

Património

4. Cessão da posição contratual do contrato misto de arrendamento para fins não habitacionais - Centro Coordenador de Transportes de Braga

Submete-se, ao Executivo Municipal, proposta de autorização da cessão da posição contratual do contrato misto de arrendamento para fins não habitacionais e de prestação de serviços a favor de Md Masud Rana relativa à Loja 202, piso n.º 2 do Centro Coordenador de Transportes de Braga, com a área de 12,50m², sita na Praça da Galiza, Braga. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 38748

Data: 19/04/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
O(a) Vereador(a)	O Presidente, à reunião de Câmara,
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara, (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
-------------------------------------	----------------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
---------------------------	---------------------------

Assunto: Cessão da posição contratual do contrato misto de arrendamento para fins não habitacionais - Centro Coordenador de Transportes de Braga

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal autorize a cessão da posição contratual do contrato misto de arrendamento para fins não habitacionais e de prestação de serviços entre a Câmara Municipal de Braga a favor de Md Masud Rana relativa à Loja 202, Piso n.º 2 do Centro Coordenador de Transportes de Braga, com a área de 12,50m2, sita na Praça da Galiza, Braga.

Considerando que:

1. O Município de Braga é dono e legítimo proprietário do Centro Coordenador de Braga, também conhecido por “Central de Camionagem de Braga”, localizado na Praça da Galiza, 4700-387 Braga, composta por edifício de escritórios, lojas comerciais e armazéns, bem como de cais de embarque e logradouro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o número 529/19930621 e inscrito no artigo da matriz predial urbana n.º 1800;
2. No dia 1 de Junho de 2021, foi celebrado o contrato misto de arrendamento para fins não habitacionais e de prestação de serviços entre a Câmara Municipal de Braga e Maria de Fátima Almeida Lopes, empresária em nome individual, NIF n.º 108621596, residente na Rua das Pocinhas, n.º 6, 6.º dto, 4700-403 Braga;
3. No dia 25 de Março de 2024, a arrendatária vem requerer, através do E/20884/2024, datado de 25/03/2024, a transmissão da titularidade da loja n.º 202 do 2.º piso para MD MASUD RANA, CC n.º 33306885, NIF n.º 286964546;
4. Conforme previsto no n.º 2 da Cláusula Quarta do contrato misto de arrendamento referido no ponto 3., “o segundo outorgante só poderá ceder a qualquer título, a sua posição no presente Contrato, os termos legalmente previstos.”;
5. Nos termos do artigo 33/1.º al. g) da Lei 75/2013 de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.
6. Foi aprovado em reunião ordinária pública de 31/05/2021 a tabela dos valores dos contratos mistos de arrendamento e de prestações de serviços no Centro Coordenador de Transportes de Braga, bem como a minuta desses mesmos contratos.

Face ao exposto, **propõe-se que a Câmara Municipal autorize a cessão da posição contratual do contrato misto de arrendamento para fins não habitacionais e de prestação de serviços entre a Câmara Municipal de Braga e**

a favor de Md Masud Rana relativa à Loja 202, Piso n.º 2 do Centro Coordenador de Transportes de Braga, com a área de 12,50m2, sita na Praça da Galiza, Braga.

Anexos:

- 1. Contrato misto de arrendamento para fins não habitacionais e de prestação de serviços entre o Município de Braga**
- 2. Requerimento**

**CONTRATO MISTO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS E DE
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

ENTRE: -----

PRIMEIRO OUTORGANTE: Município de Braga, contribuinte n.º 506 901 173, com sede na Praça do Município, em Braga, neste ato representado pelo presidente da Câmara Municipal, com poderes para o mesmo, Ricardo Bruno Machado Rio, neste documento identificado como **MB**. -

e

SEGUNDO OUTORGANTE: MARIA FÁTIMA ALMEIDA LOPES, contribuinte empresária em nome individual, residente na
Braga. -----

CONSIDERANDO QUE: -----

- O **Município de Braga** é dono e legítimo proprietário do Centro Coordenador de Braga, também conhecido por "Central de Camionagem de Braga", localizado na Praça da Galiza 4700-387 Braga, composta de edifício de escritórios, lojas comerciais e armazéns, bem como de cais de embarque e logradouro; -----

- Quer o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que consagra o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, no seu artigo 61.º, quer o regulamento do CCT, no seu artigo 23.º, preveem a figura do ajuste direto para celebração de contratos de arrendamento, nomeadamente, "quando o imóvel esteja ocupado há mais de cinco anos e o arrendatário seja o próprio ocupante", como é o caso presente.

