



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

**PROCEDIMENTO PARA ARRENDAMENTO DO BAR DO FORTE – FREGUESIA  
DE URZELINA**

**Data:** 27/04/2026 **Processo:** 2026/300.10.003/5



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

## **CONSIDERANDOS**

Considerando que no âmbito da Empreitada de Requalificação do Forte da Freguesia da Urzelina, o Município procedeu à reconversão do Forte num estabelecimento de bebidas, com uma zona de copa com capacidade para execução de refeições ligeiras e um espaço para armazenamento de produtos.

Considerando que o sector empresarial é essencial para a criação de riqueza e postos de trabalho, contribuindo para uma economia local mais forte.

Considerando que a Freguesia de Urzelina é proprietária do imóvel, sito na Freguesia de Urzelina, Concelho de Velas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 518, designado como Forte da Urzelina, o qual foi cedido ao Município de Velas por um período de vinte anos, conforme contrato de comodato celebrado entre as partes a 22 de outubro de 2024.

Considera o Município de Velas que a manutenção imóvel em sua posse não é conveniente, devendo promover a respetiva administração e rentabilização, uma vez que o mesmo está desocupado e não se encontra afeto a qualquer uso, atividade ou serviço municipal.

De acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na sua redação atualmente em vigor), a administração de bens imóveis compreende a sua conservação, valorização e rendibilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio da boa administração. Constituindo o arrendamento uma forma de administração dos imóveis, e aquela que o executivo da Câmara Municipal de Velas entende como mais adequada para o imóvel em causa, mais precisamente o arrendamento para fins de instalação e funcionamento de um estabelecimento Comercial de Serviços de venda de bebidas e pequenas refeições.

De acordo com a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual), compete à Câmara Municipal *“Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a*



RMMG” (cf. previsto na alínea g) de n.º 1 do artigo 33.º). Sendo que, de acordo com o previsto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 107/2023, de 17 de novembro, e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 8/2002/A, de 10 de abril, republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 37/2023/A, de 20 de outubro e Decreto-Lei n.º 139/2025, a partir de 1 de janeiro de 2026, o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG) na Região Autónoma dos Açores é de €966 (novecentos e sessenta e seis euros).

De acordo com a avaliação efetuada pelo Sr. Eng.º Municipal António Freitas, de 17 de abril de 2026, o imóvel em questão está avaliado em 423.100,63€ (quatrocentos e vinte e três mil e cem euros e sessenta e três cêntimos).

Pelo que, o órgão executivo é competente para aprovar a atribuição do arrendamento deste imóvel.

## **PROGRAMA**

### **ARTIGO 1.º**

(Objeto)

O presente procedimento tem como objeto o arrendamento do imóvel para a exploração atividade de venda de bebidas e pequenas refeições (Secção I, Divisão 56, Classe 5630, Subclasse 56301 e 56302 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor), e será titulado por contrato escrito a celebrar entre as partes, regendo-se, nomeadamente pelas “Condições do Arrendamento”, constantes do Anexo I ao presente programa, e que constituirão o clausulado do contrato.

### **ARTIGO 2.º**

(Preço Base)

O Valor base (mínimo a propor) da renda fixa pela utilização e exploração do imóvel é de 800€ (oitocentos euros) mensais.

### **ARTIGO 3.º**

(Comissão)



O procedimento para a formação do contrato será conduzido por uma Comissão, que realizará todas as operações inerentes ao procedimento, nomeadamente, a prestação de esclarecimentos necessários à boa interpretação das peças de procedimento, a avaliação das propostas, a realização da audiência de interessados e a elaboração dos respetivos relatórios, e será composto pelos seguintes colaboradores do Município:

1. (Presidente) Dr. Jorge Humberto Mendonça Duarte Simões;
2. (Efetivo) Dr. Hugo Alexandre Vieira de Borba Teixeira;
3. (Efetivo) Dr. Mauro Alexandre Nunes da Silveira;
4. (Suplente) Eng.º António Jorge dos Santos Freitas;
5. (Suplente) Sra. Maria da Encarnação Pereira Soares.

#### **ARTIGO 4.º**

##### **(Peças)**

1. As peças de procedimento encontram-se disponíveis para descarregamento gratuito no site do Município de Velas (<https://cmvelas.pt/>).
2. Podem ainda os interessados solicitar marcação de visita ao imóvel, em termos a determinar pelos serviços e sempre em horário de expediente, até ao próximo dia 13 de maio de 2026.

#### **ARTIGO 5.º**

##### **(Proponentes)**

1. Só serão admitidas a concurso pessoas singulares ou coletivas com atividade em venda de bebidas e pequenas refeições (Secção I, Divisão 56, Classe 5630, Subclasse 56301 e 56302 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor), e com um mínimo de 3 (três) anos de experiência profissional.
2. Para efeito do disposto no número anterior, os proponentes deverão apresentar obrigatoriamente e conjuntamente com a proposta os seguintes documentos, pela ordem indicada:
  - a) Declaração elaborada nos termos do modelo constante do Anexo IV;
  - b) Declaração de início de atividade na Finanças, nos termos referidos no ponto 1 desta cláusula;



## **ARTIGO 6.º**

### **(Documentos da Proposta)**

1. As propostas devem ser apresentadas em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, escritas a computador, não sendo aceites propostas manuscritas e de acordo com a minuta do Modelo da Proposta constante do Anexo IV. Todas as folhas deverão ser numeradas sequencialmente e rubricadas;
2. As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito opaco fechado, devendo conter no seu rosto exterior a identificação do proponente, bem como indicação “Arrendamento do Bar do Forte – Freguesia de Urzelina”
3. As propostas serão assinadas pelo proponente ou por seu representante devendo, neste caso, juntar-se documento que confira poderes bastantes para o efeito;
4. As propostas deverão ser instruídas com:
  - i. Memória descritiva do conceito da proposta de exploração do imóvel objeto de arrendamento, a pontuar de acordo com o ponto 2 do artigo 12.º;
  - ii. Valor de renda fixa proposta (no mínimo superior ao valor base referido no artigo 2.º.
5. As propostas que não sejam recebidas nas condições acima indicadas ou apresentem uma renda inferior ao preço base, serão consideradas nulas, ficando, no entanto, juntas ao respetivo processo do procedimento.

## **ARTIGO 7.º**

### **(Lugar e data limite para apresentação de propostas)**

1. A proposta e os respetivos documentos devem ser apresentados **até às 16h00 do dia 15 de maio de 2026**.
2. As propostas devem ser entregues em papel e através de envelope fechado com a indicação “Arrendamento do Bar do Forte – Freguesia de Urzelina”, entregue no Edifício dos Paços do Concelho,
3. Se o envio da proposta for feito pelo correio, o proponente deverá tomar as diligências necessárias a fim de que a proposta dê entrada nos Serviços até à data/hora limite definida, sendo o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem.

