

CONTRATO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL LOJAS EXTERIORES DO MERCADO DO BOLHÃO

Entre

Primeira Outorgante: **Gestão e Obras do Porto, E.M.**, com sede social na Travessa da Bica Velha, n.º 10, 4250 – 078, na cidade do Porto, pessoa coletiva n.º 505 037 700, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto sob o mesmo número, com o capital social de 500.000,00 € (quinhentos mil euros), que outorga na qualidade de entidade gestora do Mercado do Bolhão, cujos poderes foram delegados pelo Município do Porto, aqui representada por Fernando Monteiro e por Susana Bettencourt, respetivamente Vice-Presidente e Vogal do Conselho de Administração, doravante designada como primeira outorgante;

Doravante identificada por «Entidade Gestora»

e

Segundo Outorgante: [●]¹, com sede social na [●]², pessoa coletiva n.º [●]³, matriculada na Conservatória do Registo Comercial, com os documentos integralmente depositados em suporte eletrónico, com o capital social de [●]⁴ Euros, aqui representada pelo [●]⁵, e com poderes para o efeito, titular do direito ao Arrendamento da Loja sita à Rua de [●]⁶, Porto, abaixo melhor identificado,

Doravante identificada por «Arrendatário»

¹ Identificar a entidade

² Identificar morada

³ Identificar NIF da entidade

⁴ Identificar valor

⁵ Identificar nome

⁶ Identificar morada

Considerando que:

- a) O Município do Porto é dono e legítimo proprietário do imóvel designado “Mercado do Bolhão”, sito nas Ruas de Sá da Bandeira, da Formosa, de Alexandre Braga e de Fernandes Tomás, registado na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 7302 e inscrito com o artigo matricial n.º 10038, da União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória;
- b) Em reunião de Câmara Municipal de 23 de dezembro de 2019 e por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 13 de janeiro de 2020, foi aprovado o Regulamento do Mercado do Bolhão;
- c) O referido Regulamento estabelece as regras de utilização, ocupação, exploração e gestão do Mercado do Bolhão;
- d) O mencionado Regulamento é aplicável à universalidade que constitui o Mercado do Bolhão, submetendo-se às suas disposições todos os seus utilizadores, nomeadamente os comerciantes, comerciantes históricos, auxiliares, carrejões, utilizadores de espaços restaurante, utilizadores de espaço restaurante histórico, funcionários de restaurante, arrendatários e arrendatários históricos, que nele exerçam qualquer tipo de atividade;
- e) O Mercado do Bolhão é um equipamento cuja gestão, exploração e rentabilização se encontra delegada na Gestão e Obras do Porto, E.M. por força do Contrato Programa entre ambas outorgado;
- f) De acordo com a supra referida delegação, a Gestão e Obras do Porto, E.M. encontra-se mandatada pelo Município do Porto para negociar, celebrar e fazer cessar contratos de arrendamento de lojas sitas no exterior do Mercado do Bolhão, nos termos da alínea g) do n.º 1 da Cláusula 13.ª do citado Contrato-Programa;
- g) Entende-se por “Entidade Gestora” a Gestão e Obras do Porto, E.M., com poderes delegados de gestão, direção, exploração, administração e fiscalização do Mercado do Bolhão;
- h) Entende-se por “Arrendatário”, a pessoa singular ou coletiva que exerce a sua atividade na loja exterior;

- i) Entende-se por “Loja Exterior”, o espaço autónomo localizado no exterior do Mercado do Bolhão, com entrada independente e cujo direito de ocupação é titulado por contrato de arrendamento, sendo condicionado nos termos do supracitado Regulamento e demais disposições legais aplicáveis;
- j) Na sequência de um procedimento concursal, foi atribuído ao Arrendatário o direito à celebração de “Contrato de Arrendamento não Habitacional”;
- k) De acordo com a previsão do artigo 33.º, n.º 1, alínea g) do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e artigos 63.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, supletivamente aplicáveis, o Município do Porto, através da “Entidade Gestora, dá de arrendamento bens imóveis do seu domínio privado, ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão atual, dada pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

As partes aceitam celebrar o presente Contrato, o qual se regerá pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. Pelo presente contrato, a Entidade Gestora atribui ao Arrendatário, e este aceita, a posse e o gozo do espaço destinado a Loja integrado no edifício do Mercado do Bolhão, com entrada pela [●]⁷, n.º [●]⁸, identificado pelas [●]⁹, com a área mínima de [●]¹⁰ m² (metros quadrados), conforme planta de localização que constitui o Anexo I ao presente contrato e dele faz parte integrante.
2. A Loja é entregue desprovida de quaisquer obras no seu interior.
3. A realização das obras que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver na Loja objeto do presente contrato de arrendamento, são da responsabilidade do Arrendatário, assim como a obtenção das respetivas autorizações/licenciamentos junto das entidades competentes.
4. Finalizadas as obras e cumprido o disposto no número anterior, será anexa ao presente contrato a planta final.

