



## MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

### **II PAVILHÃO SITO NA ZONA INDUSTRIAL DO ALTO DAS ALDEIAS, EM PAMPILHOSA DA SERRA**

#### **- NORMAS DE UTILIZAÇÃO E ARRENDAMENTO DAS SUAS FRACÇÕES -**

O Município de Pampilhosa da Serra assume como sua obrigação legal e política fomentar o desenvolvimento económico do concelho; para tal, urge promover medidas capazes de gerar riqueza local, de natureza económico-social, que se traduzam na captação de investimento empresarial para o concelho e, conseqüentemente, na criação de emprego, fixação de população e combate à desertificação

Neste sentido, foi elaborado o presente documento que visa, fundamentalmente, estabelecer um conjunto de disposições gerais aplicáveis à concessão do arrendamento de três espaços/fracções, vocacionados para a instalação de actividades industriais, comerciais e de serviços, que se enquadrem nos princípios constantes do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Pampilhosa da Serra. Pretende-se, ainda, por outro lado, apoiar e incentivar o investimento empresarial, por forma a contribuir para o processo de desenvolvimento equilibrado que se pretende implementar no concelho e para a criação de novas empresas e novos postos de trabalho.

#### **Cláusula Primeira**

*(Dos Espaços objecto de arrendamento)*

1 - O Município de Pampilhosa da Serra é proprietário de um Pavilhão, implementado no prédio urbano composto por um lote de terreno destinado a construção de indústria, comércio ou serviços, com a área de 2030 m<sup>2</sup>, sito no Alto das Aldeias, freguesia e concelho de Pampilhosa da Serra, designado por lote n.º 8, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 3212 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Pampilhosa da Serra sob o número 5987.

2 - O citado Pavilhão/Edifício é constituído por três fracções infra identificadas, destinadas a indústria, comércio e/ou serviços, autónomas, que constituem unidades independentes, distintas e isoladas entre si, com saídas próprias para a via pública:

MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

Fracções	Área Coberta	Área Descoberta	Área Bruta de Construção	Composição
<b>A</b>	262 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>	Piso 0: 262 m <sup>2</sup> Piso 1: 60,50 m <sup>2</sup> Total: 322,50 m <sup>2</sup>	Escritório, instalações sanitárias e balneários para senhoras, instalações sanitárias e balneários para homens, espaço destinado a arrumos, espaço amplo destinado a indústria, comércio ou serviços e logradouro
<b>B</b>	262 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup>	Piso 0: 262 m <sup>2</sup> Piso 1: 60,50 m <sup>2</sup> Total: 322,50 m <sup>2</sup>	Escritório, instalações sanitárias e balneários para senhoras, instalações sanitárias e balneários para homens, espaço destinado a arrumos, espaço amplo destinado a indústria, comércio ou serviços e logradouro
<b>C</b>	526 m <sup>2</sup>	614 m <sup>2</sup>	Piso 0: 526,50 m <sup>2</sup> Piso 1: 60,50 m <sup>2</sup> Total: 587,00 m <sup>2</sup>	Escritório, instalações sanitárias e balneários para senhoras, instalações sanitárias e balneários para homens, espaço destinado a arrumos, espaço amplo destinado a indústria, comércio ou serviços e logradouro

**Cláusula Segunda**

*(Destino dos Espaços)*

Os espaços/fracções identificados na cláusula anterior, destinam-se ao funcionamento de actividades industriais, comerciais e/ou de serviços.

**Cláusula Terceira**

*(Duração do arrendamento)*

O arrendamento dos espaços/fracções, que terá o seu início na data da assinatura do correspondente contrato, é feito pelo período de 5 (cinco) anos, renovável a requerimento do arrendatário, com uma antecedência mínima de 6 (seis) meses relativamente ao termo do prazo inicial ou dos prazos de renovação, e com o acordo do Município de Pampilhosa da Serra, por períodos sucessivos de 1 (um) ano, até ao limite máximo total de 20 (vinte) anos.

**Cláusula Quarta**

*(Extinção do arrendamento)*

O arrendamento dos espaços/fracções extinguir-se-á:

MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

1. Por acordo entre as partes que podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito a tanto dirigido.
2. Por caducidade, findo o prazo contratual inicial estipulado ou das suas renovações;
3. Por denúncia, devendo qualquer das partes manifestar a sua vontade nesse sentido, por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 60 dias relativamente ao termo do prazo indicado na Cláusula Segunda ou dos prazos das renovações.
4. Por resolução, podendo qualquer das partes resolver o contrato com base em incumprimento e violação pela outra parte das obrigações constantes do presente documento, do contrato de arrendamento a celebrar, e das que decorrem da Lei.

