



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

CLAUSULADO JURÍDICO A CONSIDERAR NA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

(Anexo II)

Cláusula Primeira

(Objeto)

1 – O contrato de arrendamento comercial tem por objeto o arrendamento comercial do Bar da Piscina Municipal de Ferreira-a-Nova, situado Rua 1º de Maio n.º 1 - 3090-446, lugar e freguesia de Ferreira-a-Nova, Concelho da Figueira da Foz, destinado a Restaurante-Café, com o alvará de utilização n.º 286/10, emitido em 27 de outubro de 2010 pela Câmara Municipal da Figueira da Foz, sendo o objeto em causa constituído pelo espaço do bar, esplanada e anexo, ficando desde já definido que o acesso aos espaços em causa, terá obrigatoriamente de ser efetuado pela entrada secundária durante o período de funcionamento da Piscina Municipal de Ferreira-a-Nova.

2 – Pelo presente contrato, a Senhoria dá de arrendamento o referido espaço acima identificado destinado exclusivamente ao exercício da atividade de Restauração e Café, e afins, não podendo ser utilizado para outras finalidades, nem ser sublocado, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, sob pena de resolução contratual.

Cláusula Segunda

(Duração)

1 – O presente contrato é celebrado no regime de duração limitada, pelo prazo de duração efetiva de dois anos, contados da assinatura do respetivo contrato de arrendamento comercial.

2 – Após o decurso deste prazo, o contrato considera-se tacitamente prorrogável por períodos sucessivos de um ano, quando não denunciado ou resolvido por qualquer das partes, não necessitando de qualquer tipo de aprovação prévia por parte da Assembleia de Freguesia.

3 – A Senhoria e o arrendatário poderão opor-se à sua renovação mediante comunicação escrita à Senhoria ou Arrendatário, respetivamente, por carta registada com aviso de receção, efetuada com a antecedência mínima de 60 dias sobre o termo do contrato, ou de qualquer uma das suas renovações.

4 - Após um ano de duração efetiva do contrato, o Arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação à Senhoria com uma antecedência não inferior a 60 dias do termo pretendido para o contrato, produzindo a denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano, a contar da comunicação.



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

5 - Em caso de denúncia do presente contrato por iniciativa do Arrendatário, fica o mesmo obrigado, durante o período de pré-aviso, a mostrar o arrendado a eventuais interessados, no horário de funcionamento do estabelecimento.

Cláusula Terceira (Pagamento)

1 - O Arrendatário pagará o valor da renda contratado, até ao oitavo dia do mês a que disser respeito, na sede da Junta de Freguesia do Ferreira-a-Nova.

2 - A renda foi convencionada no regime de renda livre e fica sujeita às atualizações legais, podendo a primeira atualização ser exigida após o início da vigência do presente contrato, e sucessivamente nos anos seguintes, de acordo com a aplicação dos coeficientes de atualização legais previstos para o ano correspondente e aplicáveis aos arrendamentos comerciais, o regime disposto pelo n.º 2 do art. 1077 do Código Civil.

Cláusula Quarta (Caução)

1 - Com a celebração do presente contrato, o Arrendatário entregará o valor igual a duas rendas mensais.

2- A caução será devolvida ao Arrendatário no final do contrato de arrendamento, nomeadamente, no momento da restituição do local e após verificação do perfeito estado de conservação e limpeza do local arrendado e dos equipamentos descritos na Cláusula Oitava, conforme estipulado na Cláusula Sexta.

Cláusula Quinta (Mora)

1- O não pagamento de cada uma das rendas até ao dia 8 do respetivo mês de vencimento, fará incorrer o Arrendatário na obrigação do pagamento da renda acrescida de indemnização pela mora, correspondente a 50% do valor da renda e ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia, sem prejuízo de outras consequências previstas na lei para o incumprimento.

2. A existência de três rendas, vencidas, não integralmente liquidadas, permite à Senhoria a resolução imediata do contrato de arrendamento, por carta registada com aviso de receção dirigida ao Arrendatário, estando este obrigado a entregar o locado no prazo máximo de 8 dias úteis.

