



## **MUNICÍPIO DE CASTRO VERDE**

### **Concurso Público**

#### **“ARRENDAMENTO RURAL DE UMA PARCELA DO PRÉDIO RÚSTICO DENOMINADO CERRO DA FORÇA - ENTRADAS”**

### **CADERNO DE ENCARGOS**

**Castro Verde, 02 de fevereiro de 2015**



## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **Epígrafe de Artigos**

1. Objeto do arrendamento
2. Duração do arrendamento
3. Subarrendamento
4. Renda
5. Mora do arrendatário
6. Formas de cessação do contrato
7. Cessação por acordo entre as partes
8. Cessação por resolução
9. Cessação por caducidade
10. Cessação por oposição à renovação e por denúncia
11. Transmissibilidade
12. Princípio Geral
13. Conservação e recuperação do prédio
14. Obrigações do arrendatário
15. Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel
16. Depósito de garantia
17. Efeitos da extinção do contrato no termo previsto
18. Encargos do contrato
19. Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos
20. Interpretação, validade ou execução do contrato



## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Objeto do arrendamento**

1. O concurso tem por objeto a celebração de um contrato de arrendamento rural para fins agrícolas, florestais, ou outras atividades de produção de bens ou serviços associadas à agricultura, à pecuária ou à floresta, com a necessária entrega para exploração de uma parcela de terreno com a área de 17.344 ha, (*cf. localização na planta anexa*), integrado no prédio rústico denominado Cerro da Forca, localizado na freguesia de Entradas, concelho de Castro Verde, descrito na conservatória do Registo Predial de Castro Verde sob o número 523 da freguesia de Entradas e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 93 secção S.

## **CAPÍTULO II**

### **Forma e duração do contrato de arrendamento**

#### **Artigo 2.º**

##### **Duração do arrendamento**

1. O contrato relativo ao arrendamento é celebrado por um prazo de sete anos.
2. Findo o prazo de arrendamento, não haverá lugar à renovação do contrato.
3. Caso haja denúncia, deve a mesma ser comunicada através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 60 dias.

#### **Artigo 3.º**

##### **Subarrendamento**

É proibido o subarrendamento ou cedência por comodato ou qualquer outra forma, total ou parcialmente, do prédio arrendado, ou ainda a cedência a terceiros da posição contratual do arrendatário.

#### **Artigo 4.º**

##### **Renda**

1. A renda é anual e corresponde a uma prestação pecuniária.



2. O pagamento da renda deve ser efetuado até ao último dia do ano a que respeita, na Tesouraria da Câmara Municipal, sita na Praça do Município, dentro do horário normal de atendimento ao público, das 9:00 h às 12:30 h e das 14:00 h às 16:00 h, ou por transferência bancária., à data do vencimento, findo o qual se considera o arrendatário em mora.

3. Decorrido um ano após a data de início do contrato a renda será atualizada, de acordo com o coeficiente de atualização vigente, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., e publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano.

### **Artigo 5.º**

#### **Mora do arrendatário**

1. Constituindo-se o arrendatário em mora, a Câmara municipal tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50 % do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2. Cessa o direito à indemnização, ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 60 dias a contar do seu início.

3. É inexigível à câmara municipal a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a seis meses no pagamento da renda.

4. Enquanto não sejam cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, a Câmara Municipal tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

5. A receção de novas rendas não priva a Câmara Municipal do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

6. O arrendatário pode pôr fim à mora oferecendo à Câmara Municipal o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1.

### **CAPÍTULO III**

#### **Cessação e transmissão do contrato de arrendamento**

### **Artigo 6.º**

#### **Formas de cessação do contrato**

O arrendamento rural cessa por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por oposição à renovação, por denúncia ou por qualquer outra forma prevista na lei.



## **Artigo 7.º**

### **Cessação por acordo entre as partes**

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

## **Artigo 8.º**

### **Cessação por resolução**

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato com base em incumprimento pela outra parte, que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento, ou alteração significativa da natureza e, ou, da capacidade produtiva do prédio.
2. A Câmara Municipal só pode pedir a resolução do contrato se o arrendatário:
  - a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprio, nem fizer o pagamento nos termos acordados.
  - b) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal ou contratual, com prejuízo direto para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;
  - c) Não utilizar apropriadamente e com regularidade o prédio ou usar o mesmo para fins diferentes do estipulado no contrato;
  - d) Não zelar pela boa conservação dos bens ou causar prejuízos graves nos que, não sendo objeto do contrato, existam no prédio arrendado;
  - e) Realizar, sem consentimento da Câmara Municipal, investimentos em obras ou construções que alterem a natureza, a estrutura geofísica e as características essenciais do prédio;
  - f) Subarrendar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, os prédios arrendados, ou ceder a sua posição contratual, sem cumprimento das obrigações legais.
3. A Câmara Municipal pode ainda pedir a resolução do contrato caso, no prazo de seis meses contados da data da morte do arrendatário, não seja notificado pelos titulares do direito à transmissão do arrendamento da intenção de mantê-lo.
4. É fundamento de resolução pelo arrendatário:
  - a) A redução ou alteração da capacidade produtiva do prédio por causas imprevisíveis e anormais não suscetíveis de serem cobertas pelo seguro, exceto nos casos dos povoamentos florestais e plantações de culturas permanentes;
  - b) A ocorrência de circunstâncias imprevistas e anormais que causem a perda de mais de um terço das plantações das culturas permanentes ou da plantação florestal e que ponham seriamente em causa o retorno económico dessa exploração, no caso de arrendamentos agrícolas ou florestais;



- c) A não realização, pela Câmara Municipal, de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa o normal e regular uso e fruição dos prédios arrendados;
  - d) A expropriação, ainda que parcial, do prédio.
5. A resolução deve ser comunicada dentro do prazo de seis meses para os contratos com duração até dois anos e de um ano para os restantes contratos, a contar da data de conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.
6. Aplica-se à resolução do contrato por falta de pagamento da renda o disposto no artigo 1048.º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

### **Artigo 9.º**

#### **Cessação por caducidade**

1. O contrato de arrendamento caduca quando:
- a) Findo o prazo estipulado, não haja lugar a renovação;
  - b) Cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato tenha sido celebrado;
  - c) Ocorra expropriação, exceto se a expropriação for compatível com a subsistência do contrato.

