

**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

1

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **1. ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento para fins não habitacionais a celebrar entre o Município de S. João da Madeira e o adjudicatário.

### **2. OBJETO DO ARRENDAMENTO**

O espaço objeto do arrendamento para fins não habitacionais sito à avenida Dr. Renato Araújo, identificada na Planta n.º 2348, é destinado à exploração de um posto de abastecimento de combustíveis líquidos.

### **3. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

3.1 O contrato de arrendamento para fins não habitacionais a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

3.2 Em tudo o que seja omissivo nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos arrendamentos para fins não habitacionais, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

### **4. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO**

As características gerais e localização do posto de abastecimento de combustíveis líquidos são as indicadas no Relatório de avaliação, que se junta em anexo, e constam de:

- a) Posto de abastecimento de combustíveis líquidos com três ilhas, a que correspondem seis bombas de abastecimento de combustíveis líquidos duplas;
- b) Ilha com bomba de abastecimento de GPL;
- c) Loja de conveniência;
- d) Túnel de lavagem automática;
- e) Oficina auto;
- f) Duas ilhas com equipamento de aspiração.

### **5. FINALIDADE**

5.1. Para efeitos do presente Caderno de Encargos, o direito de arrendamento destina-se ao funcionamento de um posto de abastecimento de combustíveis líquidos que poderá comportar serviços complementares tais como os atualmente existentes.

5.2. Caso o arrendatário pretenda alterar as características do posto existente, deverá requerer e instruir os respetivos pedidos de licenciamento.

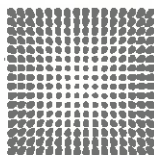
5.3. A aprovação, em sede de licenciamento, do aumento do número de bombas de abastecimento relativamente às atualmente existentes dará lugar ao cálculo de uma compensação a pagar pelo arrendatário ao Município de São João da Madeira, calculada nos seguintes termos:

- a) Valor da Arrematação/N.º de bombas de abastecimento = Valor por bomba de abastecimento;
- b) N.º de Bombas adicionais x Valor por bomba de abastecimento = Compensação devida ao Município de São João da Madeira.

Arrendamento para a exploração de  
um posto de abastecimento de combustíveis  
Caderno de encargos

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
REUNIÃO DE 02-02-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE  
S. JOÃO DA MADEIRA  
Ordinária de 18 de Fev. de 2021



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

5.4. O valor apurado nos termos do número anterior será atualizado por aplicação do índice de preços no consumidor sem habitação, para o continente.

5.5. Do aumento do número de bombas de abastecimento nunca poderá resultar o aumento da área cedida ou dos limites do direito de arrendamento.

## **6. PRAZO**

6.1 O prazo do contrato será de 10 (dez) anos, contados a partir da data de celebração do contrato, não havendo lugar à sua prorrogação.

6.2. Findo o prazo do contrato, se o Município de S. João da Madeira vier a disponibilizar o espaço para exploração de posto de abastecimento o adjudicatário terá direito de preferência.

## **7. PAGAMENTO DA RENDA**

7.1. Na data da celebração do contrato deverá o adjudicatário realizar o pagamento antecipado da primeira renda que corresponderá a 28% (vinte e oito por cento) do valor total arrematado.

7.2. Os restantes 72% (setenta e dois por cento) do preço devido serão pagos em 9 (nove) rendas anuais de igual montante, ao longo dos 10 (dez) anos de execução do contrato;

7.3. O pagamento das rendas anuais mencionadas na alínea anterior terão lugar até ao dia 31 de Janeiro de cada ano civil.

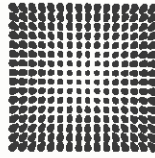
7.4. O montante de cada uma das rendas referidas nos números anteriores será, a contar do pagamento da segunda renda, atualizada no ano do seu vencimento, sendo essa atualização efetuada anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.

## **8. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

8.1. O arrendatário assumirá todas as despesas relativas à celebração do contrato, incluindo o pagamento de emolumentos, taxas e impostos.