Cláusula Sexta



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

(Deveres do Arrendatário)

1 – Atendendo à circunstância do espaço arrendado se integrar no complexo da Piscina Municipal de Ferreira-a-Nova, cuja construção e constante promoção é da responsabilidade da Junta de Freguesia do Ferreira-a-Nova, ali devem imperar a qualidade no atendimento, serviços prestados e produtos vendidos, obriga-se o Arrendatário, no desenvolvimento da sua atividade comercial a:

- a) Cumprir escrupulosamente as regras de higiene exigíveis para um estabelecimento de restauração e área adjacente, nomeadamente a sua esplanada;
- b) Impor aos seus funcionários regras de higiene, quer relativamente a si, quer nos serviços de atendimento a clientes;
- c) Manter o bom nível dos serviços, montados com pessoal competente e delicado e de boa apresentação;
- d) Adquirir os melhores géneros do mercado, em perfeito estado de sanidade, devendo os serviços serem confeccionados com qualidade;
- e) Dar assídua assistência à exploração dos respetivos serviços e manter o seu bom nome comercial no mercado, através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal ao seu serviço;
- f) Possuir um livro de reclamações, nos termos da lei e proceder de acordo com esta.

2 – Constituem também obrigações do Arrendatário:

- a) Conservar e manter em boas condições de funcionamento todas as instalações e canalizações de água, eletricidade, os vidros, os tetos, as portas e as paredes e de demais equipamentos do local arrendado descritos na Cláusula Oitava, sendo de sua responsabilidade as reparações relativas às mesmas.
- b) Realizar obras de conservação necessárias para manter os requisitos de higiene, salubridade e de normal conservação do imóvel.
- c) O fornecimento e apetrechamento de todo o material, móveis, utensílios, artigos e produtos necessários ao seu funcionamento nos respetivos serviços, designadamente, fogão, forno, micro-ondas, mesas, cadeiras, serviços de copa e de mesa, etc.;
- d) A obter ou alterar, para o seu nome, os contadores da água, gás e luz e ao pagamento pontual dos respetivos consumos;
- e) Todas as despesas de natureza fiscal e policial, bem como as despesas de contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros idênticos ou inerentes;



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

f) Contratar os seguros exigíveis por lei, nomeadamente de acidentes de trabalho, responsabilidade civil e de incêndio, recheio, bem como o pagamento dos respetivos prémios.

3 – Todas as Obras que o Arrendatário pretender fazer, nomeadamente de beneficiação, adaptação, decoração e arranjo interior ou exterior, necessárias ao fim a que se destina o prédio aqui arrendado, bem como todo e qualquer tipo de benfeitorias, são exclusivamente da sua responsabilidade e só poderão ser realizadas, desde que previamente submetidas à apreciação da Senhoria e desde que obtido o seu consentimento por escrito.

4 - O Arrendatário renuncia expressamente a um eventual direito a qualquer indemnização pelas obras ou benfeitorias realizadas, ou de por elas invocar ou exercer eventual direito de retenção, que ficam assim, a fazer parte integrante do imóvel objeto do presente contrato.

5 – Findo o contrato, o Arrendatário obriga-se a entregar à Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova, o espaço arrendado, livre de pessoas e bens, no estado em que se encontra atualmente reconhecendo expressamente o seu bom estado de conservação, indemnizando a Senhoria de eventuais prejuízos.

6 – Porque o recebe limpo também, a limpeza final do arrendado, antes da entrega, corre por conta do Arrendatário. Se este a não mandar fazer ou se o imóvel for entregue sujo, desde já fica a Senhoria autorizada a entregar a limpeza à empresa ou profissional de limpezas, sendo o Arrendatário responsável pelo preço que vier a ser cobrado, sem necessidade de previamente autorizar ou ter conhecimento do orçamento.

7 - Findo o contrato de arrendamento, o Arrendatário obriga-se a remover todas as obras por eles executadas na fração, entregando-a no estado em que se encontra atualmente.

8 – O incumprimento das obrigações do Arrendatário está sujeito às sanções previstas na Cláusula Sétima do presente contrato.

Cláusula Sétima

(Resolução)

1 – Constituem causas legítimas de resolução do contrato de arrendamento:

a) Transmissão para terceiros de qualquer atividade, incluindo sublocações do locado pelo Arrendatário, sem autorização da Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova;



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

- b) Desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas pela Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova, relativamente à conservação, segurança e serviços existentes e as obrigações da Cláusula Quinta;
- c) Falta por parte do arrendatário do pagamento da renda, com mora superior a 60 dias;
- d) Não é devido pela Junta de Freguesia qualquer indemnização por motivo da resolução nos termos da alínea anterior, ficando ainda o arrendatário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

Cláusula Oitava

(Equipamentos)

- 1 – No ato de entrega das instalações, após contrato, será feito um inventário de todo o mobiliário e equipamento existente, ficando o concessionário responsável pela sua conservação e como fiel depositário do mesmo.
- 2 – O Arrendatário reconhece expressamente que os respetivos equipamentos se encontram em bom estado de conservação, obrigando-se pelo presente contrato, a conservá-los e mantê-los em boas condições de funcionamento, sendo de sua responsabilidade as reparações relativas aos mesmos.
- 3 – No final do contrato, o Arrendatário obriga-se a entregar os equipamentos identificados no ponto um da presente Cláusula intactos. Se este não mandar reparar a Senhoria fica desde já autorizada a mandar reparar e/ ou substituir os equipamentos, sem necessidade de previamente recolher e apresentar ao Arrendatário orçamentos, ficando responsável pelo preço que vier a ser cobrado, sendo que os valores entregues a título de caução ficarão na posse da Senhoria.