## **ARTIGO 8.º**

### **(Abertura de proposta)**



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

1. A Comissão, no primeiro dia útil após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, procede à publicitação da lista dos concorrentes no site do Município de Velas em <https://cmvelas.pt>;
2. O interessado que não tenha sido incluído na lista dos concorrentes pode reclamar desse facto, no prazo de três dias contados da publicitação da lista, devendo para o efeito apresentar comprovativo da tempestiva apresentação da sua proposta.
3. Caso a reclamação prevista no número anterior seja deferida mas não se encontre a proposta do reclamante, a Comissão fixa-lhe um novo prazo para a apresentar.

### **ARTIGO 9.º**

#### **(Audiência de interessados)**

Os resultados da apreciação das propostas no que diz respeito à classificação final dos critérios da proposta serão comunicados aos interessados e publicada a lista de ordenação na página do Município, concedendo-se um prazo de 10 dias para audiência de interessados.

### **ARTIGO 10.º**

#### **(Adjudicação provisória)**

1. O adjudicatário provisório do arrendamento, ou o terceiro para quem este contratou, devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.
2. O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado por despacho da Presidente da Câmara Municipal de Velas.

### **ARTIGO 11.º**

#### **(Adjudicação definitiva)**

A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação, devidamente fundamentada, compete à Câmara Municipal de Velas, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 20 dias úteis após a conclusão da audiência de interessados referida no artigo 9º.



## **ARTIGO 12.º**

### **(Critérios de adjudicação)**

O critério de adjudicação será o da proposta mais vantajosa de acordo com o somatório dos seguintes fatores:

#### **1. Valor da Renda da proposta – ponderação 50%**

<b>Valor da renda da proposta</b>	<b>Pontuação</b>
Superior ou igual a 1.200,00€	100
Superior ou igual a 1.100,00€ e inferior 1.200,00€	75
Superior ou igual a 1.000,00€ e inferior a 1.100,00€	50
Superior ou igual a 900,00€ e inferior a 1.000,00€	25
Superior ou igual a 800,00€ e inferior a 900,00€	0

#### **2. Conceito a implementar – ponderação 50%**

Deverá ser elaborada uma memória descritiva do conceito da proposta de exploração do imóvel objeto de arrendamento. Será pontuada a originalidade, diversidade, inovação da solução proposta para o espaço em questão.

<b>Conceito a implementar</b>	<b>Pontuação</b>
Descrição pormenorizada do conceito de negócio a implementar, fundamentando a originalidade, diversidade e inovação da solução proposta para o espaço	100
Descrição genérica do conceito de negócio a implementar, fundamentando a originalidade, diversidade e inovação da solução proposta para o espaço	50
Descrição genérica do conceito de negócio a implementar;	25
Sem descrição do conceito de negócio a implementar	0

## **ARTIGO 13.º**

### **(Critério de desempate)**

Em caso de empate serão aplicados os seguintes critérios:

1º Critério de desempate: valor de renda mais elevada;

2º Critério de desempate: maior pontuação no critério do conceito a implementar.



#### **ARTIGO 14.º**

##### **(Finalidade)**

1. O arrendamento imóvel objeto da presente atribuição destinar-se-á exclusivamente para fins não habitacionais (de Serviços Secção I, Divisão 56, Classe 5630, Subclasse 56301 e 56302 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor), e será titulado por contrato escrito a celebrar entre as partes, regendo-se, nomeadamente pelas “Condições do Arrendamento”, constantes do Anexo I ao presente programa, e que constituirão o clausulado do contrato.
2. Ao arrendamento objeto do presente procedimento é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos 64.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual), que lhe será aplicável, com as devidas adaptações.

#### **ARTIGO 15.º**

##### **(Renda)**

Pelo arrendamento objeto da presente adjudicação é devido o pagamento de uma renda mensal no valor que resultar do presente procedimento (isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA).

#### **ARTIGO 16.º**

##### **(Não adjudicação)**

Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

#### **ARTIGO 17.º**

##### **(Não apresentação de documentos)**

1. A não apresentação pelo adjudicatário provisório de documento comprovativo de que exerce qualquer da atividade prevista no artigo 5.º e a não apresentação de comprovativo da sua situação tributária e contributiva regularizada, implicam a não adjudicação definitiva do arrendamento do imóvel.



2. No caso de o arrendamento do imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
3. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o arrendamento do imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta imediatamente inferior, exceto em caso de conluio.

#### **ARTIGO 18.º**

##### **(Despesas no ato de celebração contratual)**

O adjudicatário pagará no ato da celebração do contrato as despesas determinadas por lei ou regulamento em atos desta natureza.

#### **ARTIGO 19.º**

##### **(Celebração contrato)**

O arrendatário pagará, no ato da celebração do contrato, os valores correspondentes a três meses de renda, relativos ao próprio mês da celebração e aos dois meses seguintes.

#### **ARTIGO 20.º**

##### **(Legislação aplicável)**

No presente procedimento serão observadas subsidiariamente as disposições decorrentes da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual) e Lei 75/2013, de 12 de Setembro.

Anexo I – Condições de arrendamento;

Anexo II – Plantas do Imóvel (planta de localização e planta do edifício);

Anexo III – Minuta de contrato.

Anexo IV – Minuta de Modelo da Proposta



## **ANEXO I**

### **CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO DO IMÓVEL**

(a que se refere o n.ºs 1 do artigo 14.º do Programa do Procedimento de Arrendamento)

#### **Primeira**

A Junta de Freguesia de Urzelina é proprietária do imóvel, sito na Freguesia de Urzelina, Concelho de Velas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 518, designado como Forte da Urzelina, o qual se encontra cedido ao Município de Velas por um período de vinte anos, conforme contrato de comodato celebrado entre as partes a 22 de outubro de 2024.

#### **Segunda**

1. Pelo presente contrato o Município de Velas, dá de arrendamento ao adjudicatário/arrendatário o imóvel identificado na cláusula primeira, proporcionando-lhe o gozo temporário do imóvel em causa correspondente ao direito de o utilizar por prazo certo e mediante retribuição, nos termos do fixado e previsto nas presentes condições e no respetivo contrato.
2. O adjudicatário/arrendatário aceita o arrendamento nos presentes termos e condições e nomeadamente conforme o respetivo contrato de arrendamento que o titula e os termos e documentos do procedimento para arrendamento que o antecedeu.
3. O arrendamento do imóvel objeto deste Contrato, sito no Porto, Freguesia de Urzelina, Concelho de Velas – melhor identificado nas plantas constantes do Anexo II que fazem parte integrante do presente contrato, destina-se, exclusivamente, para fins não habitacionais, Estabelecimento de Serviços - (Secção I, Divisão 56, Classe 5630, Subclasse 56301 e 56302 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor), não podendo de forma alguma funcionar com outros usos ou atividades.
4. O adjudicatário/arrendatário obriga-se a prestar serviços que incluam refeições ligeiras;
5. O adjudicatário/arrendatário não se encontra autorizado a afetar ou utilizar o imóvel objeto deste contrato para outros fins ou atividades para além do previsto no número anterior da presente cláusula.