8.2. O arrendatário obriga-se ainda, durante a vigência do contrato, designadamente, a:

- a) Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
- b) Cumprir as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos, bem como autorizar o Município de São João da Madeira a consultar, por via eletrónica, a sua situação contributiva perante as finanças e a segurança social;
- c) Dotar o posto de abastecimento de combustíveis líquidos de lugares reservados para viaturas elétricas e postos de carregamento rápido e semirrápido, em termos e condições a acordar com o Município;
- d) Entregar, para efeitos de aprovação pela Câmara Municipal, as Normas Internas do posto de abastecimento de combustíveis líquidos, previamente ao início de exploração do parque, bem como de quaisquer alterações;
- e) Manter todas as instalações e serviços que integram a área cedida em bom estado de conservação e em condições que garantam a normalidade da circulação rodoviária e pedonal no interior do posto de abastecimento de combustíveis líquidos e nos respetivos acessos pedonais e rodoviários à superfície;
- f) Garantir que as instalações, equipamentos e serviços da área cedida dão adequada satisfação sob os aspetos de estética, higiene, qualidade e salubridade e proporcionam serviços cómodos, seguros, rápidos e eficientes aos utilizadores;



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

J.

- g) Garantir a qualidade do acesso de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida ao Posto de abastecimento de combustíveis líquidos;
- h) Em caso de destruição, reconstruir o posto de abastecimento de combustíveis líquidos e os respetivos acessos pedonais e rodoviários no prazo máximo de 3 anos a contar da data da sua destruição, ou em caso de destruição parcial, no prazo razoável fixado pelo Município de São João da Madeira, mas que não poderá nunca exceder ao anteriormente referido;
- i) Obter atempadamente junto das entidades competentes, bem como manter permanentemente atualizados todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a construção, instalação e manutenção de equipamentos e o desenvolvimento da atividade;
- j) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;
- k) Praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a colaboradores e utentes;
- l) Contratar e manter em vigor os seguros necessários ao exercício da atividade e os relativos à execução das obras na parcela cedida;
- m) Colaborar com todas as entidades que tenham competência de fiscalização ou inspeção relativamente à atividade desenvolvida na parcela cedida, acatando prontamente as suas ordens e instruções;
- n) Colaborar com as autoridades policiais em tudo o que lhe seja solicitado na área cedida e nas zonas de acesso à mesma;
- o) Dar conhecimento imediato ao Município de São João da Madeira de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;
- p) Entregar, no termo do direito de arrendamento, a parcela municipal com todas as edificações nela construídas, sem que haja lugar ao pagamento de qualquer indemnização;
- q) Cumprir todas as demais obrigações resultantes do presente Caderno de Encargos, de lei ou regulamento municipal em vigor.

## **10. LIMPEZA E SEGURANÇA**

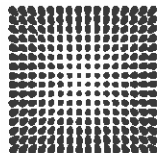
10.1. O arrendatário deve manter em perfeito estado de conservação e limpeza todas as zonas, instalações e equipamentos que integram a área cedida e os respetivos acessos, nomeadamente as edificações, pavimentos, bem como as infraestruturas.

10.2. As instalações sanitárias devem ter a assistência necessária a garantir um constante estado de asseio e a existência dos utensílios de higiene necessários.

10.3. O arrendatário garantirá a existência durante vinte e quatro horas por dia de meios de prevenção e deteção, com a função de assegurar a vigilância permanente de todas as instalações existentes na área cedida e respetivos acessos.

10.4. O arrendatário equipará a área cedida de um sistema de filmagem constante com gravação de imagens, e com comunicação direta às autoridades policiais, devendo cumprir a legislação em vigor em matéria de tratamento de dados pessoais.

10.5. Todos os encargos com a segurança da área arrendada e respetivos acessos, bem como a sua atualização ou a correção de deficiências nesta matéria, são da responsabilidade do arrendatário.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

## **11. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO**

11.1. O arrendatário deve manter e conservar o pavimento e as construções edificadas na área arrendada, durante todo o período da vigência do contrato, de modo a que no termo do prazo do direito de arrendamento estejam em plenas condições de funcionamento.

11.2. Todos os equipamentos instalados na área arrendada, destinados a prestar ou a criar as condições adequadas para a prestação dos serviços de apoio aos utentes, terão de estar sempre em bom estado de conservação e utilização e ser imediatamente substituídos ou atualizados quando não cumpram a sua função, ou revelarem falta de capacidade ou operacionalidade.

11.3. As revisões e reparações dos equipamentos, quando necessárias, serão efetuadas, a expensas do arrendatário, no mais curto espaço de tempo possível, de forma a minimizar os impactos sobre o normal funcionamento e acesso ao posto de abastecimento de combustíveis líquidos.