É celebrado o presente contrato misto de arrendamento urbano para fins não habitacionais e de prestação de serviços, com prazo certo, nos termos do disposto no artigo 1095º do Código Civil e ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e, ainda, pelas seguintes cláusulas que, livre e reciprocamente, se aceitam. -----

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

1- O **MB**, pelo presente, dá de arrendamento ao **Segundo Outorgante**, que por sua vez toma de arrendamento, a loja comercial a que corresponde o n.º 202, no Piso 2 do Centro Coordenador

de Transportes de Braga, com a área de 12,50 m2. -----

2- Para além da disponibilização da loja em causa, o **MB** prestará os seguintes serviços: -----

- Limpeza e manutenção dos espaços comuns; -----

- Seguro de Incêndio e de Responsabilidade Civil dos espaços comuns; -----

- Vigilância e segurança dos espaços comuns; -----

- Fornecimento de eletricidade e água, condicionado ao pagamento dos respetivos consumos mensais. -----

3- O **segundo outorgante** obriga-se a usar o espaço comercial em causa, apenas e tão só, para a prossecução do seu objeto social, "venda exclusiva de vestuário e artigos indiferenciados", estando vedada qualquer outro tipo de utilização, exceto se expressamente autorizada pelo **MB**.

4- É da exclusiva responsabilidade do **segundo outorgante** a obtenção de todos e quaisquer licenciamentos e autorizações administrativas necessárias, direta ou indiretamente, ao exercício da atividade, designadamente: -----

- A obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas necessários à abertura e ao exercício da atividade objeto do arrendamento, indicada no presente contrato; --

- A obtenção de autorizações e licenciamento para a execução de quaisquer obras (desde que previamente autorizadas pelo Senhorio) com cumprimento da legislação em vigor sobre projetos de obras e condições de execução respetivas. -----

5- É vedado ao **segundo outorgante**, sem prévia autorização do **MB**, modificar ou alterar o espaço existente. -----

6- A realização de obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no local arrendado são da responsabilidade do **segundo outorgante**, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes. -----

7- São ainda da responsabilidade do **segundo outorgante** as demais obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato. -----

8- Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização

do Município, sendo que para o efeito deverá o **segundo outorgante** remeter cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva das obras. -----

9- A autorização do **MB** para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o **segundo outorgante** de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da sua responsabilidade todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos. -----

9- Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para o **MB**, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do **segundo outorgante**, uma vez cessado o contrato. -----

CLÁUSULA SEGUNDA

(Prazo)

1- O presente contrato é celebrado pelo prazo de 1 (um) ano, nos termos do artigo 1095º. e 1096º. do Código Civil, e tem início na data da sua assinatura. -----

2- O Contrato considerar-se-á automaticamente renovado pelo período de 1 (um) ano, no caso de não existir denúncia ou oposição à renovação, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias relativamente ao seu termo inicial ou qualquer uma das suas renovações. ---

3- Os direitos resultantes deste contrato não são transmissíveis, total ou parcialmente, a qualquer título, sem autorização prévia do Senhorio. -----

CLÁUSULA TERCEIRA

(Preço dos serviços, prazo e local de pagamento)

1. O preço mensal a pagar e que compreende todos os serviços enumerados na cláusula 1.ª, é no valor de 221.12 € (Duzentos e Vinte Um Euros Doze Centimos), ao qual acresce o Iva à taxa legal em vigor. -----
2. O referido valor mensal será pago entre os dias 1 e 9 de cada mês e, se o último dia de pagamento for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte. -----
3. Os consumos de energia elétrica e de água serão debitados mensalmente, devendo pagos no mesmo prazo. -----
4. No momento da assinatura do presente contrato, o **segundo outorgante** pagará ao **MB** o valor correspondente às duas rendas iniciais.