⁷ Identificar morada

⁸ Identificar n.º

⁹ Identificar letra e n.º

¹⁰ Identificar área m²

Cláusula Segunda

(Fim)

1. A Loja identificada na Cláusula anterior destina-se à instalação e funcionamento de um estabelecimento comercial, o qual tem por objetivo a comercialização de [●]¹¹, sem confeção de alimentos no locado, e ao qual, de acordo com as regras estipuladas no procedimento concursal supra referido, o Arrendatário se encontra vinculado, não podendo ser alterada a atividade comercial, sem prévia autorização da Entidade Gestora.
2. Nos termos da adjudicação efetuada, a “[●]”¹² deverá assegurar a comercialização de produtos à base de [●]¹³, podendo comercializar até 30% (trinta por cento) de produtos complementares.

Cláusula Terceira

(Início de Vigência e Prazo)

1. O Arrendamento objeto do presente contrato é atribuído pelo prazo de 6 (seis) anos, com início na data da transmissão da posse do espaço supra identificado, a qual será formalizada mediante a assinatura, por ambas as partes, de um auto de entrega das respetivas “chaves”.
2. Uma vez decorrido o período inicial de duração do contrato, este será renovável por períodos iguais e sucessivos de 4 (quatro) anos, podendo haver, nesse caso, lugar à revisão da renda e demais condições contratuais mediante proposta apresentada pela Entidade Gestora com uma antecedência de 75 (setenta e cinco) dias, relativamente ao termo do prazo de duração do contrato.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, caso o Arrendatário pretenda a renovação do contrato, seja do período inicial ou de posteriores renovações, deverá requerê-lo, por escrito, mediante comunicação remetida, por carta registada com aviso de receção, à Entidade Gestora, com uma antecedência nunca inferior a 180 (cento e oitenta dias) dias em relação à data da caducidade.
4. A Entidade Gestora poderá opor-se à renovação automática do presente contrato, mediante envio de carta registada com aviso de receção dirigida ao Arrendatário, com a antecedência de 240 dias sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso.
5. O Arrendatário poderá opor-se à renovação automática do presente contrato, mediante envio de carta registada com aviso de receção dirigida à Entidade Gestora, com a antecedência mínima de 90 dias sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso.
6. O Arrendatário, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou de cada uma das renovações, poderá denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar à Entidade

¹¹ Identificar categoria

¹² Identificar categoria

¹³ Identificar atividade

Gestora, com a antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias sobre a data em que pretende que a denúncia opere os seus efeitos.

7. A inobservância prevista deste prazo não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. A denúncia do contrato produz efeitos no final do mês do calendário gregoriano, a contar da referida comunicação.
8. Em caso de oposição, nos termos supra referidos por parte da Entidade Gestora, não assistirá ao Arrendatário o direito a qualquer indemnização, seja qual for o motivo invocado.

Cláusula Quarta

(Renda)