6. O adjudicatário/arrendatário não se encontra autorizado a utilizar a morada do imóvel objeto do presente contrato como seu domicílio ou sede, sob pena de resolução contratual pelo Município sem direito a qualquer indemnização.

### **Terceira**

1. O presente arrendamento é feito pelo prazo de 12 meses, renovável, tendo o seu início no dia seguinte ao da sua celebração e outorga pelas partes, nos termos legalmente aplicáveis dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.

2. O contrato renova-se automaticamente, por sucessivos períodos de 12 meses, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação, nos termos do disposto na lei e no número seguinte.

3. A decisão de não renovação deverá ser comunicada à outra parte por carta registada, com uma antecedência de 90 dias relativamente aos termos do prazo inicial ou da sua renovação.

### **Quarta**

1. A renda mensal corresponderá ao valor da renda da proposta objeto da adjudicação definitiva, ao qual acrescerá IVA à taxa legal em vigor (conforme aplicável), e deve ser paga até ao oitavo dia do segundo mês anterior àquele a que respeita, na Tesouraria da Câmara Municipal de Velas, sita no edifício dos Paços do Concelho, na Rua de S. João, em Velas, ou por transferência bancária ou por outros meios eletrónicos.

2. Constituindo-se em mora o arrendatário poderá fazer cessá-la realizando o pagamento da renda no prazo de oito dias a contar do seu vencimento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1041.º do Código Civil.

3. A renda não será atualizada.

4. O adjudicatário/arrendatário pagará, no ato da celebração do contrato, os valores correspondentes a três meses de renda, um relativo ao próprio mês da celebração e a dos dois meses seguintes.

5. A renda é devida desde o mês da celebração do contrato, inclusive, sendo devida durante toda a vigência do contrato, de forma contínua e consecutiva, sem exceções.

6. Para efeitos do previsto no número anterior, é expressamente estabelecido que a renda é sempre devida independentemente da data em que o adjudicatário/arrendatário inicie a ocupação ou utilização do imóvel, bem como da data em que se inicie o



funcionamento do estabelecimento que nele pretenda instalar no âmbito do presente arrendamento e respetivo contrato.

#### **Quinta**

O imóvel em questão será entregue como se encontra, não aceitando o Município de Velas qualquer reclamação a esse respeito.

#### **Sexta**

1. O adjudicatário/arrendatário aceita o imóvel nas condições em que o mesmo se encontra, e são de sua responsabilidade e encargos quaisquer obras que entenda ou careça de realizar no espaço, estando as mesmas sujeitas a prévia autorização do Município, mediante deliberação da Câmara Municipal de Velas, ficando sempre o adjudicatário/arrendatário obrigado a assegurar os procedimentos urbanísticos aplicáveis e a obter os títulos habilitantes exigíveis para a realização das mesmas.

2. Com a celebração deste contrato, o arrendatário fica devidamente esclarecido e avisado de que a posição do Município como senhorio nunca poderá ser confundida, nem substituída com a posição da Câmara Municipal de Velas no âmbito das respetivas atribuições e competências em matéria de obras particulares e licenciamentos.

#### **Sétima**

Quaisquer obras de conservação (ordinárias ou extraordinárias) e de beneficiação, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, serão sempre executadas por conta do adjudicatário/arrendatário.

#### **Oitava**

1. A instalação do espaço (no âmbito das atividades previstas nos termos da cláusula Segunda) é inteiramente da responsabilidade do adjudicatário/arrendatário e encontra-se sempre dependente do prévio licenciamento da instalação do estabelecimento, em específico, junto das entidades competentes para o efeito, nos termos da legislação aplicável.

2. O adjudicatário/arrendatário compromete-se a efetuar todas as obras necessárias à instalação da atividade que pretende ali desenvolver (de acordo com o contratualmente permitido), nos termos da legislação aplicável.



3. A celebração do contrato e o arrendamento não dispensam o adjudicatário/arrendatário da obtenção de qualquer licença ou autorização que seja exigida por lei para a sua atividade e para instalação do estabelecimento pretendido no locado, bem como para a realização de quaisquer obras, nomeadamente nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - RJUE; na redação atual), devendo assegurar os respetivos trâmites junto das respetivas entidades competentes.

#### **Nona**

1. O adjudicatário/arrendatário não poderá fazer no arrendado quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização do Município de Velas dada por escrito (mediante deliberação da Câmara Municipal), a não ser as obras de conservação, manutenção e limpeza necessárias que, desde já, se estipula serem da obrigação do adjudicatário/arrendatário.

2. No caso de violação do disposto no n.º 1 da presente cláusula, é notificado o arrendatário para repor, em prazo certo, os espaços objeto do presente contrato no seu estado anterior.

3. No caso de incumprimento pelo adjudicatário/arrendatário do previsto no número anterior, poderá o Município resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do locatário pelas despesas que para aquele fim tiverem de ser feitas.

#### **Décima**

Mediante vistoria técnica municipal, o Município de Velas pode ordenar ao adjudicatário/arrendatário sempre que o entenda necessário, durante o período da vigência do arrendamento, a execução das obras e reparações que entenda como adequadas, sendo a não observação, pelo adjudicatário/arrendatário, dessas instruções, fundamento bastante para a resolução do Contrato, com efeitos imediatos.

#### **Décima Primeira**

Todas as obras de beneficiação, conservação e limpeza necessárias, bem como quaisquer outras obras realizadas no imóvel durante o arrendamento, ficam a pertencer ao locado, sem que o adjudicatário/arrendatário possa alegar direito de retenção ou exigir o pagamento de qualquer indemnização.



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

### **Décima Segunda**

Fica à responsabilidade e encargo do adjudicatário/arrendatário o apetrechamento do imóvel para efeitos do estabelecimento e atividades que aí pretende instalar e pôr em funcionamento com todo o material e equipamento necessário à prossecução do fim pretendido, nomeadamente mobiliário, e demais equipamento em geral e em especial.

### **Décima Terceira**

O adjudicatário/arrendatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer no âmbito do arrendamento deste imóvel, bem como da lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças, comunicações e autorizações necessárias para tal.

### **Décima Quarta**

O adjudicatário/arrendatário é inteira e exclusivamente responsável pelo uso do imóvel no âmbito do presente arrendamento e do estabelecimento que nele instale, bem como de todas as atividades que aí leve a cabo e coloque em funcionamento.

### **Décima Quinta**

O adjudicatário/arrendatário assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da sua ocupação e utilização do imóvel, bem como do seu exercício dos demais direitos decorrentes do presente arrendamento.

### **Décima Sexta**

O Município de Velas não se responsabiliza por qualquer dano ou extravio de quaisquer bens, valores, matérias ou equipamentos que sejam guardados ou mantidos no imóvel durante a execução do presente Contrato.