5. A falta de pagamento dos valores mensais no prazo indicado implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 50% do que for devido. -----
6. O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos. -----
7. O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais. -----

CLÁUSULA QUARTA

(Subarrendamento e cessão da posição contratual)

1. O **segundo outorgante** não poderá arrendar ou ceder, a qualquer título, total ou parcialmente, o espaço arrendado **sem autorização prévia e dada por escrito pelo MB.**-
2. O **segundo outorgante** só poderá ceder, a qualquer título, a sua posição no presente Contrato, nos termos legalmente previstos. -----
3. Não é permitida a transmissão da posição do segundo outorgante antes de decorridos 6 meses a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei. -----

CLÁUSULA QUINTA

(Obrigações)

1. O segundo outorgante obriga-se a: -----
 - a) Pagar pontualmente a renda estabelecida; -----
 - b) Pagar pontualmente os consumos de eletricidade e água relativos ao arrendado, juntamente com o pagamento mensal da renda; -----
 - c) Não dar ao arrendado utilização diversa da prevista neste contrato; -----
 - d) Não fazer do arrendado uma utilização imprudente; -----
 - e) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Senhorio o autorizar por escrito; -----
 - f) Comunicar ao Senhorio, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizada por escrito; -----
 - g) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado; -----

- h) Restituir, findo o contrato, o arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente; -----
- i) Dar conhecimento imediato ao Senhorio de qualquer vício que afete o local.
2. O **segundo outorgante** obriga-se a fazer um uso prudente e a manter o local arrendado em bom estado de conservação, como o recebeu, reparando à sua custa eventuais deteriorações que ele ou terceiros venham a causar enquanto estiver na posse das respetivas chaves. -----
3. O **segundo outorgante**, fica com a obrigação de limpar, reparar, pintar, ou envernizar em tons semelhantes o locado, no final do Contrato. -----

CLÁUSULA SEXTA

(Encargos dos espaços arrendados)

1. São da responsabilidade do segundo outorgante, todos e demais encargos quaisquer que sejam, designadamente no que diz respeito à Água, Gás, Eletricidade, Telefone e Internet, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel, incluindo os alugueres dos respetivos contadores, relativos ao período da vigência do presente contrato. -----
2. Fica também da responsabilidade do segundo outorgante o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao estado, ao Município de Braga ou a quaisquer outras entidades. -----
3. O **MB** autoriza, desde já, o **segundo outorgante** a efetuar os contratos de fornecimento de energia elétrica, água e comunicações com os respetivos fornecedores relativos ao arrendado, se tal for possível. -----
4. Durante a vigência deste contrato, o segundo outorgante é obrigado a mostrar o local arrendado, ao **MB** ou ao seu representante, para verificação do seu estado de conservação ou por motivos ponderosos que justifiquem a visita, desde que informado previamente do facto. -----
5. É reservado ao **MB** o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do segundo outorgante, nos termos da legislação aplicável em vigor. -----

CLÁUSULA SÉTIMA

(Despesas Contratuais)

1. São por conta do segundo outorgante todas as despesas, custos e encargos respeitantes à celebração do presente Contrato, designadamente o imposto de selo que for devido.

CLÁUSULA OITAVA

(Mediação Imobiliária)

1. O presente Contrato não foi objeto de intervenção do mediador imobiliário. -----

CLÁUSULA NONA

(Foro competente e Lei aplicável)

1. Para resolução de quaisquer diferendos que surjam entre os Outorgantes, direta ou indiretamente relacionados com o presente Contrato, é exclusivamente competente o foro da Comarca de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro. -----
2. Em tudo o que estiver omissa aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e demais legislação vigente sobre esta matéria. -----

Feito em Braga, a 1 de junho de 2021, em dois exemplares, cada um valendo como original, destinando-se a cada um dos Outorgantes. -----

Primeira Outorgante

Segundo Outorgante