1. O valor da renda mensal devida é de [●]¹⁴ € (euros).
2. A renda prevista no número anterior é devida no primeiro dia útil do mês àquele a que diga respeito e o respetivo pagamento poderá ser efetuado, sem pagamento de indemnização pela mora, até ao dia 9 do mês a que respeita, sendo que se este dia for sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediatamente seguinte.
3. O Arrendatário, a expensas suas, levará a cabo as obras de adaptação do locado nos termos definidos no presente contrato.
4. A Entidade Gestora concede ao Arrendatário um período de carência do valor da renda mensal acordada durante os primeiros 6 (seis) meses de vigência do presente contrato ou até à data da abertura do estabelecimento ao público, caso esta aconteça em data anterior.
5. O pagamento da renda pode ser efetuado por transferência bancária para a conta do Millennium BCP, com o IBAN PT50.0033.0000.00047801427.42, débito direto ou mediante a utilização de referência multibanco emitida pela Entidade Gestora.
6. Caso opte pelo pagamento através de transferência bancária, o Arrendatário deverá no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a sua realização, enviar o respetivo comprovativo para a Entidade Gestora através do seguinte endereço de correio eletrónico contabilidade@goporto.pt.
7. Caso a conta bancária para a qual deva ser efetuada a transferência da renda seja alterada, a Entidade Gestora informará por escrito, o Arrendatário, devendo o mesmo proceder à transferência bancária para a nova conta.
8. A falta de pagamento da renda e outros encargos devidos no prazo referido no n.º 2, implica o pagamento de juros de mora, contabilizados a contar do primeiro dia de atraso.
9. Para além do previsto no número anterior, a falta de pagamento da renda no prazo devido, obriga o Arrendatário ao pagamento, a título de indemnização, do valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do montante devido.
10. A renda está sujeita a atualizações anuais de acordo com o coeficiente anual de atualização de rendas não habitacionais, publicado pelo Governo.

¹⁴ Identificar valor

11. O incumprimento do pagamento da renda por três meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo do recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

Cláusula Quinta

(Obrigações do Arrendatário)

O Arrendatário obriga-se a:

- a) A cumprir todas as obrigações decorrentes do procedimento concursal, designadamente:
 - I. As constantes da proposta apresentada e à qual se encontra, para todos os legais efeitos, vinculado;
 - II. Manter o espaço harmonizado com os valores arquitetónicos, históricos e patrimoniais do Mercado do Bolhão;
 - III. Manter a identidade comercial do estabelecimento, comercializando, pelo menos, 70% (setenta por cento) de produtos de petiscos, sem confeção, ou seus derivados.
- b) A facultar o acesso, para exame do estado de conservação do locado, à Entidade Gestora ou a quem esta indique para o efeito;
- c) A cumprir as regras de utilização previstas no Regulamento do Mercado do Bolhão e nas Normas de Funcionamento do Mercado do Bolhão;
- d) A cumprir as orientações emanadas pela Entidade Gestora, através das Circulares que esta divulgue;
- e) Usufruir do imóvel em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- f) Pagar pontualmente a renda estabelecida no presente contrato;
- g) Não dar ao espaço arrendado uma utilização diversa da prevista no presente contrato;
- h) Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente;
- i) Manter em bom estado de utilização e conservação o espaço, o equipamento, mobiliário e utensílios que venha lá a instalar;
- j) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço seja por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição contratual, trespasse, subarrendamento ou comodato, exceto se a Entidade Gestora, mediante pedido prévio apresentado pelo Arrendatário para o efeito, o autorizar, também por escrito, ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;
- k) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais e participar ativamente nos simulacros que venham a ser promovidos pela Entidade Gestora, tendo em vista prevenir riscos associados ao funcionamento do Mercado do Bolhão;

- I) Restituir, findo o contrato, o espaço arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente e livre de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula Sexta

(Realização de obras)

1. Todas as obras ou modificações a realizar na Loja dependem de prévia autorização e são da inteira responsabilidade do Arrendatário e serão, por este, integralmente custeadas.
2. A autorização da Entidade Gestora para a realização de obras ou benfeitorias na Loja objeto do presente contrato, não isenta o Arrendatário de prosseguir todos os trâmites ou obter todas as autorizações legalmente necessários para a sua realização, sendo da sua inteira responsabilidade os encargos decorrentes das mesmas.
3. O Arrendatário deve apresentar o pedido de obra, por escrito ao Município do Porto ou à Entidade Gestora, conforme modelo em vigor e respetivos documentos anexos.
4. O Arrendatário só pode iniciar a obra depois de estar na posse da respetiva autorização escrita, da qual constarão obrigatoriamente as condições a observar e o prazo para o seu início e conclusão.
5. Serão recusadas as obras que causem prejuízo a terceiros, não cumpram os requisitos técnicos necessários ou que não se integrem de forma adequada na estrutura geral ou no estilo arquitetónico do Mercado do Bolhão.
6. Se o Arrendatário tiver efetuado obras sem autorização, ou em desrespeito do projeto aprovado, e sem prejuízo da aplicação de outras sanções, o Município do Porto ou a Entidade Gestora pode ordenar, quando entenda que tal medida é necessária, a demolição das obras realizadas e a reposição da Loja nas condições em que se encontrava antes do início das obras, às custas do Arrendatário.
7. O Arrendatário informará da conclusão da obra, para que se possa efetuar a respetiva verificação e conformidade da mesma com o projeto aprovado.
8. As obras e benfeitorias efetuadas que fiquem materialmente e de modo permanente ligadas ao solo, paredes ou outros elementos integrantes do edifício, ficarão propriedade do Município do Porto ou da Entidade Gestora, sem que confira ao Arrendatário o direito a qualquer indemnização ou direito de retenção.
9. Entende-se que tais obras estão unidas permanentemente, quando não possam ser separadas dos elementos fixos da Loja, sem que causem prejuízos ou deteriorações do mesmo.
10. É da responsabilidade do Município do Porto ou da Entidade Gestora a conservação e a realização de obras nas zonas de apoio e zonas comuns.
11. Durante o período de obra, serão sempre devidas as taxas, preços e rendas.