## **12. ENCARGOS GERAIS DE FUNCIONAMENTO**

12.1. São da responsabilidade do arrendatário todos os encargos relativos ao posto de abastecimento de combustíveis líquidos, equipamentos, atividade e exploração do mesmo, incluindo a conservação e manutenção da área cedida, nomeadamente os que dizem respeito ao fornecimento e, ou, abastecimento de energia elétrica, comunicações e telecomunicações, e tudo o que seja necessário a uma operação de qualidade.

12.2. O arrendatário deve privilegiar o recurso a fontes energéticas não poluentes e renováveis, e aplicar as melhores práticas ambientais.

## **13. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

13.1. Se outro horário não for acordado entre as partes, o posto de abastecimento de combustíveis líquidos deve funcionar entre as 0h às 23 h59m, todos os dias do ano.

13.2. A alteração do horário fixado no número anterior carece de prévia autorização do Município de São João da Madeira.

## **14. SINALIZAÇÃO**

14.1. Cabe ao arrendatário a aquisição, instalação, montagem e manutenção de toda a sinalização indispensável à identificação no exterior de posto de abastecimento de combustíveis líquidos, bem como à circulação automóvel e de peões no interior do posto de abastecimento de combustíveis líquidos e respetivos acessos.

14.2. Sempre que se verificarem situações que provoquem alteração das condições de circulação de veículos e de pessoas dentro da área cedida e respetivos acessos, o arrendatário deverá instalar um sistema de sinalização temporária, retirando-o quando tal deixe de ser necessário.

## **15. EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE**

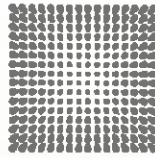
15.1. O arrendatário não terá qualquer direito de reclamação ou indemnização, seja a que título for, em consequência de alterações de tráfego na via de acesso ao posto de abastecimento de combustíveis líquidos resultante de obras de beneficiação, reparação, alargamento ou outra, realizadas na via pública, medidas de carácter policial, acidentes ou encerramento temporário.

15.2. O Município de São João da Madeira deverá avisar o arrendatário, com antecedência adequada, da necessidade de realização de obras na estrada, que tenham influência determinante no acesso ao posto de abastecimento de combustíveis líquidos, salvo se se tratar de intervenções de natureza urgente.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
MUNICÍPIO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
02-02-2021

CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA  
de 02 de Fevereiro de 2021





**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

## **16. RESPONSABILIDADE EXTRA-CONTRATUAL**

O arrendatário é responsável por todos os danos causados ao Município de São João da Madeira ou a terceiros, em resultado da sua ação ou omissão, durante a vigência do direito de arrendamento.

## **17. SEGUROS E RESPONSABILIDADE CIVIL**

O arrendatário celebrará e manterá em vigor os seguros que a seguir se discriminam, e cuja vigência deverá assegurar durante a vigência do direito de superfície:

- a) Seguro de cobertura de perdas e danos acidentais causados à Infraestrutura construída ou na via pública existente à superfície, que garanta o valor de reconstrução;
- b) Seguro de responsabilidade civil de exploração, que garanta a responsabilidade civil extracontratual do arrendatário derivada dos riscos da atividade que exerce;
- c) Seguros de acidentes de trabalhos, nos termos da lei.

## **18. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

18.1. O direito de arrendamento não poderá ser transmitido, total ou parcialmente, sem autorização expressa e prévia do Município de São João da Madeira, estando igualmente vedado ao arrendatário a celebração de quaisquer contratos que, mesmo sem essa denominação, pretendam objetivamente obter resultado semelhante ou idêntico, total ou parcial.

18.2. Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve o arrendatário e cedente remeter, quanto ao cessionário, ao Município de São João da Madeira toda a documentação que lhe foi exigida no âmbito da hasta pública.

18.3. É permitida a cessão da posição contratual por parte do Município de São João da Madeira, bastando para o efeito que este comunique tal ato ou facto ao arrendatário, para a produção de todos os efeitos legais e contratuais.

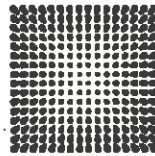
18.4. Também carecerá de autorização do Município de São João da Madeira a contratação que o arrendatário venha a pretender fazer com terceiros para a gestão e exploração do posto de abastecimento de combustíveis líquidos, incluindo ou não a infraestrutura de apoio à logística, sendo certo que em circunstância alguma daí poderá decorrer uma diminuição das garantias do Município.