**Cláusula Quinta**

*(Montante da Renda e Actualização)*

1. O arrendatário pagará uma renda mensal de 0,75 € (setenta e cinco cêntimos) por m<sup>2</sup> de área coberta arrendada.
2. Para efeitos do disposto no número anterior a renda será anualmente actualizada de acordo com o coeficiente de actualização legal aplicável aos arrendamentos comerciais.

**Cláusula Sexta**

*(Pagamento da Renda)*

A renda será paga na Secretaria da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar.

**Cláusula Sétima**

*(Autorização para Obras)*

1. Todas e quaisquer obras de reparação, alteração ou beneficiação que o arrendatário pretenda efectuar deverão ser sujeitas a autorização prévia e escrita da Câmara Municipal e, se sujeitas a projecto, este será apreciado pelos serviços municipais que emitirão o respectivo parecer.
2. O arrendatário deverá realizar as obras necessárias que obedecerão a todos os requisitos impostos pela legislação em vigor para a respectiva actividade, no prazo máximo de cinquenta dias contados a partir da assinatura do contrato de arrendamento, a não ser em



MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

casos devidamente justificados e atendidos, que o obriguem a ultrapassar o agora prescrito.

3. Todas e quaisquer benfeitorias, efectuadas pelo arrendatário, passam a fazer parte das instalações, propriedade do Município, sem que este seja obrigado a prestar qualquer pagamento, indemnização ou compensação.

**Cláusula Oitava**

*(Sub-arrendamento)*

O arrendatário não poderá subarrendar, comodatar, ceder ou, por qualquer meio, permitir o uso comercial dos espaços, objecto do arrendamento, por terceiros, total ou parcialmente, temporária ou definitivamente, a título gratuito ou oneroso, nem ceder, total ou parcialmente, a sua posição contratual, sem a concordância prévia da Câmara Municipal.

**Cláusula Nona**

*(Obrigações do Arrendatário)*

1. O arrendatário tem o prazo máximo de 60 dias, contados da assinatura do respectivo contrato de arrendamento, para iniciar a laboração no espaço arrendado, sem prejuízo do disposto no n.º 4.
2. O arrendatário deverá usar efectivamente o espaço arrendado para o fim contratado;
3. O arrendatário não poderá manter o espaço, objecto de arrendamento, encerrado por um período superior a 40 dias úteis anualmente, sem prejuízo do disposto no n.º 4.
4. O não uso pelo arrendatário do espaço arrendado, ultrapassados que sejam os prazos referidos nos números anteriores, deverá ser justificado perante a Câmara Municipal. A não justificação poderá implicar a aplicação do disposto no n.º 4 da Cláusula Quarta.
4. O arrendatário fica obrigado a praticar todos e quaisquer actos necessários à conservação e manutenção do local arrendado.
5. Os montantes devidos pelo consumo de energia eléctrica, água, gás e quaisquer outros combustíveis ou fontes de energia ficam a cargo do arrendatário.
6. As licenças, taxas, multas e outros encargos decorrentes do exercício da actividade são da responsabilidade e conta do arrendatário, sendo ainda responsável por eventuais danos que no local arrendado venham a ser provocados.

MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

7. O arrendatário não poderá utilizar o espaço, objecto do arrendamento, para fins/destinos diversos daqueles a que se reporta a cláusula segunda.

8. Os arrendatários deverão celebrar um contrato de seguro de responsabilidade civil, garantindo um valor mínimo de 50.000 Euros. Os arrendatários das fracções A e B deverão celebrar, também, um contrato de seguro multi-riscos, com efeitos ressalvados, garantindo um valor mínimo de 120345,00 Euros (Cento e vinte mil trezentos e quarenta e cinco Euros), e o arrendatário da fracção C deverá, também, celebrar um contrato de seguro multi-riscos, com efeitos ressalvados, garantindo um valor mínimo de 241609,00 Euros (duzentos e quarenta e um mil seiscientos e nove Euros), atento o valor dos equipamentos e do risco inerente à sua própria actividade. Todas as despesas derivadas da constituição dos seguros correrão por conta do arrendatário, sendo certo que deverá, anualmente, exhibir os recibos dos seguros contratados em conformidade com o disposto no presente número.