### **Décima Sétima**

O adjudicatário/arrendatário fica obrigado ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de luz, água, gás, comunicações e análogos, devendo, ainda, requerer e providenciar, a suas expensas, a respetiva instalação desses para o espaço em questão, junto das entidades competentes, sendo inteiramente responsável neste âmbito.



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

### **Décima Oitava**

O adjudicatário/arrendatário fica obrigado ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à Câmara e ao Estado ou outra autoridade pública, bem como ao cumprimento de todos os deveres e obrigações legais que sobre si recaiam no âmbito da execução e vigência do presente arrendamento.

### **Décima Nona**

**1.** Constituem obrigações gerais do arrendatário, sem prejuízo das demais previstas na lei, nomeadamente:

- a) Pagar a renda no montante e prazos fixados para o efeito;
- b) Facultar ao Município o exame do imóvel arrendado;
- c) Não aplicar o imóvel arrendado a fim diverso daqueles a que ele se destina, conforme atrás descrito;
- d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
- e) Aceitar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município ou por qualquer autoridade pública;
- f) Avisar imediatamente o Município de Velas, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo Município;
- g) Avisar o Município de Velas no caso de deixar de poder exercer a atividade que constitui a finalidade do arrendamento, ou se cessar a sua atividade ou for extinta (no caso de pessoa coletiva);
- h) Restituir a coisa locada findo o contrato de arrendamento;
- i) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo do estabelecimento que instalar no imóvel, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento e salvo interrupções legítimas;
- j) Respeitar e garantir o cumprimento de todas as normas legais, gerais ou especiais, durante a utilização e ocupação do imóvel e funcionamento do estabelecimento que aí instale;
- k) Não utilizar o espaço em questão para outro uso ou fim que não o do presente arrendamento, nem para qualquer iniciativa ou atividade contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;



- l) Cumprir todas as suas obrigações no que diz respeito ao licenciamento da instalação do estabelecimento e da atividade que pretende exercer no imóvel, bem como relativamente a qualquer iniciativa que ali pretenda levar a cabo nesse âmbito, bem como dar cumprimento as normas de higiene e segurança e às demais exigências legais das atividades que exerça no imóvel;
  - m) Manter o local sempre em bom estado de limpeza e conservação;
  - n) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Velas ou outra autoridade pública.
- 2.** Sob pena de constituir justa causa para resolução do Contrato, o adjudicatário/arrendatário obriga-se a prestar um serviço profissional e de qualidade e manter o bom nível do mesmo.
- 3.** O adjudicatário/arrendatário obriga-se a recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento do estabelecimento que instalar no imóvel, para a finalidade permitida, e dar cabal cumprimento às obrigações emergentes das regras aplicáveis à presente atribuição e as demais, que em geral e especial resultem da lei para o exercício dessa atividade.
- 4.** O adjudicatário/arrendatário obriga-se ainda a dar diária e contínua assistência ao estabelecimento que instalar no imóvel e a manter o seu bom nome no mercado, nomeadamente através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal que contratar.

### **Vigésima**

- 1.** O adjudicatário/arrendatário fará um uso prudente, zeloso e diligente do imóvel objeto do presente contrato, o qual será entregue no termo do contrato devidamente conservado e mantido, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, ficando o arrendatário obrigado, a restituir o locado em bom estado de conservação.
- 2.** O adjudicatário/arrendatário fica, nos termos do previsto no número anterior, obrigado a indemnizar o Município de Velas dos prejuízos que porventura tenham sido causados no imóvel objeto do presente contrato e que não sejam decorrentes da sua normal e prudente utilização.

### **Vigésima Primeira**



Ao Município de Velas, através dos seus serviços municipais competentes, designados para o efeito, assiste, o direito de fazer o acompanhamento da execução do presente contrato.

### **Vigésima Segunda**

1. Ficam proibidas a transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual pelo adjudicatário/arrendatário, e de qualquer direito decorrente do contrato, sem prévia autorização expressa por deliberação da Câmara Municipal de Velas, mediante requerimento do adjudicatário/arrendatário devidamente fundamentado.
2. A transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual, e de qualquer direito decorrente do contrato, pelo adjudicatário/arrendatário, só poderá ser autorizada pelo Município (através de deliberação da Câmara Municipal de Velas) em casos devidamente justificados, mediante requerimento do próprio devidamente fundamentado, sendo sempre obrigatória a prévia apresentação e demonstração pelo terceiro cessionário que cumpre os requisitos e condições estipulados pelo procedimento de arrendamento.
3. É proibida qualquer forma de sublocação.
4. O incumprimento do previsto nos números anteriores tem como consequência a resolução contratual pelo Município, sem direito a qualquer indemnização.

### **Vigésima Terceira**

1. São, em geral, causas de cessação do presente contrato de arrendamento as previstas na lei.
2. Nos termos do disposto no artigo 1083.º do Código Civil, são, para além dos demais previstos na lei, fundamentos de resolução do contrato pelo Município:
  - a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de regras de convivência sociais básicas;
  - b) A utilização do imóvel contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
  - c) O uso dos espaços locados para fins diversos daquele a que se destinam nos termos contratualmente fixados;
  - d) O não uso do arrendado por mais de três meses, ou a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 5 dias consecutivos ou 15 interpolados durante o período de época alta (de... a...), com as exceções salvaguardadas na lei;



- e) A cessão/transmissão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município;
  - f) O incumprimento grave das obrigações e responsabilidades do arrendatário e dos seus deveres, constantes do presente Contrato e das demais condições e regras constantes do seu clausulado, bem como das disposições legais aplicáveis.
- 3.** Para além do decurso do prazo, constitui causa de caducidade do presente contrato o resgate por parte do Município de Velas, por motivo de interesse público, mediante o pagamento de justa indemnização.

#### **Vigésima Quarta**

Findo o arrendamento, e independentemente da causa da sua cessação, o arrendatário não poderá alegar o direito de retenção em relação a quaisquer obras e benfeitorias que tenha executado e não terá direito a qualquer indemnização ou compensação.

#### **Vigésima Quinta**

As partes convencionam, para efeitos de quaisquer notificações e comunicações como domicílio postal as moradas das respetivas sedes (ou domicílio no caso de ser pessoa singular), e que constarão melhor identificadas no contrato.

#### **Vigésima Sexta**

- 1.** Ao arrendamento objeto do presente contrato é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos 64.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual).
- 2.** Em tudo o que o presente contrato for omissivo, regerão as condições do procedimento de hasta pública que antecedeu a atribuição do arrendamento e a legislação aplicável.

#### **Vigésima Sétima**

- 1.** As partes comprometem-se a resolver todos os conflitos emergentes da execução do presente contrato de forma amigável e dialogante.