### **Artigo 10.º**

#### **Cessação por oposição à renovação e por denúncia**

1. O contrato de arrendamento cessa por oposição à renovação ou por denúncia de uma das partes, mediante comunicação escrita.
2. A oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento inclui obrigatoriamente todo o seu objeto.
3. A Câmara Municipal ou o arrendatário podem opor-se à renovação do contrato de arrendamento, com a antecedência de um ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação.
4. O arrendatário pode denunciar o contrato, sem possibilidade de oposição por parte da Câmara Municipal, nos casos de abandono da atividade agrícola ou florestal, ou quando o prédio ou prédios objeto do arrendamento, por motivos alheios à sua vontade, não permitam o desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais de forma economicamente equilibrada e sustentável.
5. No caso previsto no número anterior, o arrendatário deve notificar a Câmara Municipal com a antecedência de um ano.



## **Artigo 11.º**

### **Transmissibilidade**

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, no caso de pessoas singulares, nem por extinção, no caso das pessoas coletivas, sendo que:

a) No caso das pessoas singulares, o arrendamento transmite-se ao cônjuge sobrevivente não separado de pessoas e bens ou de facto, àquele que no momento da sua morte vivia com ele há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges e a parentes ou afins, na linha reta, que com o mesmo viviam em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum há mais de um ano consecutivo;

b) No caso das pessoas coletivas, o arrendamento transmite-se para a entidade para quem, de acordo com a legislação aplicável, devem ser transmitidos os direitos e obrigações da entidade extinta.

2. Os titulares do direito à transmissão devem, no prazo de seis meses, notificar a Câmara Municipal da intenção de exercer o seu direito.

## **CAPÍTULO IV**

### **Conservação e beneficiação dos prédios rústicos arrendados**

## **Artigo 12.º**

### **Princípio geral**

1. A Câmara Municipal e o arrendatário são obrigados a permitir e facilitar a realização das ações de conservação ou recuperação, assim como as benfeitorias que a outra parte deva ou pretenda fazer, com o intuito de garantir a utilização do prédio em conformidade com os fins constantes do contrato.

2. As ações de conservação ou recuperação e as benfeitorias referidas no número anterior devem ser realizadas, sempre que possível, durante o período do ano que menos inconvenientes cause ao arrendatário, salvo se as mesmas forem de carácter urgente e inadiável.

## **Artigo 13.º**

### **Conservação e recuperação do prédio**

1. O arrendatário é obrigado a conservar e, findo o contrato, a restituir o prédio no estado em que o recebeu, ressalvadas as alterações inerentes a uma adequada utilização do mesmo em conformidade com os fins constantes do contrato.



2. Para efeitos do número anterior, entende-se por utilização adequada a exploração do prédio de acordo com as técnicas que se revelem necessárias e adequadas à execução da atividade prevista no contrato, de acordo com os fins contratualmente previstos.

## **CAPÍTULO V**

### **Normas processuais**

#### **Artigo 14.º**

##### **Obrigações do arrendatário**

1. São obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda;
- b) Facultar à Câmara Municipal a inspeção do imóvel;
- c) Não aplicar o imóvel a fim diverso daquele a que se destina;
- d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
- e) Informar o locador de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
- f) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
- g) Restituir o prédio findo o contrato.

#### **Artigo 15.º**

##### **Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel**

Se o imóvel não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o arrendatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição, o valor de 25,00 € por cada dia de atraso.

#### **Artigo 16.º**

##### **Depósito de garantia**

1. O arrendatário garantirá, por depósito, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, através do pagamento de um valor correspondente ao valor da renda anual.





2. Este valor será libertado no final do arrendamento, salvo se, por incumprimento por parte do arrendatário, a Câmara Municipal tiver que recorrer à caução para se ressarcir de prejuízos sofridos.

### **Artigo 17.º**

#### **Efeitos da extinção do contrato no termo previsto**

No termo do contrato, não são oponíveis, à Câmara Municipal, os contratos celebrados pelo arrendatário com terceiros para efeitos do desenvolvimento da atividade.

### **Artigo 18.º**

#### **Encargos do contrato**

São da inteira responsabilidade do arrendatário as despesas resultantes da celebração do presente contrato.

## **CAPÍTULO VI**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 19.º**

##### **Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos**

Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, ou verificando-se existirem casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por despacho do Presidente da Câmara.

#### **Artigo 20.º**

##### **Interpretação, validade ou execução do contrato**

Os litígios emergentes da execução do contrato de arrendamento serão regulados pela legislação portuguesa em vigor, em particular o Decreto-Lei 294/2009 de 13 de outubro e submetidos ao foro do Tribunal Judicial da comarca de Ourique, com renúncia a qualquer outro.