**Cláusula Décima**

*(Visita aos Locais)*

A Câmara Municipal, através do seu representante legal ou de alguém por si mandatado, poderá inspeccionar o local arrendado, sem aviso prévio, com o objectivo de fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pelo arrendatário e demais legislação aplicável ao sector.

**Cláusula Décima Primeira**

*(Incumprimento)*

1. Em caso de incumprimento das obrigações assumidas pelo arrendatário a Câmara Municipal obriga-se a notificá-lo para que, no prazo máximo de 10 dias úteis, contados da data de recebimento da notificação, dê cumprimento às obrigações contratuais em falta.
2. Em caso de persistir o incumprimento, esgotado o prazo estipulado no número anterior, aplicar-se-á o disposto no n.º 4 da Cláusula Quarta.

**Cláusula Décima Segunda**

*(Restituição)*

No termo do arrendamento, ou em caso de extinção do mesmo por qualquer causa ou modo previsto na Cláusula 4ª, o arrendatário fica obrigado a restituir ao Município o espaço, limpo e devoluto de pessoas e bens e no estado em que o recebeu, ressalvadas as

MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

deteriorações inerentes a uma normal utilização e às eventuais benfeitorias que tenham sido feitas.

**Cláusula Décima Terceira**

*(Candidatura)*

1 – Os interessados no arrendamento dos espaços/fracções apresentam a sua candidatura através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal do qual deverá constar:

- a) Identificação completa do interessado e/ou empresa, especificando se se trata de uma empresa nova, criação de sucursal/filial ou de transferência de empresa de outro concelho;
- b) Indicação do espaço pretendido;
- c) A actividade a ser desenvolvida pela empresa;
- d) O número de postos de trabalho existentes;
- e) O número de postos de trabalho a criar.

2. Não serão considerados, para efeitos de criação de novos postos de trabalho, a mera transferência para a empresa candidata e, conseqüentemente para trabalhar nos espaços/fracções em questão, de funcionários de outra(s) empresa(s), sedeadas no concelho de Pampilhosa da Serra, da(s) qual(is) o candidato seja sócio e/ou gerente não sócio.

3 – São anexados ao dossier de candidatura:

- a) Cópias das duas últimas declarações de IRS ou IRC, tratando-se o interessado de pessoa singular ou colectiva, respectivamente;
- b) Cópias de B.I. e N.I.F. ou de Certidão Comercial e Pacto Social, tratando-se o interessado de pessoa singular ou colectiva, respectivamente.

**Cláusula Décima Quarta**

*(Processo de Selecção)*

1 - A selecção e adjudicação do arrendamento é feita pela Câmara Municipal, casuisticamente, tendo por base os seguintes critérios/factores de ponderação:

- a) Número de trabalhadores da empresa;
- b) Novos postos de trabalho a criar;
- c) Mérito para a política económica do Município.



MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

2 – Para efeitos de atribuição do arrendamento relevará o número de postos de trabalho a criar e o mérito para o desenvolvimento empresarial do concelho, sendo o arrendamento do espaço identificado com a letra C (com maior área) atribuído em função do maior número de postos de trabalho que a empresa candidata se proponha criar, com base no seguinte critério:

Um posto de trabalho/80 m<sup>2</sup> de área.

3 – Para efeitos de análise de candidaturas/intenções de investimento, a Câmara Municipal pode designar uma Comissão de Análise composta por três elementos ou solicitar a respectiva análise a um técnico da autarquia.

4 – Sempre que julgue necessário a Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, a Comissão de Análise ou o Técnico poderão solicitar aos candidatos quaisquer elementos complementares de análise. Os candidatos deverão apresentar tais elementos, no prazo máximo de 10 dias, sob pena de ser considerada sem efeito a sua candidatura.

5 – A Comissão de Análise ou o Técnico supra referidos ficam obrigados a um acompanhamento de todo o procedimento de candidatura e de apreciação prévia devendo apresentar à Câmara Municipal um parecer escrito.