Cláusula Sétima

(Despesas e encargos)

É da exclusiva responsabilidade do Arrendatário a celebração dos contratos de fornecimento de serviços tais como, água, eletricidade, gás, telefone, Internet, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas com o fornecimento daqueles serviços, incluindo eventuais taxas, contribuições e alugueres cobrados pelos respetivos fornecedores, resultantes da utilização daqueles serviços no imóvel, relativos ao período de vigência do presente contrato.

Cláusula Oitava

(Danos)

1. O Arrendatário é responsável pelo uso do imóvel arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições 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 o Arrendatário tenha sobre qualquer terceiro.
3. O Arrendatário responde civilmente, 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.
4. A responsabilidade do Arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas à Entidade Gestora, por inobservância de disposições legais ou contratuais.
5. O Arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria Entidade Gestora, até ao termo do contrato, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
 - a) Da atuação do Arrendatário ou por seu representante;
 - b) Do impedimento de utilização de espaços.
6. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o Arrendatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, antes do início da exploração, os seguros exigidos pela lei em vigor à data do contrato, nomeadamente:
 - a) Seguro de acidentes de trabalho;
 - b) Multiriscos do recheio, incluindo risco de incêndio;
 - c) Responsabilidade civil da atividade comercial.

Cláusula Nona

(Branqueamento de Capitais e Combate ao Terrorismo)

1. O Arrendatário obriga-se a cumprir toda a legislação e regulamentação referente a branqueamento de capitais ou de financiamento ao terrorismo.
2. A Entidade Gestora poderá resolver o presente contrato quando o Arrendatário não prestar a informação exigível nos termos da Lei n.º 83/2017 (nomeadamente, sobre a origem dos fundos utilizados para o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes do contrato ou sobre a identidade dos beneficiários efetivos) ou quando o Arrendatário, algum membro da sua administração ou algum dos seus beneficiários efetivos seja condenado, pela prática de crimes de branqueamento de capitais ou financiamento ao terrorismo, com sentença transitada em julgado.
3. O Arrendatário obriga-se a comunicar à Entidade Gestora, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a alteração dos elementos identificativos dos seus representantes e beneficiários efetivos que foram disponibilizados no início da relação ou no decurso da mesma, sempre que a mesma se verifique, devendo, em simultâneo com a comunicação atrás referida, disponibilizar cópia dos elementos identificativos que sofreram alterações. Esta obrigação mantém-se até ao termo do contrato.
4. A resolução contratual indicada no número 2 da presente Cláusula, será comunicada por escrito pela Entidade Gestora ao Arrendatário.
5. A resolução contratual produzirá efeitos no final do mês relativo à última renda que se encontrar paga pelo Arrendatário, no momento da receção da comunicação referida no número anterior.
6. A resolução nos termos da presente Cláusula não confere ao Arrendatário o direito a indemnização ou compensação, a qualquer título.

