



**HASTA PÚBLICA PARA O ARRENDAMENTO RURAL DE 2 PARCELAS DE PRÉDIO
RÚSTICO TITULARIDADE DO MUNICÍPIO DE GÓIS**

CADERNO DE ENCARGOS

QUINTA DA RIBEIRA





INDÍCE

CADERNO DE ENCARGOS.....	5
PARTE I	5
CLÁUSULAS GERAIS	5
Artigo 1. °	5
Objeto do procedimento	5
Artigo 2. °	5
Duração dos contratos de arrendamento	5
Artigo 3. °	5
Obrigações do arrendatário.....	5
Artigo 4. °	7
Exploração.....	7
Artigo 5. °	7
Preço, condições de pagamento e atualização	7
Artigo 6. °	7
Resolução do Contrato	7
Artigo 7. °	8
Cessação do contrato	8
Artigo 8. °	8

Cessão da posição contratual	8
PARTE II	9
CLÁUSULAS TÉCNICAS	9
Artigo 9.º	9
Objeto do arrendamento.....	9
Artigo 10.º	9
Obras.....	9
Artigo 11.º	10
Limpeza	10
Artigo 12.º	10
Segurança.....	10
PARTE III	10
CLÁUSULAS FINAIS.....	10
Artigo 13.º	10
Dever de sigilo	10
Artigo 14.º	10
Fiscalização.....	10
Artigo 15.º	10
Força maior	10



Artigo 16. °	11
Foro competente e legislação aplicável	11
Artigo 17. °	11
Omissões e alterações	11
Anexo I - Plantas de Localização – Lote I	12
Anexo II - Plantas de Localização - Lote II	13



CADERNO DE ENCARGOS

PARTE I

CLÁUSULAS GERAIS

Artigo 1.º

Objeto do procedimento

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir nos contratos cujo objeto principal é o arrendamento de duas parcelas rústicas titularidade do município de Góis, de acordo com a listagem anexa ao presente caderno de encargos.
2. A atividade rural deverá desenvolver-se de acordo com as exigências de uma regular, contínua e eficiente exploração, sendo adotados para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

Artigo 2.º

Duração dos contratos de arrendamento

Os arrendamentos serão efetuados pelo período de 7 anos, nos termos do número 1 do artigo 9.º do Decreto Lei 294/2009, de 13 de Outubro, contados da data da outorga do contrato, revertendo no final, para o município, sem ónus ou encargos, com todas as benfeitorias permanentes ali realizadas.

Artigo 3.º

Obrigações do arrendatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na lei, decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações principais:

- a) Obrigação de explorar o locado de acordo com o seu destino e as obrigações legais e contratuais previstas e não dar ao locado utilização ou destino diverso do previsto no contrato e demais peças procedimentais;

- b) Manter em bom estado de utilização e conservação o locado e os bens existentes ou adquiridos, de forma a manter um bom estado geral;
- c) 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 prevista;
- d) Obrigação de suportar os encargos com água, eletricidade ou outros inerentes à exploração do locado;
- e) Não ceder, transmitir ou onerar a sua posição contratual ou os seus direitos no contrato, em benefício de qualquer terceiro, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º;
- f) 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;
- g) Obrigação de assegurar a manutenção, limpeza e bom estado de conservação do locado.

2. O arrendatário é ainda responsável por:

- a) Todas as obrigações relativas aos seus funcionários;
- b) Pelo cumprimento de toda a legislação em vigor no que respeita à atividade que vai desenvolver, nomeadamente quanto à exploração de atividades agrícolas bem como à higiene, segurança e condições de trabalho;
- c) Fazer prova anualmente, durante o mês de junho, de que tem a situação regularizada para com a Segurança Social e a Autoridade Tributária;
- d) Não ter dívidas ao Município de Góis.



Artigo 4.º

Exploração

1. A exploração de todos os locados, deverá ser feita com observância das melhores práticas agrícolas e ambientais, aplicáveis e em vigor.
2. Na exploração, os arrendatários deverão efetuar as benfeitorias necessárias à atividade desenvolvida, nomeadamente, baixadas elétricas ou furos de rega.

Artigo 5.º

Preço, condições de pagamento e atualização

1. O valor a pagar ao senhorio será o resultante da arrematação e propostas feitas sobre cada lote, devendo ser pago até ao dia 1 de cada mês.
2. 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 13.10.
3. 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.
4. O pagamento da prestação com juros não prejudica a aplicação da sanção de resolução sempre que se verificarem os pressupostos para o efeito.
5. O valor referido no número 1 será atualizado anualmente com base no índice de preços do consumidor.