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

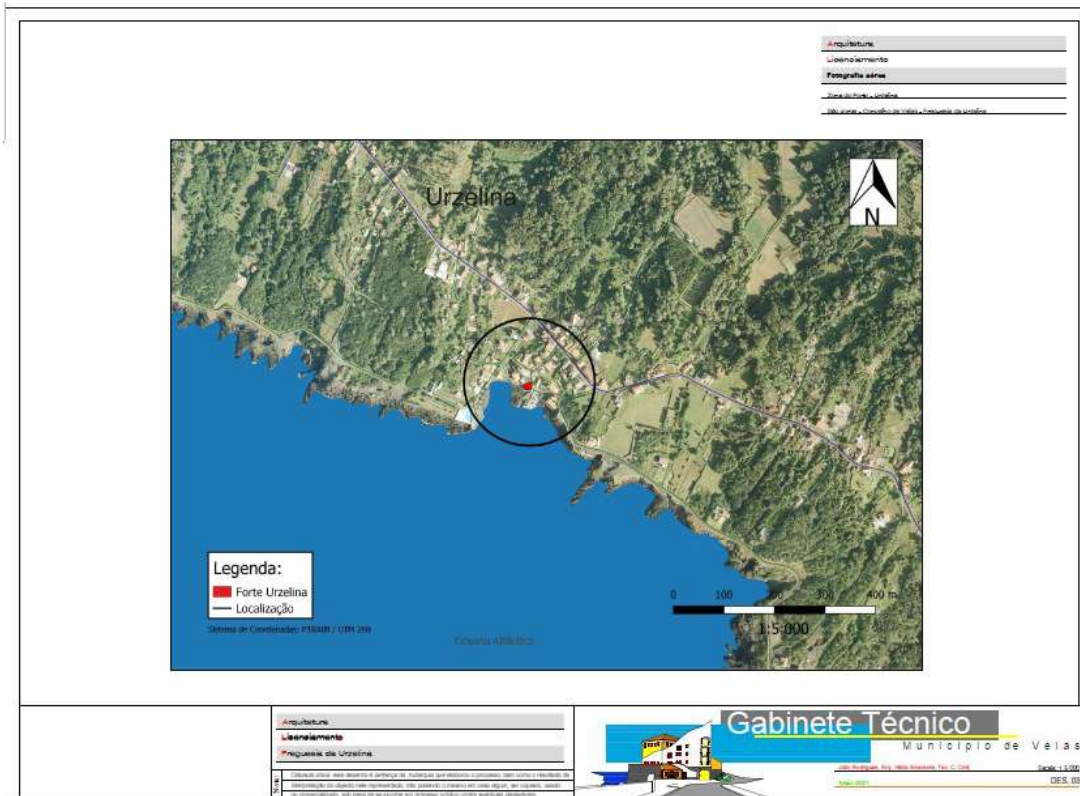
2. Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência dos tribunais da área territorial do concelho de Velas, com expressa renúncia a qualquer outro.

Aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Velas em sua reunião ordinária de 04 de maio de 2026.



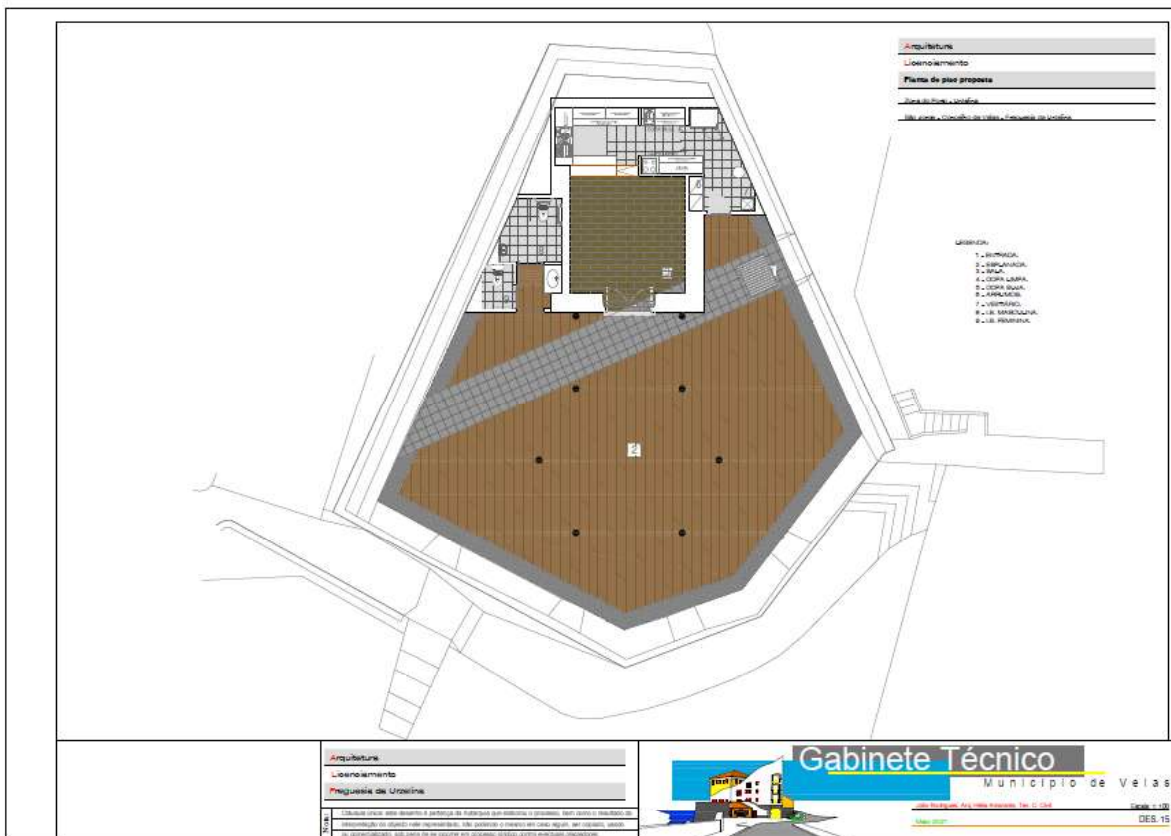
**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

**ANEXO II – PLANTA DO IMÓVEL;**





**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES





### **ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO**

Contrato n.º .../202..

Arrendamento

Ao dd dia do mm do ano aaaa, nesta Vila de Velas, Edifício dos Paços do Município, perante mim, Maria da Encarnação Pereira Soares, servindo de Oficial Público, Dirigente intermédia de 4.º Grau da Unidade Orgânica de Finanças e Património, designada por despacho da Presidente da Câmara de Velas de dez de novembro de dois mil e vinte cinco, conforme previsto na alínea b) do número dois do artigo trigésimo quinto da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze de doze de setembro, compareceram:

**Primeiro Outorgante:** Catarina de Oliveira Cabeceiras, natural da Vila de Velas, Município de Velas, com domicílio profissional em Rua de São João, Edifício dos Paços do Concelho, outorgando na qualidade de Presidente da Câmara de Velas, em nome e representação do **Município de Velas**, pessoa coletiva de direito público número 512 075 506, com competência para o ato que lhe é concedida pela alínea f) do número dois do artigo trigésimo quinto da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze de doze de setembro.

