afixadas em local bem visível do exterior do estabelecimento.

**ARTIGO 13.º**  
**RESPONSABILIDADE PELA EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO**

1 - O arrendatário é responsável pelo funcionamento e nível de serviços a prestar no estabelecimento arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 - Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o arrendatário é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

**ARTIGO 14.º**  
**PAGAMENTO DA RENDA**

1 - A renda devida pelo arrendamento é paga, mensalmente até ao dia 1 de cada mês.

2 - O não pagamento referido na data indicada, implica o pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor da renda.

3 - O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.

4 - O pagamento da renda dirá respeito ao mês do pagamento.

**ARTIGO 15.º**  
**ENCARGOS**

Página 4 de 8

Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, às autarquias locais ou quaisquer entidades.

#### ARTIGO 16.º OBRAS E BENFEITORIAS

1 - São da responsabilidade do arrendatário as pequenas reparações e obras de conservação e manutenção no espaço arrendado, devendo sempre comunicá-las previamente à Câmara Municipal.

2 - Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado.

3 - A substituição de fechaduras constitui encargo exclusivo do arrendatário.

4 - Cessando o contrato, reverterem gratuitamente para o Município da Nazaré, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no imóvel arrendado.

5 - As benfeitorias ficam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, livre de qualquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município da Nazaré.

#### ARTIGO 17.º PROPOSTA DE REMODELAÇÃO - CONDIÇÕES TÉCNICAS

1 - Independentemente do disposto no artigo anterior, o arrendatário poderá proceder a obras de remodelação, conforme definido no ponto 13. do Programa de Concurso, desde que apresente na Câmara Municipal a proposta de remodelação em causa, que deverá obedecer às seguintes condições técnicas:

- a) Em cada loja deve ser aberta uma porta com 2.00m x 1.00m. A soleira deve ser executada em pedra de calcário rijo, amaciada, com uma espessura de 4 cm. As ombreiras e a verga do vão devem ser revestidos por pedra de calcário de 3 cm de espessura.
- b) O vão de porta será em ferro metalizado ou em alumínio lacado de acordo com as respetivas peças desenhadas. A abertura da porta serve para permitir a comunicação da loja para o exterior. A cor será a definir posteriormente e de acordo com as indicações da fiscalização.

- c) A escada terá o seu início num patamar de 1.20m x 1.20m; o seu desenvolvimento será consoante o desnível entre o passeio e o piso das lojas; cada degrau será executado com um cobertor de 0.30m e um espelho de 0.18m. O patamar e a escada serão revestidos com pavimento anti derrapante do tipo do existente no edifício, a aprovar pela fiscalização. A escada terá lateralmente um guarda corpos em tubo de ferro com 1.00 m.
  - d) Lateralmente existem grupos de três janelas entre a estrutura do edifício (pórtico viga-pilar) que poderão ser “ rasgados “ ficando com um único vão em altura de 1.80m e largura igual à soma das três janelas, entenda-se a distância entre a primeira e a terceira. O vão será executado em ferro metalizado ou em alumínio lacado. A cor será a definir posteriormente e de acordo com as indicações da fiscalização.
  - e) A adaptação do interior da loja deve respeitar as infraestruturas existentes, rede elétrica, rede de água e de esgotos, minimizando esse impacto.
- 2 - A proposta de remodelação deverá ser aprovada pelo Presidente da Câmara, após os competentes pareceres dos serviços técnicos da autarquia.

#### ARTIGO 18.º RESPONSABILIDADE

1- O arrendatário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel arrendado ao longo de todo o período de vigência do contrato.

2 - O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do 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 arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município da Nazaré, por inobservância de disposições legais ou contratuais que lhe competissem cumprir.

#### ARTIGO 19.º SEGUROS

Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município da Nazaré, os seguintes seguros:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao serviço;
- b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção.

#### ARTIGO 20.º PESSOAL

São da exclusiva responsabilidade do arrendatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado no estabelecimento, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.

#### ARTIGO 21.º ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS, PERDAS E DANOS

1 - O arrendatário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração no estabelecimento arrendado. Estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o próprio Município de Nazaré.

2 - O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Nazaré, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:

- a) Da atuação do pessoal do arrendatário ou dos seus subcontratados;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

#### ARTIGO 22.º EQUIPAMENTOS

Página 7 de 8

1 - Constituem encargos do arrendatário os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção ou substituição dos equipamentos existentes, manutenção ou melhoria nas instalações do estabelecimento arrendado, em tudo indispensável à boa exploração do mesmo.

2 - O equipamento afeto à exploração e referido na cláusula anterior deve satisfazer, que quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.

Aprovado em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia 24/06/2024