Artigo 6.º

Resolução do Contrato

Constituem motivos para resolução do contrato, o incumprimento reiterado dos deveres constantes no presente caderno de encargos, designadamente:

- a) A utilização não conforme do locado;
- b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e características do locado;



- c) A oposição às visitas ou operações de verificação e controlo;
- d) O não pagamento atempado da renda;
- e) O incumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade;
- h) A condenação do arrendatário por infrações graves, relacionadas com a atividade que exerce;
- i) O incumprimento de qualquer dos deveres assumidos no âmbito do procedimento.

2. A denúncia do contrato é sempre precedida de instauração do competente processo, no qual o arrendatário será ouvido.

3. O arrendatário poderá denunciar o contrato desde que comunique essa intenção por escrito e em carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Góis.

Artigo 7.º

Cessação do contrato

Com a cessação dos efeitos do contrato, por qualquer motivo, o arrendatário está obrigado a restituir o locado limpo e em condições de exploração adequadas, fazendo as operações necessárias ao efeito.

Artigo 8.º

Cessão da posição contratual

O arrendatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, salvo prévia e expressa autorização da Câmara Municipal de Góis.



PARTE II

CLÁUSULAS TÉCNICAS

Artigo 9.º

Objeto do arrendamento

1. O objeto principal é o arrendamento de duas parcelas do prédio designado Quinta da Ribeira, inscrito na matriz rústica de Góis, sob o n.º 29265 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Góis sob o n.º 9765/20110822, propriedade do Município de Góis definidas em dois lotes, melhor identificados nos anexos 1 e 2:

- a) Lote 1, parcela com uma área de 4.481 m²;
- b) Lote 2, parcela com uma área de 3.859 m².

2. Os lotes objeto do contrato, serão entregues nas condições existentes à data da assinatura do contrato pelo Município.

3. É da responsabilidade do arrendatário a realização das benfeitorias necessárias à exploração da atividade, unicamente sendo disponibilizado pelo município.

Artigo 10.º

Obras

1. Quaisquer obras ou benfeitorias carecem de autorização da Câmara Municipal, na estrita observância das disposições legais e regulamentos aplicáveis e serão executadas por conta do arrendatário ficando as mesmas, propriedade do Município de Góis, sem que assista àquele qualquer direito de retenção ou indemnização.

2. Obras realizadas sem autorização do município, serão consideradas não autorizadas, sujeitando-se à legislação que regula a matéria.



Artigo 11.º

Limpeza

O arrendatário deverá manter o local objeto do contrato em bom estado de salubridade e asseio, depositando o lixo em local próprio.

Artigo 12.º

Segurança

1. O arrendatário obriga-se a manter a vigilância nas explorações agrícolas.
2. O Município de Góis não poderá ser responsabilizado por quaisquer danos, acidentes, roubos ou situações similares ocorridas no espaço arrendado.

PARTE III

CLÁUSULAS FINAIS

Artigo 13.º

Dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo do arrendamento, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Artigo 14.º

Fiscalização

O Município de Góis tem o direito de fiscalizar os imóveis e explorações arrendadas, mediante comunicação ao arrendatário com pelo menos 48 horas de antecedência.

Artigo 15.º

Força maior

Não podem ser impostas penalidades ao Município, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de quaisquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as



circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do presente contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

Artigo 16.º

Foro competente e legislação aplicável

1. Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulado a competência do Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra.

2. No omissão no presente procedimento, será observado o disposto no regime do arrendamento rural, nomeadamente no Decreto Lei 294/2009 de 13 de outubro.

Artigo 17.º

Omissões e alterações

As eventuais omissões ou alterações serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Anexos:

Anexo I - Plantas de Localização – Lote 1

Anexo II - Plantas de Localização – Lote 2

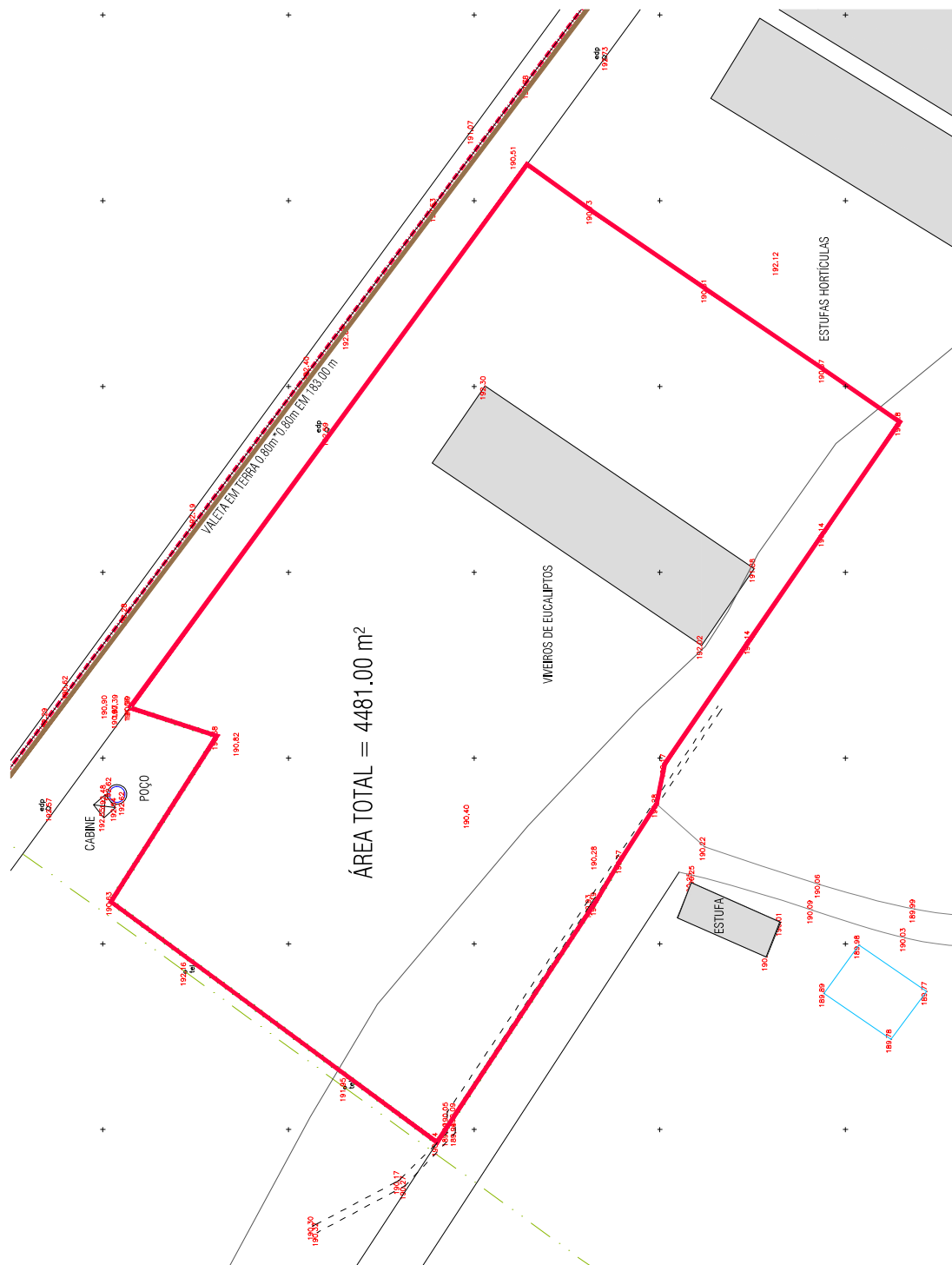
Paços do Concelho de Góis, 26 de agosto de 2025