18.5. Fica igualmente dependente de autorização do Município de São João da Madeira a constituição de quaisquer direitos ou garantias reais sobre a parcela cedida, mesmo que de natureza temporária, devendo o arrendatário garantir que tais direitos reais não perdurem para lá da extinção do contrato de direito de arrendamento, independentemente da causa, assim se respetando o estabelecido na alínea a) do n.º 7 do artigo 49º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (RFALEI).

18.6. Quaisquer atos praticados, ou contratos celebrados, em desrespeito pelo disposto no presente caderno de encargos, conferem o direito ao Município de São João da Madeira de rescindir o contrato de constituição do direito de arrendamento, revertendo para o Município de São João da Madeira a parcela e a construção nela existente.

## **19. FISCALIZAÇÃO**

19.1. O Município de São João da Madeira tem o direito de fiscalizar o cumprimento da finalidade do contrato de constituição do direito de arrendamento, de modo a verificar se o



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

mesmo está a ser devidamente cumprido e se estão a ser respeitadas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

19.2. O arrendatário obriga-se a facultar o acesso a toda a área cedida ao Município de São João da Madeira, seus trabalhadores ou entidades externas incumbidas por este de proceder à fiscalização.

## **20. RESCISÃO**

Para além das situações previstas noutras disposições do presente Caderno de Encargos, o Município de São João da Madeira poderá rescindir o direito de arrendamento nos seguintes casos:

- a) Apresentação do arrendatário à insolvência ou a processo especial de recuperação de empresas;
- b) Incumprimento dos prazos e das obrigações previstos no ponto 8 do Caderno de Encargos;
- c) Exercício de atividades e prestação de serviços não autorizados ou não previstos no Caderno de Encargos e no contrato de constituição do direito de superfície;
- d) Cessão ou prática de atos que visem a cessão da posição contratual, no todo ou em parte, sem a prévia autorização do Município de São João da Madeira;
- e) Deficiências graves na organização e regular funcionamento da área cedida e respetivos acessos, bem como omissões geradoras de situações de insegurança para pessoas e bens;
- f) Oposição ao exercício de poderes de fiscalização do Município de São João da Madeira ou desobediência às suas instruções;
- g) Incumprimento de decisões judiciais ou administrativas;
- h) Em caso de sinistro, incumprimento ou atraso por mais de cento e oitenta dias da obrigação de reconstrução das infraestruturas e reposição de serviços afetados;
- i) Deficiente cumprimento das normas e procedimentos legal ou regularmente obrigatórios;
- j) Não celebração ou não manutenção em vigor dos contratos de seguro que esteja obrigado a celebrar nos termos do presente Caderno de Encargos ou de lei e regulamento.

## **21. PROCEDIMENTO PARA RESCISÃO**

21.1 Verificando-se um dos casos de incumprimento que, nos termos do número anterior, possa motivar a rescisão do contrato de arrendamento, o Município de São João da Madeira notificará o arrendatário para que, no prazo que razoavelmente lhe seja fixado em atenção à situação em causa, sejam integralmente cumpridas as suas obrigações e corrigidas ou reparadas as consequências, quando possível.

21.2. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o Município de São João da Madeira poderá rescindir, de imediato, o respetivo contrato, mediante comunicação enviada ao arrendatário, por correio registado com aviso de receção.

## **22. INCUMPRIMENTO**

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

## **23. REVERSÃO**

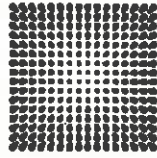
Operada a extinção do direito de arrendamento, por qualquer causa, a parcela de terreno com todas as construções e instalações existentes, reverterá para o Município de São João da Madeira, não tendo o arrendatário direito a qualquer indemnização.

Arrendamento para a exploração de  
um posto de abastecimento de combustíveis  
Caderno de encargos

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
REUNIÃO DE 02-02-2021

Edição nº de 18 de Fevereiro de 2021  
CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

17



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

2

#### **24. FORO PARA RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo e fiscal do círculo de Aveiro, com expressa renúncia a qualquer outro.

#### **25. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

As divergências que existam entre os documentos relativos à hasta pública e o contrato de constituição do direito de superfície devem ser dirimidas da seguinte forma:

- a) Em primeiro lugar, aplicam-se as normas imperativas da lei e do Caderno de Encargos;
- b) Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato de constituição do direito de superfície, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do Caderno de Encargos.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
REUNIÃO DE N.º 02 - 2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE  
S. JOÃO DA MADEIRA  
10 de fev. 2021

