

CÂMARA MUNICIPAL DO CRATO
PRAÇA DO MUNICÍPIO
7430-999 – CRATO
NIF: 506 659 968
T: +351 245 990 110 / F: 245 996 679
GERAL@CM-CRATO.PT
WWW.CM-CRATO.PT



CRATO
Município

HASTA PÚBLICA

ARRENDAMENTO DE PRÉDIOS RÚSTICOS

CADERNO DE ENCARGOS

MARÇO 2025



Cláusula 1.^a

Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir nos contratos cujo objeto principal é o arrendamento de prédios rústicos na titularidade ou posse do Município do Crato, em procedimento por lotes, de acordo com a listagem que constitui o Anexo I ao presente caderno de encargos, e georreferenciação que constitui o Anexo II em documento autónomo.
2. O arrendamento tem como fim a atividade agrícola, que deve desenvolver-se de acordo com as exigências de uma regular, contínua e eficiente exploração, sendo adotados para o efeito os melhores padrões de qualidade, salvaguardando-se a manutenção e desenvolvimento de outra atividade, pontual e extraordinária, mediante autorização expressa do Município do Crato.

Cláusula 2.^a

Contrato

1. O contrato a celebrar é composto pelas respetivas cláusulas contratuais e os respetivos anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelo concorrente, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pela entidade adjudicante;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações que a entidade pública venha a prestar ou a efetuar;
 - c) O presente Caderno de Encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo cocontratante.
3. Em caso de divergência entre os elementos referidos no número anterior, a preferência é determinada pela ordem pela qual são indicados nesta cláusula.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros.



Cláusula 3.^a

Prazo

1. Os arrendamentos, individualmente considerados, são efetuados pelo período de 7 anos, contados da data da outorga do contrato, renováveis, sucessivamente e por iguais períodos, até ao prazo máximo de vigência contratual que é de 35 anos, retornando, no final, para a posse do Município do Crato, sem ónus ou encargos, com todas as benfeitorias permanente ali realizadas, ressalvadas as exceções quanto ao prazo previstas neste caderno de encargos e no contrato.
2. Pode o arrendamento cessar mediante oposição à renovação, feita por qualquer uma das partes, através de notificação à contraparte, por escrito, via carta registada com aviso de receção para as moradas indicadas no contrato, com uma antecedência mínima de 60 dias sobre a data da renovação contratual.

Cláusula 4.^a

Preço base

A preço base do procedimento corresponde à base de licitação da hasta publica para cada lote, prédio rústico ou parcela, individualmente considerados, e são as que constam no Anexo I ao presente caderno de encargos.

Cláusula 5.^a

Critério de adjudicação

O critério de adjudicação é o do preço mais alto proposto.

Cláusula 6.^a

Renda, condições de pagamento e atualização

1. O valor a pagar pelo arrendatário ao senhorio a título de renda anual será o resultante da arrematação e propostas feitas sobre cada lote.
2. O pagamento da renda deve ser efetuado à data do vencimento da renda anual, durante o mês em que se inicia cada anuidade, na Tesouraria do Município do Crato, dentro do horário normal de atendimento ao público, nos dias úteis, das 09:00h às 12:30h e das 14:00h às 17:30h, ou por



transferência bancária, para IBAN a indicar pelo Município do Crato, findo o qual se considera o arrendatário em mora.

3. O não pagamento atempado da renda implica o pagamento da indemnização a que alude o artigo 13.º do Decreto Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.

4. Não será considerado em dia o pagamento efetuado no prazo previsto, sempre que haja prestações em atraso, sendo o novo pagamento pretendido imputado à primeira prestação em dívida.

5. O pagamento da prestação com juros não prejudica a aplicação da sanção de resolução sempre que se verificarem os pressupostos para o efeito.

6. O valor referido no número 1 será atualizado anualmente com base no índice de preços do consumidor, nos termos do n.º 5, do artigo 11.º do Decreto Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.

Cláusula 7.ª

Mora do arrendatário

1. Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município do Crato tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50 % do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2. Cessa o direito à indemnização, ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 60 dias a contar do seu início.