**Segundo Outorgante:** (Nome), natural de ..., com domicílio em ..., Freguesia de ..., que outorga na qualidade de .... em representação de [identificação do adjudicatário/arrendatário], com sede ....., Freguesia de ....., Concelho de ....., registada na Conservatória do Registo Comercial de ....., sob o número único de matrícula e pessoa coletiva ..., com o capital social de € .... (...), conforme Certidão Permanente, válida até ....., que arquivo

Verifiquei a qualidade que se arroga o representante do primeiro outorgante e os poderes que legitimam a sua intervenção neste ato por serem do meu conhecimento pessoal.

Verifiquei a identidade do segundo outorgante pela apresentação do cartão de cidadão n.º ....., válido até ... de ... de dois mil e ... e a qualidade em que outorga pela Certidão Permanente, válida até .... de ..... de dois mil .... que arquivo.—

Pelo primeiro Outorgante, na qualidade de representante do Município de Velas, foi dito:



### **Primeira**

A Junta de Freguesia de Urzelina é proprietária do imóvel, sito na Freguesia de Urzelina, Concelho de Velas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 518, designado como Forte da Urzelina, com qual se encontra cedido ao Município de Velas por um período de vinte anos, conforme contrato de comodato celebrado entre as partes a 22 de outubro de 2024.

### **Segunda**

1. Pelo contrato de arrendamento objeto do presente procedimento, o Município de Velas, em conformidade com o procedimento de arrendamento realizado para o efeito em .../.../2026, dá de arrendamento ao adjudicatário/arrendatário o imóvel identificado na cláusula primeira, proporcionando-lhe o gozo temporário do imóvel em causa correspondente ao direito de o utilizar por prazo certo e mediante retribuição, nos termos do fixado e previsto nas presentes condições e no respetivo contrato.
2. O adjudicatário/arrendatário aceita o arrendamento nos presentes termos e condições e nomeadamente conforme o respetivo contrato de arrendamento que o titula e os termos e documentos do procedimento de arrendamento que o antecedeu.
3. O arrendamento do imóvel objeto deste Contrato, integrado em domínio privado municipal, sito no Porto, Freguesia de Urzelina, Concelho de Velas – melhor identificado nas plantas constantes do Anexo II que fazem parte integrante do presente contrato, destina-se, exclusivamente, para fins não habitacionais, Estabelecimento de Serviços - (Secção I, Divisão 56, Classe 5630, Subclasse 56301 e 56302 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor), não podendo de forma alguma funcionar com outros usos ou atividades.
4. O adjudicatário/arrendatário não se encontra autorizado a afetar ou utilizar o imóvel objeto deste contrato para outros fins ou atividades para além do previsto no número anterior da presente cláusula.
5. O adjudicatário/arrendatário não se encontra autorizado a utilizar a morada do imóvel objeto do presente contrato como seu domicílio ou sede, sob pena de resolução contratual pelo Município sem direito a qualquer indemnização.

### **Terceira**



1. O presente arrendamento é feito pelo prazo de 12 meses, renovável, tendo o seu início no dia seguinte ao da sua celebração e outorga pelas partes, nos termos legalmente aplicáveis dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.
2. O contrato renova-se automaticamente, por sucessivos períodos de 12 meses, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação, nos termos do disposto na lei e no número seguinte.
3. A decisão de não renovação deverá ser comunicada à outra parte por carta registada, com uma antecedência de 90 dias relativamente aos termos do prazo inicial ou da sua renovação.

#### **Quarta**

1. A renda mensal é no valor de ...€ (extenso....), isento de IVA nos termos do n.º 29 do artigo 9.º do CIVA, e deve ser paga até ao oitavo dia do segundo mês anterior àquele a que respeita, na Tesouraria da Câmara Municipal de Velas, sita no edifício dos Paços do Concelho, na Rua de S. João, em Velas, ou por transferência bancário ou por outros meios eletrónicos.
2. Constituindo-se em mora o arrendatário poderá fazer cessá-la realizando o pagamento da renda no prazo de oito dias a contar do seu vencimento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1041.º do Código Civil.
3. A renda não será atualizada.
4. O segundo outorgante pagará, no ato da celebração do contrato, os valores correspondentes a três meses de renda, relativo ao próprio mês da celebração e a dos dois meses seguintes.
5. A renda é devida desde o mês da celebração do contrato, inclusive, sendo devida durante toda a vigência do contrato, de forma contínua e consecutiva, sem exceções.
6. Para efeitos do previsto no número anterior, é expressamente estabelecido que a renda é sempre devida independentemente da data em que o segundo outorgante inicie a ocupação ou utilização do imóvel, bem como da data em que se inicie o funcionamento do estabelecimento que nele pretenda instalar no âmbito do presente arrendamento e respetivo contrato.



### **Quinta**

O imóvel em questão será entregue como se encontra, não aceitando o Município de Velas qualquer reclamação a esse respeito.

### **Sexta**

1. O segundo outorgante aceita o imóvel nas condições em que o mesmo se encontra, e são de sua responsabilidade e encargos quaisquer obras que entenda ou careça de realizar no espaço, estando as mesmas sujeitas a prévia autorização do Município, como proprietário, mediante deliberação da Câmara Municipal de Velas, ficando sempre o segundo outorgante obrigado a assegurar os procedimentos urbanísticos aplicáveis e a obter os títulos habilitantes exigíveis para a realização das mesmas.
2. Com a celebração deste contrato, o arrendatário fica devidamente esclarecido e avisado de que a posição do Município como senhorio nunca poderá ser confundida, nem substituída com a posição da Câmara Municipal de Velas no âmbito das respetivas atribuições e competências em matéria de obras particulares e licenciamentos.

### **Sétima**

1. Quaisquer obras de conservação (ordinárias ou extraordinárias) e de beneficiação, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, serão sempre executadas por conta do segundo outorgante, não podendo o mesmo realizar quaisquer obras, desta ou de outra natureza, sem a prévia autorização do Município (como proprietário e senhorio; e mediante deliberação da Câmara Municipal), estando sujeita ao cumprimento das disposições legais aplicáveis, nomeadamente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - RJUE; na sua redação atual).
2. Através do contrato de arrendamento, o arrendatário apenas se encontra legitimado a realizar, sem autorização do Município (como proprietário e senhorio), obras de mera conservação, manutenção ou adaptação do espaço e desde que as mesmas que se encontrem por lei isentas de controlo prévio nos termos do RJUE.
3. Quaisquer obras que não sejam de mera conservação, manutenção ou adaptação do espaço, e que não estejam isentas por lei de controlo prévio nos termos do RJUE, carecem sempre de autorização do Município (como proprietário e senhorio), mediante deliberação da Câmara Municipal, antes da apresentação de qualquer pedido de controlo prévio da realização da correspondente operação urbanística.



