



# MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

## CADERNO DE ENCARGOS

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO
2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS
3. OBJETO DO ARRENDAMENTO
4. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS
5. OBRAS E BENFEITORIAS
6. PAGAMENTO DA RENDA
7. PRAZO DO CONTRATO
8. CAUSAS DA CESSAÇÃO DO CONTRATO
9. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL
10. OBRIGAÇÕES DO ARRENDAMENTO
11. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL
12. ENCARGOS
13. RESPONSABILIDADE E SEGUROS
14. FISCALIZAÇÃO
15. RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO

---

Largo de Camões  
3660-436 São Pedro do Sul  
NIF 506 785 815

Telef (+351) 232 720 140  
Fax (+351) 232 723 406  
[www.cm-spsul.pt](http://www.cm-spsul.pt)  
[geral@cm-spsul.pt](mailto:geral@cm-spsul.pt)  
MDE032E01



# MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

## 1 – ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste Caderno de Encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento de um estabelecimento de bebidas e/ou estabelecimento de restauração a celebrar entre o Município de São Pedro do Sul e o adjudicatário.

## 2 – DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

2.1 – O contrato de arrendamento reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: edital, programa do procedimento, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2.2 – 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 nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

## 3 – OBJETO DO ARRENDAMENTO

O espaço objeto do arrendamento para fins não habitacionais localiza-se no edifício da Estação dos Caminhos de Ferro, sito na Av. José Vaz, na cidade de São Pedro do Sul, destinando-se a estabelecimento de bebidas e/ou estabelecimento de restauração.

## 4 – INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

4.1 – O espaço está apetrechado com os bens descritos no anexo V.

4.2 – É vedado ao adjudicatário, sem prévia autorização do Município de São Pedro do Sul, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

## 5 – OBRAS E BENFEITORIAS

5.1 – O espaço será arrendado no estado de conservação em que se encontra, não podendo o arrendatário alegar vícios ou defeitos para a não celebração do contrato, já que os candidatos poderão efetuar as visitas que necessitarem para análise dos locais e estado dos mesmos.

5.2 - A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no espaço arrendado são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização/licenciamento junto as entidades competentes.

---

Largo de Camões  
3660-436 São Pedro do Sul  
NIF 506 785 815

Telef (+351) 232 720 140  
Fax (+351) 232 723 406  
www.cm-spsul.pt  
geral@cm-spsul.pt  
MDE032E01



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

### Secção de Património

5.2 – São ainda da responsabilidade do arrendatário as demais obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.

5.3 – Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização do Município de São Pedro do Sul.

5.4 – A autorização do Município de São Pedro do Sul para a realização de obras e benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos.

### 6 – PAGAMENTO DA RENDA

6.1 – A renda mensal é devida a partir da data da celebração do contrato de arrendamento, e será paga entre os dias 1 e 8 de cada mês, com exceção da primeira renda, que é paga com a adjudicação provisória. Se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

6.2 – A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de juros de mora de acordo com as taxas em vigor.

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

### 7 – PRAZO DO CONTRATO

7.1 – O prazo do contrato será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de celebração do contrato.

7.2 – Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado por iguais períodos, até ao limite de 4 (quatro) renovações, desde que requerido por escrito pelo arrendatário com a antecedência de 90 dias sobre o seu termo e desde que se mostre verificado que o arrendatário presta um serviço de qualidade e cumpre todas as obrigações decorrentes do contrato.

7.3 – Os direitos resultantes deste arrendamento não são transmissíveis, total ou parcialmente, a qualquer título, sem autorização prévia deste Município.

### 8 – CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

8.1 – O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia, por incumprimento das condições contratuais, ou outras previstas na lei.

8.2 – O encerramento prolongado do estabelecimento (por período superior a 10 (dez) dias seguidos), por motivos imputáveis ao adjudicatário, salvo quando autorizado pelo Município, é fundamento de resolução do contrato.



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

### 9 – TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

9.1 – A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos.

9.2 – Não é permitida a transmissão da posição contratual da posição do arrendatário antes de decorrido 6 (seis) mês a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

### 10 – OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

O arrendatário obriga-se a:

- a) Usufruir do espaço arrendado em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
- c) Não dar ao espaço arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente;
- e) Manter em bom estado de utilização e conservação todas os equipamentos e mobiliário que venha a lá instalar, bem como os existentes;
- f) Restituir, findo o contrato, o espaço arrendado tal como foi entregue no início do contrato;
- g) Praticar o horário de funcionamento afixado;
- h) Armazenar material apenas nos locais destinados para o efeito;
- i) Dar conhecimento imediato ao Município de São Pedro do Sul de qualquer vício que afete o local;
- j) Em qualquer momento, o Município de São Pedro do Sul poderá proibir a venda no estabelecimento de quaisquer artigos que provoquem inconvenientes ou sejam considerados menos próprios;
- k) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;
- l) Manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços;
- m) O serviço deverá ser efetuado por pessoal habilitado, correta e devidamente instruído, de forma a zelar pelo cumprimento das regras em vigor.

### 11 – RESPONSABILIDADE PELO USO DO ESPAÇO ARRENDADO

11.1 – O arrendatário é responsável pelo uso do espaço arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

11.2 – 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.

---

Largo de Camões  
3660-436 São Pedro do Sul  
NIF 506 785 815

Telef (+351) 232 720 140  
Fax (+351) 232 723 406  
www.cm-spsul.pt  
geral@cm-spsul.pt  
MDE032E01



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

### Secção de Património

#### 12 – ENCARGOS

12.1 – São da responsabilidade do arrendatário a obtenção das autorizações/licenças necessárias ao desenvolvimento da atividade, junto das entidades competentes.

12.2 - Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de São Pedro do Sul ou a quaisquer outras entidades.

12.3 – Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

#### 13 – RESPONSABILIDADE E SEGUROS

13.1 – 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 pelos prejuízos causados por terceiros.

13.2 – O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de São Pedro do Sul, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

- a) Da atuação do arrendatário ou por este representado;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização do espaço arrendado.

13.3 – O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

13.4 – Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do espaço arrendado, nomeadamente: Seguro de trabalho; Multiriscos do recheio; Seguro do estabelecimento; Responsabilidade civil da atividade.

13.5 - O arrendatário deve remeter cópia das apólices/contratos dos seguros referidos no ponto anterior ao Município até à data de celebração do contrato, sob pena do mesmo não ser outorgado.

#### 14 - FISCALIZAÇÃO

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

#### 15 – RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO

---

Largo de Camões  
3660-436 São Pedro do Sul  
NIF 506 785 815

Telef (+351) 232 720 140  
Fax (+351) 232 723 406  
www.cm-spsul.pt  
geral@cm-spsul.pt  
MDE032E01



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo arrendatário o Município de São Pedro do Sul em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus e encargos.

S. Pedro do Sul e Paços do Concelho, aos        de        de 2026

O presidente da Câmara Municipal

**PEDRO MIGUEL  
MOURO  
LOURENÇO**

Assinado de forma digital  
por PEDRO MIGUEL MOURO  
LOURENÇO  
Dados: 2026.06.02 12:38:10  
+01'00'

---

Dr. Pedro Miguel Mouro Lourenço

---

Largo de Camões  
3660-436 São Pedro do Sul  
NIF 506 785 815

Telef (+351) 232 720 140  
Fax (+351) 232 723 406  
[www.cm-spsul.pt](http://www.cm-spsul.pt)  
[geral@cm-spsul.pt](mailto:geral@cm-spsul.pt)  
MDE032E01