3. É inexigível ao Município a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a seis meses no pagamento da renda.

4. Enquanto não sejam cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o Município tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

5. A receção de novas rendas não priva o Município do Crato do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

6. O arrendatário pode pôr fim à mora oferecendo ao Município o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1.



Cláusula 8.^a

Prestação de caução

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o arrendatário deve prestar uma caução no valor equivalente a 2 (dois) anos do valor anual da renda, através de garantia bancária a favor do Município do Crato ou depósito em dinheiro na tesouraria dos serviços camarários.
2. O arrendatário deve prestar a caução até ao dia anterior ao da celebração do contrato, sob pena do Município do Crato anular a adjudicação do procedimento, salvo se provar ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerada justificação bastante.
3. O arrendatário deve reconstruir integralmente a caução, nos 20 (vinte) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.
4. A caução será mantida até ao termo do contrato.

Cláusula 9.^a

Licenciamento

É da responsabilidade do arrendatário as expensas e a obtenção de eventuais licenças para o exercício de atividade a praticar no locado.

Cláusula 10.^a

Bens integrados no arrendamento

Eventuais bens e equipamentos existentes no locado são propriedade do Município do Crato, estando o arrendatário autorizado a utilizá-los para o fim a que se destinam, devendo ser restituídos findo o contrato no estado em que os mesmos se encontravam à data do seu termo inicial, ressalvada a sua utilização normal e prudente.

Cláusula 11.^a

Obrigações do arrendatário

1. Sem prejuízo das obrigações legalmente previstas, nomeadamente, no Decreto Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, na sua redação atual, e demais legislação subsidiariamente aplicável, para além de



outras obrigações previstas no presente caderno de encargos, são da responsabilidade do arrendatário as seguintes obrigações:

- a) Obrigação de explorar o locado de acordo com o seu destino e as obrigações legais e contratuais previstas, não lhe podendo dar destino diverso do previsto no contrato e demais peças procedimentais;
- b) Obrigação de assegurar e manter em bom estado de utilização e conservação o locado e os bens existentes ou adquiridos que o integram, de forma a manter um bom estado geral, garantindo adequado zelo pela terra, cuidados ambientais, principalmente no que se refere ao uso de agrotóxicos, preservação de cursos de água e nascentes e adotando um desmatamento contínuo e eficiente;
- c) Não manter no locado resíduos diversos, nomeadamente, sucata e outros que assim sejam considerados e que contribuam para poluição ambiental, visual, sonora, insalubridade e falta de limpeza do locado;
- d) Obrigação de proceder à poda e limpeza das espécies arbóreas, de acordo com as melhores práticas aplicáveis a essa atividade, com zelo e cuidado pela planta, reservando para si a madeira resultante dessa atividade;
- e) Obrigação de não proceder ao abate de árvores, salvo expressa autorização do Município do Crato;
- f) Manter os acessos dos caminhos públicos que atravessem o locado;
- g) Restituir, findo o contrato, imediatamente na data da cessação e gratuitamente, o locado e os bens que o integrem, livres de ónus ou encargos e em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e nas condições de os mesmos poderem continuar a ser utilizados ininterruptamente, sob pena de pagamento de uma indemnização diária de € 25,00, por cada dia de atraso na restituição;
- h) Liquidar atempadamente as rendas;
- i) Pagar as contribuições, os impostos e as taxas que se mostrem devidas pela celebração do contrato de arrendamento ou pelo uso do locado;
- j) Prestar ao senhorio informação e documentação sobre qualquer facto que esta lhe solicite sobre a exploração ou uso do locado, a par da demais contratualmente previstas;
- k) Obrigação de suportar os encargos com água, eletricidade ou outros inerentes à exploração do locado;



- l) Não ceder, transmitir ou onerar, a qualquer título, a sua posição contratual ou os seus direitos no contrato, em benefício de qualquer terceiro, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.^a;
 - m) Zelar pela boa conservação do locado, não realizando obras ou construções que alterem a natureza, a estrutura geofísica e as características essenciais do locado, sem autorização expressa do senhorio;
 - n) Informar o senhorio de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
 - o) Facultar ao Município do Crato, na pessoa dos seus agentes, a inspeção do locado.
2. O arrendatário é ainda responsável por:
- a) Todas as obrigações relativas aos seus funcionários e colaboradores;
 - b) Pelo cumprimento de toda a legislação em vigor no que respeita à atividade que vai desenvolver, bem como à higiene, segurança e condições de trabalho;
 - c) Não ter dívidas ao Município do Crato.

