



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

ASSUNTO: Arrendamento da Loja n.º 9 e 10 do Mercado Municipal Pedido de Cessão da Posição Contratual	INFORMAÇÃO N.º 184/DAF/2017 DATA: 25/07/2017
PARECER:	DESPACHO/DELIBERAÇÃO: 

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal

Reportando-me ao pedido efetuado pela Sra. Emília Ribeiro dos Santos Lopes, em requerimento registado no dia 24.07.2017, sob o n.º 4993 (documento que se anexa);

Cumpre-me informar que, legalmente, é possível autorizar a cessão da posição contratual – de resto, conforme o contempla o próprio clausulado do contrato [cfr. cláusula 7.ª, alínea f)].

Sobre tal instituto jurídico, transcreve-se a súmula do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, n.º 2146/03, de 22.05.2003, que explicita:

“A cessão da posição contratual, definida no art. 424º do CC, envolve uma substituição de sujeitos num dos lados da relação contratual, uma modificação subjectiva numa relação contratual que, todavia, permanece a mesma: a relação contratual que existia entre o utente e o cedido é a mesma de que passa a ser sujeito, após o novo negócio, o cessionário.

2. É, porém, necessário que a substituição do cedente tenha o consentimento do cedido.


3. No instituto da cessão da posição contratual há que distinguir dois contratos: o contrato-base ou contrato inicial, celebrado originariamente entre o cedente e o cedido, do qual resulta o acervo de direitos e obrigações que constitui o objecto da cessão; e o contrato-instrumento da cessão, o contrato de cessão, realizado posteriormente, através do qual se opera a transmissão de uma das posições derivadas do contrato-base.

4. As relações entre o cedente e o cessionário - os sujeitos do contrato de cessão - estão sujeitas ao regime, legal e convencional, que disciplina o contrato que serviu de base à cessão.”

Nesse sentido, o presente pedido deverá ser objeto de decisão camarária, sendo que, a ser autorizado, o cessionário deverá apresentar a Declaração – sob a epígrafe “Anexo II” – que se anexa (e que fez parte integrante do concurso público que ditou a escolha do adjudicatário), como condição prévia à formalização do contrato de cessão.

À consideração superior.

A Chefe da Divisão Administrativa e Financeira


Helena Pola



EXCM.º SR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DA NAZARÉ

À DAF.
25-07-2017
Ana Neto

Ana Neto

Assunto: Cessão da Posição Contratual – Contrato de Arrendamento Comercial de 2 de fevereiro de 2016 – Loja nº 9 e 10 do Mercado Municipal da Nazaré.

SEGUNDO: EMÍLIA RIBEIRO DOS SANTOS LOPES, casada com Fernando Joaquim do Carmo Lopes, sob o regime de comunhão de adquiridos, natural da Freguesia e Concelho de Paços de Ferreira, ela titular do cartão de cidadão número 06580585, 2 ZZ8, válido até 30 de janeiro de 2018, contribuinte fiscal número 193738538, ele titular do cartão de cidadão número 06701120, 9 ZZ7, válido até 11 de maio de 2021, contribuinte fiscal número 193738520, ambos residentes na Rua Santiago n.º7, na Nazaré, Freguesia e Concelho da Nazaré, vem na qualidade de arrendatária, expor e requerer a Vª Exa o seguinte:

- 1- A arrendatária, supra identificada, da loja nº 9 e 10 do Mercado Municipal viu goradas as suas expetativas comerciais durante o período de vigência do contrato de arrendamento. -----
- 2- Neste contexto, a arrendatária foi abordada pelo Sr. Gabriel Freiherr para a cedência do locado. -----
- 3- O interessado Gabriel Freiherr pretende ali exercer a atividade de restauração rápida.
- 4- O interessado Gabriel Freiherr, tem experiencia no ramo e já exerceu esta atividade em Portugal. -----
- 5- Caso o Município da Nazaré autorize a presente cessão do contrato de arrendamento, que adiante se requererá, o interessado dotará o estabelecimento com o equipamento, mobiliário e utensílios necessários ao tipo e às características do comércio que ali pretende exercer, respeitando os mais elevados padrões de qualidade no que respeita à higiene e segurança do locado, respeitando assim todos os termos do mencionado contrato de arrendamento. -----