### **Oitava**

1. A instalação do espaço (nas modalidades permitidas nos termos da cláusula Segunda [Serviços .... do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro; na redação em vigor]) é da inteiramente responsabilidade do adjudicatário/arrendatário e encontra-se sempre dependente do prévio licenciamento da instalação do estabelecimento, em específico, junto das entidades competentes para o efeito, nos termos da legislação aplicável.
2. O segundo outorgante compromete-se a efetuar todas as obras necessárias à instalação da atividade que pretende ali desenvolver (de acordo com o contratualmente permitido), nos termos da legislação aplicável.
3. A celebração do contrato e o arrendamento não dispensam o segundo outorgante da obtenção de qualquer licença ou autorização que seja exigida por lei para a sua atividade e para instalação do estabelecimento pretendido no locado, bem como para a realização de quaisquer obras, nomeadamente nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - RJUE; na redação atual), devendo assegurar os respetivos trâmites junto das respetivas entidades competentes.

### **Nona**

1. O segundo outorgante não poderá fazer no arrendado quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização do Município de Velas dada por escrito (mediante deliberação da Câmara Municipal), a não ser as obras de conservação e limpeza necessárias que, desde já, se estipula serem da obrigação do segundo outorgante.
2. No caso de violação do disposto no n.º 1 da presente cláusula, é notificado o arrendatário para repor, em prazo certo, os espaços objeto do presente contrato no seu estado anterior.
3. No caso de incumprimento pelo segundo outorgante do previsto no número anterior, poderá o Município resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do locatário pelas despesas que para aquele fim tiverem de ser feitas.

### **Décima**

Mediante vistoria técnica municipal, o Município de Velas pode ordenar ao segundo outorgante sempre que o entenda necessário, durante o período da vigência do



arrendamento, a execução das obras e reparações que entenda como adequadas, sendo a não observação, pelo adjudicatário/arrendatário, dessas instruções, fundamento bastante para a resolução do Contrato, com efeitos imediatos.

#### **Décima Primeira**

Em caso de interrupção do contrato, todas as obras de beneficiação, conservação e limpeza necessárias, bem como quaisquer outras obras realizadas no imóvel durante o arrendamento, ficam a pertencer ao locado, sem que o segundo outorgante possa alegar direito de retenção ou exigir o pagamento de qualquer indemnização.

#### **Décima Segunda**

Fica à responsabilidade e encargo do segundo outorgante o apetrechamento do imóvel para efeitos do estabelecimento e atividades que aí pretende instalar e pôr em funcionamento com todo o material e equipamento necessário à prossecução do fim pretendido, nomeadamente mobiliário, e demais equipamento em geral e em especial.

#### **Décima Terceira**

O segundo outorgante fica sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer no âmbito do arrendamento deste imóvel, bem como da lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças, comunicações e autorizações necessárias para tal.

#### **Décima Quarta**

O segundo outorgante é inteira e exclusivamente responsável pelo uso do imóvel no âmbito do presente arrendamento e do estabelecimento que nele instale, bem como de todas as atividades que aí leve a cabo e coloque em funcionamento.

#### **Décima Quinta**

O segundo outorgante assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da sua ocupação e utilização do imóvel, bem como do seu exercício dos demais direitos decorrentes do presente arrendamento.



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

#### **Décima Sexta**

O Município de Velas não se responsabiliza por qualquer dano ou extravio de quaisquer bens, valores, matérias ou equipamentos que sejam guardados ou mantidos no imóvel durante a execução do presente Contrato.

#### **Décima Sétima**

O segundo outorgante fica obrigado ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de luz, água, gás, comunicações e análogos, devendo, ainda, requerer e providenciar, a suas expensas, a respetiva instalação desses para o espaço em questão, junto das entidades competentes, sendo inteiramente responsável neste âmbito.

#### **Décima Oitava**

O segundo outorgante fica obrigado ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à Câmara e ao Estado ou outra autoridade pública, bem como ao cumprimento de todos os deveres e obrigações legais que sobre si recaiam no âmbito da execução e vigência do presente arrendamento.

#### **Décima Nona**

1. Constituem obrigações gerais do segundo outorgante, sem prejuízo das demais previstas na lei, nomeadamente:

- a) Pagar a renda no montante e prazos fixados para o efeito;
- b) Facultar ao Município o exame do imóvel arrendado;
- c) Não aplicar o imóvel arrendado a fim diverso daqueles a que ele se destina, conforme atrás descrito;
- d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
- e) Aceitar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município ou por qualquer autoridade pública;
- f) Avisar imediatamente o Município de Velas, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo Município;
- g) Avisar o Município de Velas no caso de deixar de poder exercer a atividade que constitui a finalidade do arrendamento, ou se cessar a sua atividade ou for extinta (no caso de pessoa coletiva);



- h) Restituir a coisa locada findo caso não exerça o direito de compra;
  - i) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo do estabelecimento que instalar no imóvel, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento e salvo interrupções legítimas;
  - j) Respeitar e garantir o cumprimento de todas as normas legais, gerais ou especiais, durante a utilização e ocupação do imóvel e funcionamento do estabelecimento que aí instale;
  - k) Não utilizar o espaço em questão para outro uso ou fim que não o do presente arrendamento, nem para qualquer iniciativa ou atividade contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
  - l) Cumprir todas as suas obrigações no que diz respeito ao licenciamento da instalação do estabelecimento e da atividade que pretende exercer no imóvel, bem como relativamente a qualquer iniciativa que ali pretenda levar a cabo nesse âmbito, bem como dar cumprimento as normas de higiene e segurança e às demais exigências legais das atividades que exerça no imóvel;
  - m) Manter o local sempre em bom estado de limpeza e conservação;
  - n) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Velas ou outra autoridade pública.
- 2.** O segundo outorgante fica ainda obrigado e responsável por adquirir e manter todos os seguros aplicáveis e adequados para garantir qualquer eventualidade no decurso da execução do contrato e da utilização dos espaços em questão;
- 3.** Sob pena de constituir justa causa para resolução do Contrato, o segundo outorgante obriga-se a prestar um serviço profissional e de qualidade e manter o bom nível do mesmo.
- 4.** O segundo outorgante obriga-se a recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento do estabelecimento que instalar no imóvel, para a finalidade permitida, e dar cabal cumprimento às obrigações emergentes das regras aplicáveis à presente atribuição e as demais, que em geral e especial resultem da lei para o exercício dessa atividade.
- 5.** O segundo outorgante obriga-se ainda a dar diária e contínua assistência ao estabelecimento que instalar no imóvel e a manter o seu bom nome no mercado, nomeadamente através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal que contratar.