Cláusula 12.^a

Direito aos frutos

1. O arrendatário tem direito aos frutos da coisa, sendo expensas e da sua responsabilidade a boa colheita e respetivos trabalhos preparatórios e conclusivos, devendo ser adotadas as melhores práticas ambientais, de zelo pela terra e pelas plantas.
2. Fica excluído do disposto no número anterior, o direito à cortiça proveniente das espécies integradas no locado, atuais ou futuras, devendo o arrendatário facultar o acesso ao Município do Crato, ou a quem este indique, a fim de proceder à sua extração e transporte.
3. A violação do disposto no número anterior, incluindo a extração de cortiça por parte do arrendatário ou por terceiros, permite ao Município do Crato operar a resolução unilateral do contrato, sem que seja devida qualquer indemnização ou compensação ao arrendatário.



Cláusula 13.^a

Obras, construções e benfeitorias

1. É expressamente proibida a construção de edifícios bem assim a implementação de estruturas fixas ao solo ou integração de bens de carácter permanente no locado, salvo expressa autorização do Município do Crato, requerida e fundamentada pelo arrendatário de forma escrita.
2. Fica excepcionado do disposto no número anterior, as benfeitorias necessárias e a implementação e/ou melhoramento de cercas ou de outras estruturas delimitadores e melhoramentos feitos no locado, cuja implementação deve observar as melhores práticas ambientais aplicáveis, estando as mesmas sujeitas ao disposto no número seguinte.
2. Eventuais construções, implementação de estruturas ou integração de bens no locado passam a ser parte integrante do mesmo, revertendo, findo o contrato, para a posse e propriedade do Município do Crato, sem que seja devida qualquer indemnização ou compensação ao arrendatário pelas mesmas.

Cláusula 14.^a

Utilização do locado pelo Município do Crato

1. O arrendatário fica obrigado a permitir o acesso e a utilização do locado por parte do Município do Crato, mediante solicitação prévia, para eventos municipais, ou para ações de intervenção e/ou colheita de frutos, na medida do aplicável.
2. Senhorio e arrendatário acordam em acautelar, na medida do possível, pelo interesse de ambas as partes no que diz respeito à utilização prevista na presente cláusula.

Cláusula 15.^a

Obrigações do senhorio

Sem prejuízo das obrigações legalmente previstas, nomeadamente, no Decreto Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, na sua redação atual, e demais legislação subsidiariamente aplicável, para além de outras obrigações previstas no presente caderno de encargos, são da responsabilidade do senhorio as seguintes obrigações:

- a) Abster-se de praticar atos que ponham em causa a utilização do locado pelo arrendatário;



b) Comunicar, atempadamente, ao arrendatário, logo que deles tenham conhecimento, os factos que tornem total ou parcialmente impossível o cumprimento de qualquer das suas obrigações.

Cláusula 16.^a

Cessão da posição contratual e uso do locado por terceiros

A posição de arrendatário é intransmissível, não podendo o mesmo subarrendar, nem ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, nem proceder a qualquer forma de cedência do uso ou beneficiamento do locado por terceiros, tal como não poderá proceder a qualquer mudança do fim a que o mesmo se destina, salvo prévia e expressa autorização Município do Crato, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo concessionário em infração ao disposto neste preceito.