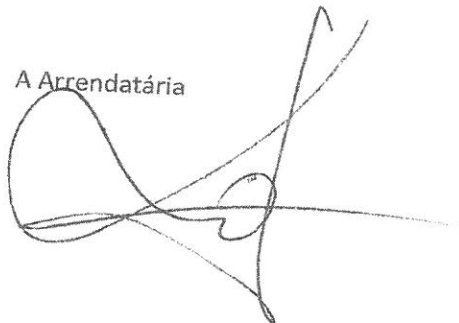
- 6- Pretende-se assim que o Município da Nazaré autorize a cessão da posição contratual (cessão gratuita) do arrendatário para o Sr. Gabriel Freiherr ou para sociedade que esta venha a constituir para o efeito e, em consequência, autorize a alteração do objeto do contrato de arrendamento para o comércio acima mencionado. -----

Pelo Exposto, requer-se mui respeitosamente a V.Ex^a se digne autorizar a cessão da posição contratual da arrendatária da loja nº 9 e 10 do Mercado Municipal e, em consequência, a alteração do objeto do contrato de arrendamento.

E.D

Nazaré, 24 de julho de 2017

A Arrendatária



E.L.
on luchao

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL PARA ATRIBUIÇÃO DE LOJA NO MERCADO MUNICIPAL DA NAZARÉ

Aos dois dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e dezasseis, nesta Vila da Nazaré, Edifício dos Paços do Concelho, compareceram como outorgantes: -----

PRIMEIRO: WALTER MANUEL CAVALEIRO CHICHARRO, natural da Freguesia e Concelho de Porto Alexandre – Angola, com domicílio necessário no Edifício dos Paços do Município da Nazaré, sito na Avenida Vieira Guimarães, outorgando na qualidade de Presidente da Câmara Municipal e em representação do **MUNICÍPIO DA NAZARÉ**, pessoa coletiva de direito público número 507 012 100, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea a), do nº 1, do artigo 35.º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro. -----

SEGUNDO: EMÍLIA RIBEIRO DOS SANTOS LOPES, casada com Fernando Joaquim do Carmo Lopes, sob o regime de comunhão de adquiridos, natural da Freguesia e Concelho de Paços de Ferreira, ela titular do cartão de cidadão número 06580585, 2 ZZ8, válido até 30 de Janeiro de 2018, contribuinte fiscal número 193738538, ele titular do cartão de cidadão número 06701120, 9 ZZ7, válido até 17 de Junho de 2016, contribuinte fiscal número 193738520, ambos residentes na Rua Santiago n.º 7, na Nazaré, Freguesia e Concelho da Nazaré. –

Cláusula 1ª

Objeto

1. O presente contrato tem por objeto o arrendamento ao segundo outorgante das Lojas agregadas n.ºs 09 e 10, localizadas no Mercado Municipal da Nazaré, da Freguesia e Concelho da Nazaré, com a área de vinte e nove, vírgula, quinze metros quadrados, conforme planta em anexo.-----

Ed.
20/01/2016

2. A atribuição do espaço comercial referido, foi objeto de Concurso Público, autorizado pela Câmara Municipal, em reunião realizada em 07 de Dezembro de 2015, tendo a respetiva ata sido aprovada, por deliberação do citado Órgão Executivo em 18 de Janeiro de 2016.-----

Cláusula 2ª

Prazo do arrendamento e renovação contratual

1. Este arrendamento tem o seu início hoje, dia 02 de Fevereiro de 2016, sendo efetuado pelo prazo de 2 anos, sendo automaticamente renovado no seu termo, por períodos sucessivos de 1 ano até ao máximo de 10 anos, salvo oposição à renovação por qualquer das partes. -----
2. A oposição à renovação do contrato por parte do senhorio, é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência de três meses relativamente ao termo do contrato.-----
3. O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio, com antecedência de três meses em relação ao termo do contrato.-----

Cláusula 3ª

Causas de cessação contratual

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

Cláusula 4ª

Pagamento da renda

1. Considerando que o proponente, só hoje apresentou os documentos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 4 no Programa do Concurso, é devido o pagamento da renda referente ao corrente mês de Fevereiro, bem como o valor da proposta apresentada, no montante de 1.350,00€ (mil, trezentos e cinquenta euros). -----

EX-
Whelton

2.O segundo outorgante pagará ao senhorio, o valor de 175,00 € (cento e setenta e cinco euros), a título de renda mensal, valor que será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente. -----

3.A renda devida pelo arrendatário é paga, mensalmente, até ao dia 01 de cada mês. -----

4.O não pagamento referido na data indicada, implica o pagamento de uma indemnização igual a 50% do valor da renda. -----

Cláusula 5ª

Encargos

Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, Autarquias Locais ou quaisquer Entidades. -----

Cláusula 6ª

Atividade Económica

A atividade económica a desenvolver nas Lojas agregadas n.ºs 09 e 10 do Mercado Municipal da Nazaré é a de café e snack bar. -----