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

### **Vigésima**

1. O segundo outorgante fará um uso prudente, zeloso e diligente do imóvel objeto do presente contrato, os qual será entregue no termo do contrato devidamente conservado e mantido, ressaltando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, ficando o arrendatário obrigado, a restituir o locado em bom estado de conservação.
2. O segundo outorgante fica, nos termos do previsto no número anterior, obrigado a indemnizar o Município de Velas dos prejuízos que porventura tenham sido causados no imóvel objeto do presente contrato e que não sejam decorrentes da sua normal e prudente utilização.

### **Vigésima Primeira**

Ao Município de Velas, através dos seus serviços municipais competentes, designados para o efeito, assiste, o direito de fazer o acompanhamento da execução do presente contrato.

### **Vigésima Segunda**

1. Ficam proibidas a transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual pelo segundo outorgante, e de qualquer direito decorrente do contrato, sem prévia autorização expressa por deliberação da Câmara Municipal de Velas, mediante requerimento do segundo outorgante devidamente fundamentado.
2. A transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual, e de qualquer direito decorrente do contrato, pelo segundo outorgante, só poderá ser autorizada pelo Município (através de deliberação da Câmara Municipal de Velas) em casos devidamente justificados, mediante requerimento do próprio devidamente fundamentado, sendo sempre obrigatória a prévia apresentação e demonstração pelo terceiro cessionário que cumpre os requisitos e condições estipulados pelo procedimento de arrendamento, bem como os reunia e cumpria à data da atribuição inicial.
3. É proibida qualquer forma de sublocação.
4. O incumprimento do previsto nos números anteriores tem como consequência a resolução contratual pelo Município, sem direito a qualquer indemnização.

### **Vigésima Terceira**

1. São, em geral, causas de cessação do presente contrato de arrendamento as previstas na lei.



- 2.** Nos termos do disposto no artigo 1083.º do Código Civil, são, para além dos demais previstos na lei, fundamentos de resolução do contrato pelo Município:
- a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de regras de convivência sociais básicas;
  - b) A utilização do imóvel contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
  - c) O uso dos espaços locados para fins diversos daquele a que se destinam nos termos contratualmente fixados;
  - d) O não uso do arrendado por mais de três meses, ou a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 5 dias consecutivos ou 15 interpolados durante o período de época alta, com as exceções salvaguardadas na lei;
  - e) A cessão/transmissão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município;
  - f) O incumprimento grave das obrigações e responsabilidades do arrendatário e dos seus deveres, constantes do presente Contrato e das demais condições e regras constantes do seu clausulado, bem como das disposições legais aplicáveis.
- 4.** Para além do decurso do prazo, constitui causa de caducidade do presente contrato o resgate por parte do Município de Velas, por motivo de interesse público, nos termos do previsto na cláusula seguinte.
- 5.** Para além do decurso do prazo, constitui causa de caducidade do presente contrato o resgate por parte do Município de Velas, por motivo de interesse público, mediante o pagamento de justa indemnização.

#### **Vigésima Quarta**

Nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual), o Município pode, mediante deliberação da Câmara Municipal, denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, quando o imóvel se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público, com a salvaguarda do previsto no artigo 65.º do referido diploma legal.



### **Vigésima Quinta**

Findo o arrendamento, e independentemente da causa da sua cessação, o segundo outorgante não poderá alegar o direito de retenção em relação a quaisquer obras e benfeitorias que tenha executado e não terá direito a qualquer indemnização ou compensação.

### **Vigésima Sexta**

As partes convencionam, para efeitos de quaisquer notificações e comunicações como domicílio postal as moradas das respetivas sedes.

### **Vigésima Sétima**

3. Ao arrendamento objeto do presente contrato é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos 64.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual).

4. Em tudo o que o presente contrato for omissivo, regerão as condições do procedimento de hasta pública que antecedeu a atribuição do arrendamento e a legislação aplicável.

### **Vigésima Oitava**

1. As partes comprometem-se a resolver todos os conflitos emergentes da execução do presente contrato de forma amigável e dialogante.

2. Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência dos tribunais da área territorial do concelho de Velas, com expressa renúncia a qualquer outro.

Pelo segundo outorgante, na qualidade em que outorga, foi dito que aceita e se obriga a cumprir este contrato com todas as cláusulas e obrigações.

Ficam arquivados, fazendo parte deste contrato, os seguintes documentos: Programa Procedimento e documentos nele referenciados; Proposta adjudicada de ... de ... de ... e documentos a elas anexos; Cópia notificação de adjudicação; Certidão do Serviço de Finanças de ..., datada de ..., certificando que a empresa tem a sua situação tributária regularizada, uma vez que não é devedora perante a Fazenda Pública de quaisquer



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

impostos, prestações tributárias ou acréscimos legais e válida por três meses; Declaração da Segurança Social, datada de ..., certificando que tem a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social e válida por quatro meses; Certificado do Registos Criminal, datados de ..., válido pelo prazo de três meses a contar da data de emissão e apenas para o fim mencionado, Contratação Pública (Código dos Contratos Públicos), Registo Central do Beneficiário Efetivo.

O presente contrato é feito em duplicado, ficando cada outorgante com um exemplar.

O 1º Outorgante

---

O 2º Outorgante

---

A Oficial Público

---



#### **ANEXO IV – MINUTA DE MODELO DA PROPOSTA**

(a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º do Programa do Procedimento de Arrendamento)

. . . (indicar nome, estado, profissão e morada, ou firma e sede), (1) titular do bilhete de identidade/cartão de cidadão n.º ....., válido até ....., do NIF ....., com residência em ....., por si ou na qualidade de ..... da empresa, com sede em ....., e NIPC ..... (2), devidamente mandatado para o efeito, depois de ter tomado conhecimento do procedimento para **ATRIBUIÇÃO DO ARRENDAMENTO DO BAR DO FORTE – FREGUESIA DE URZELINA**, propõe o preço de .....€ (3) (por extenso), nos termos e condições contantes das condições gerais de arrendamento (programa de procedimento), que declara conhecer e aceitar integralmente.

Comprometo-me a explorar o imóvel nos termos do projeto (4) em anexo inserido no âmbito da atividade comercial ..... (5) do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.4, anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2025, de 12 de fevereiro; na redação em vigor.

Mais declara que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeita à execução do seu contrato, ao que se achar prescrito na legislação portuguesa em vigor.

Local, data.

Assinaturas. (6)

- 1) Identificação do proponente ou representação legal;
- 2) Só aplicável a pessoas coletivas;
- 3) Valor da renda mensal;
- 4) Memória descritiva do negócio a implementar;
- 5) Identificar o Código de Atividade Económica principal (CAE – REV.4);
- 6) Assinatura do proponente ou representante legal;



**MUNICÍPIO DE VELAS**  
RUA DE SÃO JOÃO  
9800-539 VELAS  
SÃO JORGE AÇORES

A Presidente da Câmara

**CATARINA DE  
OLIVEIRA  
CABECEIRAS**

Digitally signed by  
CATARINA DE OLIVEIRA  
CABECEIRAS  
Date: 2026.04.27 16:25:21  
+00:00

Catarina de Oliveira Cabeceiras