

**PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA ARRENDAMENTO, COM OPÇÃO DE COMPRA, PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, DESIGNADAMENTE PARA A INSTALAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO TURÍSTICO COM A TIPOLOGIA DE ESTABELECIMENTO HOTELEIRO NO IMÓVEL DENOMINADO “HOTEL DE TURISMO DA GUARDA”, SITO NA PRAÇA DO MUNICÍPIO, FREGUESIA E CONCELHO DA GUARDA**

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **CLÁUSULA 1.ª**

##### **Objeto**

1. O objeto do contrato a celebrar consiste no arrendamento, com opção de compra, para fins não habitacionais, designadamente para a instalação de um empreendimento turístico no imóvel denominado “**Hotel de Turismo da Guarda**”, sito na Praça do Município, freguesia da Guarda (Sé) e concelho da Guarda com cinco pisos e jardim, onde se encontra instalada uma piscina, com a área total do terreno de 4.410 m<sup>2</sup>, a área coberta de 2.722 m<sup>2</sup>, a área descoberta de 1.688 m<sup>2</sup> e área bruta de construção de 11.363 m<sup>2</sup>, da propriedade do Turismo de Portugal, I.P, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guarda, sob o n.º 1843, da freguesia da Guarda (Sé) e inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Guarda sob o artigo 5649 e isento de autorização de utilização, em virtude de ter sido construído antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951 (RGEU).
2. O empreendimento turístico a instalar tem obrigatoriamente a tipologia de estabelecimento hoteleiro com a classificação mínima de 4\*.
3. Podem ser instalados serviços complementares, na área não ocupada pelo empreendimento turístico hoteleiro, desde que nas áreas da saúde, serviços ou comércio e conexos com a atividade hoteleira.
4. O arrendamento tem como objeto o imóvel referido no n.º 1 da presente Cláusula, resultando a respetiva descrição, limites e características dos Anexos 1 e 2.

#### **CLÁUSULA 2.ª**

##### **Representação do Turismo de Portugal, I.P.**

O Turismo de Portugal, I.P. será representado, no contrato de arrendamento a celebrar, pelo Presidente do Conselho Diretivo.

#### **CLÁUSULA 3.ª**

##### **Duração**

O arrendamento produz efeitos a partir do dia da assinatura do contrato e é celebrado pelo prazo de 50 anos.

## **CLÁUSULA 4.<sup>a</sup>** **Opção de compra**

1. Durante a vigência do contrato de arrendamento, pode o Adjudicatário optar pela compra do imóvel, a exercer a partir do 4.º ano, pelo preço calculado nos termos constantes do Anexo 3, valor atualizável anualmente com base nos coeficientes de atualização de renda publicados pelo Instituto Nacional de Estatística.
2. O valor da opção de compra inclui o valor de mercado do imóvel após a conclusão das obras, deduzido do montante estimado de investimento em reabilitação, acrescido do valor atualizado das rendas devidas até ao final da concessão, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da opção de compra} = \text{Valor após obras} - \text{Valor do investimento} + \sum_{n=1}^n \frac{\text{Renda do ano } n}{(1+t)^n}$$

em que:

$\Sigma$  **Renda do ano n** é igual ao valor da renda oferecida pelo concorrente no ano em que for decidida a opção de compra e das rendas vincendas;

**t** é igual à taxa de atualização, neste caso 9%;

**n** representa o número de anos de atualização.

3. Os valores de opção de compra, no momento do eventual negócio, deverão ser sujeitos a atualização com base no mesmo coeficiente de atualização de renda.
4. Em caso de exercício da opção de compra, a venda ficará condicionada às seguintes condições resolutivas:
  - a) Manutenção do uso do imóvel, como empreendimento turístico, pelo prazo de 50 anos, e,
  - b) Conclusão das obras de recuperação do edifício e início da sua exploração como empreendimento turístico com a tipologia de estabelecimento hoteleiro com a classificação mínima de 4\* e dos serviços complementares, caso existam, no prazo máximo de 4 anos contados do início de vigência do contrato de arrendamento.

## **CLÁUSULA 5.<sup>a</sup>** **Renda e Caução**

1. Como contrapartida, o Adjudicatário pagará ao Turismo de Portugal, I.P., com periodicidade mensal, a renda cujo montante venha a ser definido no âmbito do presente procedimento por negociação, tendo por referência o valor de € 3.858,34/mês (três mil, oitocentos e cinquenta e oito euros e trinta e quatro cêntimos mensais), atribuído em avaliação e homologado nos termos do n.º 3 do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.
2. A renda não é devida pelo Adjudicatário nos primeiros quatro anos desde a data da celebração do contrato.
3. O pagamento da renda será efetuado por transferência bancária para o NIB indicado pelo Turismo de Portugal, I.P..