Cláusula Décima

(Cessação do Contrato)

1. Para além do disposto na Cláusula Terceira, o presente contrato poderá cessar, por caducidade ou pela extinção do Utilizador.
2. O presente contrato pode ainda cessar:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por resolução unilateral da Entidade Gestora, com fundamento:
 - c) Pela afetação do espaço cedido a fins diferentes dos que constam do presente contrato;
 - d) Pela falta de pagamento pontual da renda fixada no presente contrato, nos termos do disposto na Cláusula Quarta;
 - e) Pelo incumprimento grave, pelo Arrendatário, das demais cláusulas do presente contrato ou das disposições constantes do Regulamento do Mercado do Bolhão.
3. O exercício da intenção de resolução contratual deverá ser previamente comunicada à parte faltosa, por carta registada com aviso de receção, comediante a invocação dos respetivos

fundamentos, conferindo-lhe um prazo não inferior a oito dias para pôr termo à situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso.

4. Findo tal prazo sem que o incumprimento seja sanado, o contrato poderá ser resolvido de imediato.
5. O Incumprimento por qualquer das Partes do presente Contrato confere à Parte lesada, o direito a uma indemnização pelos danos sofridos, incluindo despesas com Advogado e Solicitador na parte que exceder o valor conferido pelo regime de custas de parte em caso de ser intentado procedimento judicial.
6. Com exceção da situação de não renovação ou de oposição à renovação nos termos previstos na Cláusula Terceira, situação em que o contrato durará até ao último dia do termo do período inicial ou das posteriores renovações, o Arrendatário obriga-se a entregar à Entidade Gestora, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da cessação do contrato de Loja objeto do presente contrato.
7. A Loja deverá ser entregue livre de pessoas e bens, em bom estado de conservação e de limpeza, sem que possa ser alegado direito de retenção ou reclamada qualquer contrapartida ou indemnização.
8. Caso se verifique, no termo do prazo referido no número anterior, que o espaço contém ainda bens do Arrendatário, a Entidade Gestora reserva-se no direito de proceder à sua retirada, não podendo o Arrendatário reclamar a sua restituição, nem qualquer contrapartida ou indemnização.

Cláusula Décima Primeira

(Caução)

1. O Arrendatário entregou à Entidade Gestora para garantia do integral e pontual cumprimento do presente contrato, a quantia de [●]¹⁵ € (euros).
2. O valor da caução será libertado à razão de 1/3 (um terço) do seu valor, ao 12.º (décimo segundo) mês do ano civil, a partir do 3.º ano de contrato.
3. Findo o presente contrato, e se aplicável, deve a caução ser devolvida pela Entidade Gestora ao Arrendatário, nos 15 dias seguintes à data de restituição do imóvel.

Cláusula Décima Segunda

(Alteração)

Qualquer alteração ou aditamento ao presente contrato, deverá ser celebrada por escrito, tendo a mesma validade e eficácia do presente contrato.

¹⁵ Identificar valor

Cláusula Décima Terceira

(Comunicações)

Sem prejuízo da utilização dos Modelos de Requerimento disponibilizados pela Entidade Gestora, os quais dever-lhe-ão ser remetidos seguindo as instruções constantes dos referidos Modelos, para efeitos de envio das restantes comunicações e notificações entre as partes, convencionam-se as seguintes moradas:

- Entidade Gestora: Travessa da Bica Velha, n.º 10, 4250-078, na cidade do Porto;
- Arrendatário: [●]¹⁶.

Cláusula Décima Quarta

(Casos Omissos)

Em tudo o que se revelar omissos no presente contrato, observar-se-á o NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação em vigor, o disposto nas normas do Regulamento do Mercado do Bolhão, Normas de funcionamento, Manual de Instalação e demais regulamentos municipais e legislação aplicável.

Cláusula Décima Quinta

(Foro Competente)

Para a resolução de todos os litígios decorrentes da execução do presente contrato, fica estipulada a competência do Tribunal Judicial da Comarca do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

Por ser esta a vontade dos outorgantes, livremente expressa, e depois de lido e achado conforme, vão eles assinar o presente contrato, feito em duplicado, ficando um exemplar em poder da Entidade Gestora e outro em poder do Arrendatário.

Porto, [●] de [●] de [●]

Anexo I – Planta de localização da Loja, objeto do contrato;

Anexo II – Declaração de Compromisso.

¹⁶ Identificar morada

Pela Gestão Obras do Porto, E.M.,

([•])

([•])

Pelo Utilizador,

([•])

ANEXO I

Gestão e Obras do Porto
Travessa da Bica Velha, 10
4250-078 Porto
T. +351 228 339 300
F. +351 228 339 310
www.goportos.pt



ANEXO II