Cláusula 7ª

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; -----
- 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;-----

Et.
Whelms

- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município da Nazaré, o autorizar por escrito;-----
- g) Comunicar ao Município da Nazaré, dentro de 15 dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada por escrito; -----
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada; -----
- i) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações a um normal e prudente uso, e em condições de nele poder continuar a ser exercida a atividade comercial. -----

Cláusula 8ª

Período de funcionamento

O arrendatário da loja do Mercado Municipal, 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 no mapa de horário de funcionamento e no período de férias – datas que devem estar afixadas em local bem visível do exterior do estabelecimento. -----

Cláusula 9ª

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 obrigações 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. -----

Cláusula 10ª

Transmissão

A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos e de acordo com o estipulado na alínea f) e g) do artigo 11.º do caderno de encargos. -----

Cláusula 11ª

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 quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município da Nazaré. -----

Cláusula 12ª

Proposta de Remodelação – Condições Técnicas

Independentemente do disposto no artigo anterior, o arrendatário poderá proceder a obras de remodelação, conforme definido no ponto 13.º do Programa do Concurso, desde que apresente na Câmara Municipal a proposta de remodelação em causa, que deverá obedecer, às condições técnicas definidas no programa do concurso e caderno de encargos, respeitante ao concurso público para atribuição do referido arrendamento comercial, documentos que, fazem parte integrante deste contrato de arrendamento. -----

F. L. S.
R. Melo

Cláusula 13ª

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.-----

Cláusula 14ª

Seguros

1. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, 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 sua direção.-----

Cláusula 15ª

Equipamentos

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

*E.L.
rindaw*

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, quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos em vigor. -----

Cláusula 16ª

Casos omissos

1. Em tudo o que o presente contrato for omissos, regerá a legislação aplicável designadamente a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, revista pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto; -----
2. Peças processuais que integram o processo de concurso, designadamente: edital, programa do concurso e caderno de encargos. -----
3. Demais legislação em vigor. -----

Cláusula 17ª

Disposições finais

Os litígios decorrentes do presente contrato, serão regulados pela legislação em vigor e submetidos ao foro do Tribunal da Comarca da Nazaré, com renúncia a qualquer outro. -----

Documentação

1 - O segundo outorgante entregou ao primeiro outorgante, os seguintes documentos:-----

- a) Fotocópia do cartão de cidadão; -----
- b) Declarações de não dívida à Câmara Municipal da Nazaré e Serviços Municipalizados da Nazaré. -----

Arquivo:-----

- planta do Mercado Municipal da Nazaré e respetivos programa do concurso e caderno de encargos. -----

Este contrato foi efetuado em duplicado, sendo um exemplar para cada um dos outorgantes. -----

Pela Câmara Municipal

O Presidente,

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

A arrendatária,

Emília Ribeiro dos Santos Lopes

Emília Ribeiro dos Santos Lopes

Município da Nazaré
 CONTRIBUINTE N.º 507012100
 Avenida Vieira Guimarães, 54
 2450-112-NAZARÉ

IMPRESSO	PÁGINA
2017/07/25	1

DOCUMENTO DE RECEITA

SERVICO EMISSOR	DATA EMISSÃO	NUMERO DO DOCUMENTO
CTA 1001040102	2017/07/07	DRF 00/1174

DOC. RECEITA 2017/2/1174	GUIA RECEBIMENTO 2885	ESTADO RECEBIDA	
NIF 193738538	CLIENTE 193738538	TERCEIRO 9501	PRAZO PAGAMENTO

EMILIA RIBEIRO DOS SANTOS LOPES
 RUA DE SÃO TIAGO, N.º 4
 NAZARÉ
 2450-295 - NAZARÉ

CLASSIFICAÇÃO DA RECEITA	QUANTI- DADE	PREÇO UNITÁRIO	I.V.A.			PROVEITO	TOTAL	OBS
			CÓD	TAXA	VALOR			
MERI MERCADO - ALUGUER DE LOJA			ISE			175,00	175,00	
TOTAL ...						175,00	175,00	

TIPOS DE IVA
 ISE ISENTO ART. 9º - RECEITA

MODO DE PAGAMENTO
 N - NUMERÁRIO

Data de conferência ... 2017/07/07

EXTENSO
 CENTO E SETENTA E CINCO EUROS

Data de recebimento ... 2017/07/07

OBSERVAÇÕES
 PAGAMENTO DE RENDA DA LOJA 9,10 DO MERCADO MUNICIPAL DO MES DE JULHO 2017

SERVIÇO EMISSOR
 Maria José Santos

TESOUREIRO
 Vítor Mauricio

Processado por computador