Cláusula 17.^a

Cessação do contrato

1. O contrato termina, cessando os seus efeitos:

- a) Por caducidade;
- b) Por acordo entre as partes;
- c) Por oposição à renovação com antecedência mínima de 60 dias sobre a data de aniversário do contrato;
- d) Por denuncia de qualquer uma das partes, com aviso prévio de 1 ano, salvo motivo de força maior e de interesse público;
- e) Nos termos gerais de direito.

2. O Município do Crato poderá ainda resolver o contrato, a todo o tempo, sem ser devida qualquer indemnização se:

- a) Pelo arrendatário não for paga pontualmente o valor da renda anual, ou se não aceitar a sua atualização anual;
- b) O arrendatário deixar de dar cumprimento às demais obrigações contratuais, nomeadamente, a violação do disposto nas alíneas a), b), c), e), f), h) l) e m) do n.º 1, da Cláusula 11.^a do presente documento.



3. Por motivos de interesse público municipal, devidamente fundamentado, pode o Município do Crato resolver o contrato, a todo o tempo, mediante notificação ao arrendatário com uma antecedência mínima de 120 dias sobre a data em que se pretende a cessação, indicando os motivos, fundamentos e evidências que comprovem o recurso a esta causa de cessação.

Cláusula 18.^a

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Portalegre, com renúncia expressa a qualquer outro.

Cláusula 19.^a

Legislação aplicável

Em tudo o omissa nas peças do procedimento, observar-se-á o disposto na legislação nacional e comunitária aplicável.

Crato, 10 de março de 2025

O Presidente da Câmara Municipal

(Joaquim Bernardo dos Santos Diogo)

Anexo I

(a que se referem as Cláusulas 1.^a e 4.^a do caderno de encargos)

Lote	Freguesia (atual ou extinta)	Secção	Artigo	Nome	Área Prédio (ha)	Área Agrícola (ha)	Ocupação de Solo	Preço Base (renda anual)
1	Gáfete	G	1	Entulheira	0,67	0,58	Olival, pastagem	36,55 €
2	Gáfete	I	36	Captação Águas Produzes	0,25	0,25	Pastagem	30,00 €
3	Gáfete	J	239	Tapada Mano Gordo	0,24	0,24	Pastagem	29,71 €
4	Monte da Pedra	J	24	Chamiço	0,43	0,43	Pastagem, matos, aflo. rochosos	33,60 €
5	Monte da Pedra	J	37	Chão dos Casarões	0,09	0,09	Pastagem	26,80 €
6	Monte da Pedra	J	36	Chamiço	0,39	0,39	Pastagem	32,80 €
7	Monte da Pedra	J	33	Chamiço	1,00	0,94	Pastagem sob coberto azinho	43,75 €
8	Flor da Rosa	2A	230	CM Crato	0,50	0,48	Pastagem sob coberto sobre	34,51 €
9	Crato	G	21	Cabrins	0,93	0,89	Pastagem, matos, aflo. rochosos	42,84 €
10	Crato	G	79	Bandelhoa	0,65	0,50	Olival, pastagem	35,06 €
11	Crato	G	165	Oficinas	1,56	0,98	Olival, pastagem	44,60 €
12	Crato	G	5	Tapada da Forca	5,66	3,10	Pastagem sob coberto sobre	87,00 €
13	Aldeia da Mata	D	192	Fonte de Ordem	1,72	0,32	Olival, pastagem	31,49 €
14	Crato	F	65	Telheiros	4,19	1,45	Olival, pastagem	54,00 €
15	Flor da Rosa	2A	216	Quintal	0,41	0,41	Olival, pastagem	33,11 €
16	Crato	G	79	Bandelhoa	0,54	0,42	Olival, pastagem	33,44 €
17	Crato	NA	NA	Zona Industrial	4,22	4,22	Pastagem	109,46 €

CÂMARA MUNICIPAL DO CRATO
PRAÇA DO MUNICÍPIO
7430-999 – CRATO
NIF: 506 659 968
T: +351 245 990 110 / F: 245 996 679
GERAL@CM-CRATO.PT
WWW.CM-CRATO.PT



Anexo II

[ver documento autónomo “Anexo_II_Caderno_Encargos_Localizacao_Predios”]