4. As duas primeiras rendas (sendo a segunda devida a título de caução) serão pagas no momento da celebração do contrato, vencendo-se as restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito.
5. O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.
6. O Turismo de Portugal, I.P., comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

#### **CLÁUSULA 6.ª**

##### **Licenças ou autorizações necessárias**

Compete ao Adjudicatário requerer, custear e obter todas as licenças e autorizações necessárias para o cumprimento das obrigações assumidas no contrato, observando os requisitos indispensáveis à sua obtenção.

### **CAPÍTULO II – ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL À ATIVIDADE A EXERCER**

#### **CLÁUSULA 7.ª**

##### **Obras de adequação**

1. As obras e melhoramentos de adequação são da exclusiva responsabilidade do Adjudicatário, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos projetos, sendo aquelas realizadas por sua conta e risco deste e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.
2. As obras de adequação a desenvolver no empreendimento turístico a instalar devem observar os requisitos necessários para a tipologia de estabelecimento hoteleiro com a classificação mínima de 4\*.
3. As obras de adequação do edifício, a subsequente conservação/manutenção e, genericamente, a realização de quaisquer obras obedecem aos termos de referência que constituem o Anexo 1, tendo por base o levantamento arquitetónico constante no Anexo 2, que poderá ser solicitado ao Turismo de Portugal, I.P. em formato editável.
4. As obras de adequação têm um prazo máximo de execução de 4 anos, sob pena de resolução do contrato de arrendamento, nos termos da alínea h) do n.º 1 da Cláusula 16.ª, só podendo iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes.
5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Adjudicatário deve submeter à autorização do Turismo de Portugal, I.P. as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

#### **CLÁUSULA 8.ª**

##### **Obras de conservação e manutenção**

1. São da responsabilidade do Adjudicatário todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação do imóvel.

2. O Turismo de Portugal, I.P. pode substituir-se ao Adjudicatário, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Adjudicatário, depois de notificado para o efeito, não dê início ou não as conclua no prazo fixado pelo Turismo de Portugal, I.P. na notificação.
3. No caso referido no número anterior, o Adjudicatário é responsável pelo pagamento de todos os encargos suportados pelo Turismo de Portugal, I.P. com os trabalhos.

### **CLÁUSULA 9.<sup>a</sup>**

#### **Obras estruturais**

1. Se, na sequência da intervenção efetuada no âmbito das Cláusulas 7.<sup>a</sup> e 8.<sup>a</sup>, venha a revelar-se necessário realizar obras estruturais, serão as mesmas da responsabilidade do Adjudicatário.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Adjudicatário submeter à autorização do Turismo de Portugal, I.P. as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

### **CLÁUSULA 10.<sup>a</sup>**

#### **Obrigações do Adjudicatário**

O Adjudicatário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, nomeadamente, a:

- a) Pagar ao Turismo de Portugal, I.P. a renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento por negociação;
- b) Não dar ao imóvel arrendado, outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- c) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Turismo de Portugal, I.P., a autorizar;
- e) Comunicar ao Turismo de Portugal, I.P., dentro de 15 dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- f) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;
- g) Restituir ao Turismo de Portugal I:P, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim para que foi arrendado, sendo aplicável o disposto na Cláusula 18.<sup>a</sup> do presente caderno de encargos.

## **CAPÍTULO III – CESSAÇÃO DO CONTRATO**

### **CLÁUSULA 11.<sup>a</sup>**

#### **Cessação do contrato**

1. O contrato cessa, nos seguintes casos:
  - a) Por acordo das partes;
  - b) Por denúncia;
  - c) Por resolução.
2. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste Caderno de Encargos, o Adjudicatário não terá direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

### **CLÁUSULA 12.<sup>a</sup>**

#### **Revogação por acordo**

O Turismo de Portugal, I.P. e o Adjudicatário podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, definindo os respetivos efeitos.