**Cláusula Décima Quinta**

*(Tramitação Processual)*

1 - A Comissão de Análise ou o Técnico elaboram o parecer referido no n.º 4 do artigo anterior, no prazo de 10 dias a partir da data de recepção da candidatura ou da recepção dos documentos que posteriormente hajam sido juntos pelo candidato, o qual será submetido a apreciação do Executivo Camarário para deliberação.

2 - Exceptuam-se da aplicação do prazo referido no número anterior, a análise das intenções de investimento, no concelho de Pampilhosa da Serra, já existentes nos Serviços da Autarquia, as quais serão tidas em consideração para efeitos de análise e atribuição de arrendamento, atento o respectivo mérito para o desenvolvimento empresarial do concelho de Pampilhosa da Serra.

3 – Após deliberação tomada em sede de reunião do Executivo Camarário serão os candidatos ao arrendamento notificados, dispondo de um prazo de 10 dias para eventuais reclamações, que serão decididas pela Câmara Municipal.

4 - A Câmara reserva-se o direito de não arrendar qualquer espaço/fracção se o interessado pretender instalar uma actividade que não se coadune com a política

MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

empresarial definida pelo Município, em caso de manifesta incapacidade económica para implementar a actividade projectada ou se o julgar conveniente aos interesses do Município.

**Cláusula Décima Sexta**

*(Contrato de Arrendamento)*

1. O arrendatário deverá preencher as seguintes condições, das quais deverá fazer prova antes da data fixada, pela Câmara Municipal, para a celebração do contrato de arrendamento:
  - a. Não se encontrar em dívida perante o Município de Pampilhosa da Serra, no tocante a quaisquer contribuições, taxas ou rendas;
  - b. Não ser devedor de quaisquer importâncias à Segurança Social;
  - c. Não ser devedor de quaisquer importâncias à Fazenda Nacional.
2. Cumprida que seja a tramitação processual prevista na cláusula anterior, a Câmara Municipal comunicará ao interessado, por meio de carta registada, o local, data e hora para celebração do contrato de arrendamento.
- 3 – O presente documento ficará anexo ao contrato de arrendamento, dele ficando a fazer parte integrante.

**Cláusula Décima Sétima**

*(Cláusula Penal)*

- 1 – Seis meses após a celebração dos respectivos contratos de arrendamento, a Câmara Municipal solicitará aos arrendatários cópias dos contratos de trabalho entretanto celebrados e/ou das folhas de férias, a fim de verificar o cumprimento da candidatura apresentada, no que à criação de novos postos de trabalho respeita.
- 2 – O não cumprimento do disposto na candidatura, relativamente aos postos de trabalho propostos, para efeitos dos números 1 e 2 da cláusula décima quarta, implicará a aplicação de uma penalização em função dos postos de trabalho não efectivamente criados e constantes da candidatura, tendo em conta o seguinte:
  - 2.1 – Por um posto de trabalho não efectivamente criado - aplicação de penalização mensal de 50% sobre o valor inicial da renda mensal.
  - 2.2 – Por dois postos de trabalho não efectivamente criados - aplicação de penalização mensal de 60% sobre o resultado do valor referido em 2.1.



MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

PESSOA COLECTIVA DE DIREITO PÚBLICO n.º 506 811 883

2.3 – Por três ou mais postos de trabalho não efectivamente criados - aplicação de penalização mensal de 100% sobre o resultado do valor referido em 2.2.

3 – A aplicação das penalizações referidas no n.º anterior cessa assim que se verifique o cumprimento do disposto na candidatura, relativamente aos postos de trabalho propostos, devendo os arrendatários remeter à Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra cópias dos contratos de trabalho entretanto celebrados com novos trabalhadores.

4 – Para verificação do cumprimento e manutenção da proposta de candidatura, a Câmara Municipal poderá solicitar aos arrendatários, a todo o tempo, quaisquer elementos comprovativos da manutenção da situação jurídico-laboral em causa.

**Cláusula Décima Oitava**

*(Casos Omissos)*

1. Todas as omissões que, eventualmente, se verifiquem no que concerne ao disposto no presente documento, no que respeita ao funcionamento das fracções, serão resolvidas pela Câmara Municipal, ouvido o arrendatário.
2. Em caso de litígio é competente o Tribunal da Comarca de Pampilhosa da Serra.

Aprovado por deliberação tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, realizada em 25 de Outubro de 2011.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PAMPILHOSA DA SERRA



(JOSÉ ALBERTO PACHECO BRITO DIAS)