Cláusula Nona

(Caducidade)

- 1 – Este contrato de Arrendamento caduca com a falência ou insolvência do Arrendatário ou sua dissolução.
- 2 – Se o arrendamento cessar por motivo de caducidade, os arrendatários não terão direito a qualquer indemnização, nem à devolução da caução, nem a qualquer compensação em dinheiro – que a elas expressamente renunciaram – ainda que por facto deles o arrendado tenha aumentado de valor locativo.
- 3 – Nem a Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do Arrendatário no âmbito da exploração do arrendado destinado a Bar.



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

4 - Quando o arrendamento cessar por qualquer causa, o Arrendatário obriga-se à imediata desocupação e entrega do arrendado e dos equipamentos descritos na Cláusula Oitava, podendo a Senhoria, de imediato, tomar posse e ficar na detenção do imóvel, estando autorizada a dar qualquer destino aos bens do Arrendatário que se encontrem no locado.

Cláusula Décima

(Trespasse)

O Arrendatário renuncia expressamente ao direito ao trespasse do local arrendado.

Cláusula Décima-Primeira

(Sequestro)

1 - A Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova poderá declarar o sequestro do locado arrendado sempre que o Arrendatário abandona, sem causa legítima, a exploração do comercial do Bar da Piscina Municipal de Ferreira-a-Nova, situado na Rua 1º de Maio n.º 1 - 3090-446, lugar e freguesia de Ferreira-a-Nova, Concelho da Figueira da Foz, podendo a Senhoria, de imediato, tomar posse e ficar na detenção do imóvel e dos equipamentos identificados na Cláusula Oitava, estando autorizada a dar qualquer destino aos bens do Arrendatário que se encontrem no locado.

2 - Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do Arrendatário.

3 - Se o Arrendatário se mostra disposto a reassumir a referida exploração e derem garantias de a conduzir nos termos do Contrato de Arrendamento, esta poderá ser restituída, se assim o entender a Senhoria.

Cláusula Décima-Segunda

(entrega do arrendado e equipamentos)

No momento da entrega do espaço arrendado será efetuada uma vistoria a realizar pela Senhoria na presença do inquilino, sendo lavrado auto do qual, conste o estado do locado e dos equipamentos descritos na Cláusula Oitava, nomeadamente, as anomalias, deteriorações ou deficiências que não sejam, na opinião conveniente fundamentada da Senhoria ou de quem a representar, decorrentes de uma utilização normal e prudente do mesmo e da vida económica dos equipamentos, a Senhoria fica desde já autorizada a mandar reparar as mesmas e/ ou substituir os equipamentos, sem necessidade de previamente recolher e apresentar ao Arrendatário orçamentos, ficando responsável pelo preço que vier a ser cobrado, sendo que os valores entregues a título de caução ficarão na posse da Senhoria.



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

Cláusula Décima-Terceira

(Notificações)

1. A comunicação de novas moradas de qualquer das Partes deverá ser sempre efetuada por carta registada com aviso de receção à outra Parte.
2. O envio de carta registada com aviso de receção para a morada do "Fiador" ou para a do locado do "Arrendatário" será prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação, ou seja, se realizou a interpelação daquela para a realização do pagamento da renda, sendo este o caso.

Cláusula Décima-Quarta

(Riscos)

O Segundo Outorgante, assume todos os riscos inerentes à utilização do imóvel, objeto do presente contrato, incluindo danos e sinistros que nele tenham comprovadamente origem e suportará os custos de todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência suas, de todos os componentes e/ ou equipamentos do arrendado.

Cláusula Décima-Quinta

(Fiador)

1. O Fiador, agindo em seu nome pessoal e na qualidade de pagador solidário, desde já, renuncia ao benefício da excussão prévia, assumindo solidariamente com o Arrendatário, o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato de arrendamento e seus aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens.
2. O Fiador declara, ainda, que a fiança subsistirá pelos períodos de renovação do presente contrato e ainda que se verifiquem alterações de renda.

Ferreira-a-Nova, 16 de Dezembro de 2025


(Arabela Neto Curto)