### **CLÁUSULA 13.<sup>a</sup>**

#### **Denúncia pelo Turismo de Portugal, I.P.**

1. O Turismo de Portugal, I.P. pode denunciar o contrato antes do termo do respetivo prazo de duração, 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.
2. Em caso de intenção de denúncia do contrato, o Turismo de Portugal, I.P. notificará o Adjudicatário, para desocupar o imóvel no prazo de 120 dias contados da referida notificação.
3. Se o Adjudicatário não desocupar o imóvel no prazo estipulado no número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a executar nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.
4. Em caso de denúncia por motivos de interesse público, o Adjudicatário tem direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas, e, bem assim, a uma compensação pelas benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do valor locativo do imóvel.
5. O valor da compensação referida no número anterior não pode exceder o valor correspondente ao do referido aumento do valor locativo do imóvel.
6. O Adjudicatário não tem direito a qualquer indemnização ou compensação nos casos em que venha a ocupar imóvel disponibilizado pelo Turismo de Portugal, I.P. que reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado.

### **CLÁUSULA 14.<sup>a</sup>**

#### **Denúncia pelo Adjudicatário**

1. Após quatro anos de duração efetiva do contrato, o Adjudicatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 120 dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano.

2. A inobservância da antecedência prevista no número anterior não obsta à cessação do contrato, ficando o Adjudicatário obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

### **CLÁUSULA 15.<sup>a</sup>**

#### **Resolução do contrato**

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

### **CLÁUSULA 16.<sup>a</sup>**

#### **Resolução do contrato pelo Turismo de Portugal, I.P.**

1. Sem prejuízo de direito de resolução previsto nas demais cláusulas deste Caderno de Encargos, e nos termos gerais de direito, o Turismo de Portugal, I.P. pode resolver o contrato designadamente nos seguintes casos:
  - a) Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade relativamente ao Adjudicatário;
  - b) Condenação do Adjudicatário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete de forma grave a sua honorabilidade profissional;
  - c) Falta de pagamento pelo Adjudicatário de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;
  - d) Prestação pelo Adjudicatário de informações falsas ao Turismo de Portugal, I.P.;
  - e) Falta de pagamento das rendas, nos termos da Cláusula 5.<sup>a</sup>, e com os fundamentos constantes da lei para os arrendamentos para fins não habitacionais;
  - f) Oposição repetida ao exercício do direito de acesso e fiscalização;
  - g) Afetação do imóvel, pelo Adjudicatário, a um fim diferente do estabelecido no presente Caderno de Encargos e constante da proposta adjudicada;
  - h) O Adjudicatário não conclua as obras de recuperação ou não as execute em conformidade com os termos de referência constantes do Anexo 1, nem inicie a exploração turística como estabelecimento hoteleiro, no prazo máximo de 4 (quatro) anos.
2. Nos casos previstos na alínea e) do n.º 1 anterior, é aplicável o disposto nos artigos 1041.º e 1042.º do Código Civil.
3. A resolução constitui o Turismo de Portugal, I.P. no direito a ser indemnizado nos termos gerais de direito.

### **CLÁUSULA 17.<sup>a</sup>**

#### **Reversão de benfeitorias**

1. Cessado o contrato, reverterão gratuitamente para o Turismo de Portugal, I.P., sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no imóvel arrendado.
2. A reversão será feita livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Turismo de Portugal, I.P..

## **CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **CLÁUSULA 18.<sup>a</sup>**

#### **Seguros**

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Adjudicatário deverão ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no imóvel objeto do contrato a celebrar.
2. O Adjudicatário deve ainda segurar o imóvel arrendado, fazendo constar na apólice o Turismo de Portugal, I.P., como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações.
3. O Adjudicatário deverá apresentar no Turismo de Portugal, I.P. a apólice mencionada no número anterior, no prazo de 30 dias a contar da assinatura do contrato.
4. O Adjudicatário manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o Turismo de Portugal, I.P. o exija.

### **CLÁUSULA 19.<sup>a</sup>**

#### **Responsabilidade**

1. O Adjudicatário garante ao Turismo de Portugal, I.P. a adequada conservação e manutenção do locado ao longo de todo o período de vigência do contrato.
2. O Adjudicatário responderá pela culpa e pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.
3. A responsabilidade do Adjudicatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Turismo de Portugal, I.P. por inobservância de disposições legais ou contratuais.

### **CLÁUSULA 20.<sup>a</sup>**

#### **Comunicações**

1. Todas as comunicações entre as partes relativas ao contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os endereços a indicar no contrato.
2. A alteração do endereço de qualquer das partes deverá ser imediatamente comunicada por escrito à outra parte.

**CLÁUSULA 21.<sup>a</sup>**  
**Legislação aplicável**

Em tudo quanto não esteja previsto neste Caderno de Encargos, o arrendamento rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e pelo disposto no Código Civil.