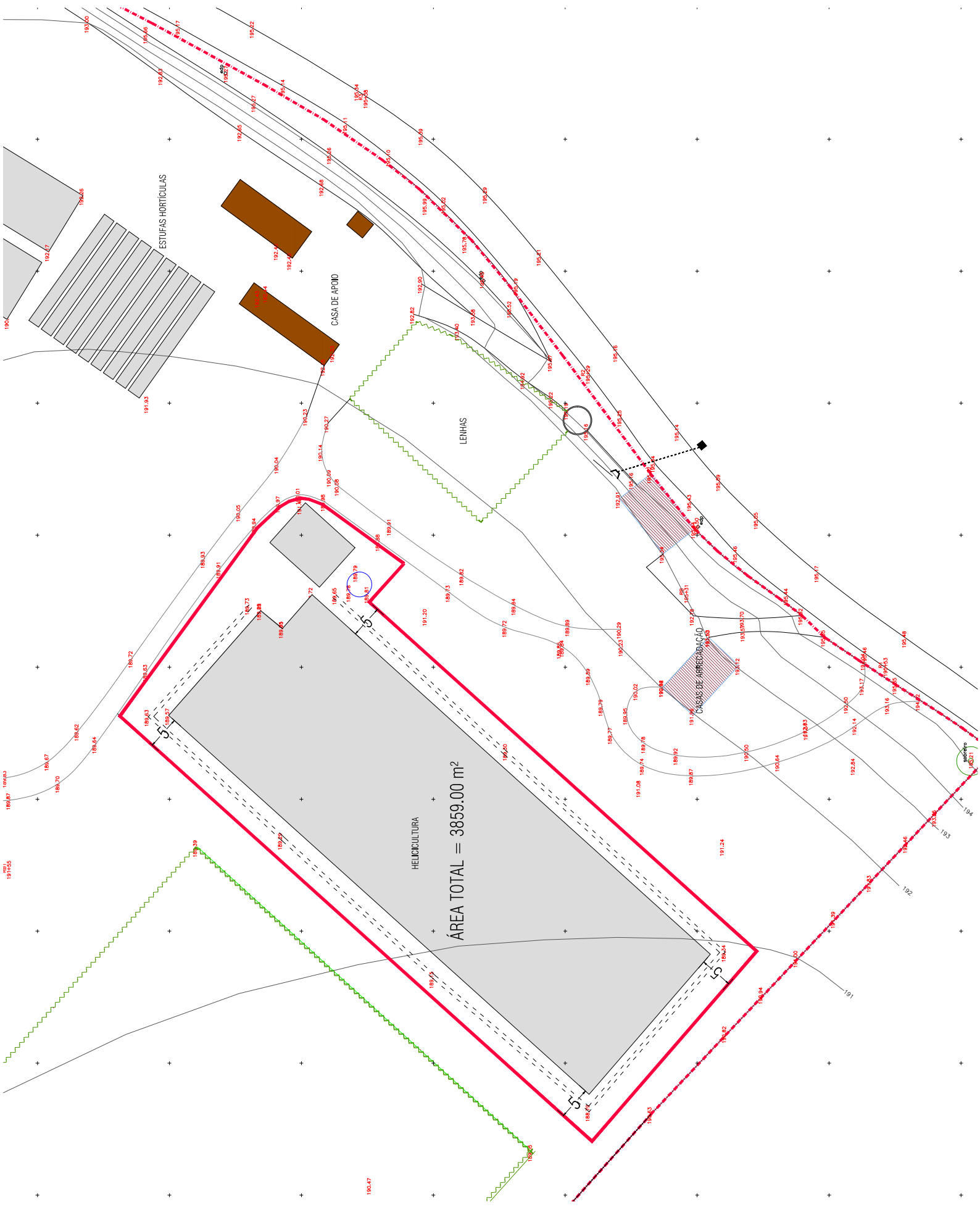
O Presidente da Câmara Municipal

António Rui de
Sousa Godinho
Sampaio

Digitally signed by António Rui
de Sousa Godinho Sampaio
Date: 2025.09.01 10:35:42
+01:00

(António Rui de Sousa Godinho Sampaio)





Anexo

Minuta do Contrato do Lote 1 de arrendamento rural parcial para exploração agrícola

ENTRE:

Município de Góis, Pessoa coletiva de direito público nº 506613399 com sede na Praça da República, 3330-310 Góis, na qualidade de Senhorio, doravante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, representado por António Rui de Sousa Godinho Sampaio na qualidade de Presidente da Câmara.

e

xxxxxxxxx, portador do cartão de cidadão número xxxxxxxxx, válido até xx/xx/xxxx, titular do NIF xxx xxx xxx, residente em xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxx-xxx Góis, na qualidade de Arrendatário, doravante designado por SEGUNDO OUTORGANTE.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato de Arrendamento Rural para fins de atividade agrícola, o qual se rege pelas cláusulas seguintes e, no que for omissos, pela legislação aplicável:

Cláusula Primeira

O PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo possuidor de uma fração de terreno com a área de 4.481 m², que faz parte integrante do prédio rústico com a área total de 47.862 m² sito em Quinta da Ribeira, freguesia de Góis concelho de Góis descrito na Conservatória do Registo Predial de Góis, sob o número 9765/20110822 e inscrito na matriz predial da respetiva freguesia com o artigo nº 29265, cuja implantação é identificada no mapa apenso e que faz parte deste contrato como anexo 1.

Cláusula Segunda

Pelo presente contrato, o PRIMEIRO OUTORGANTE arrenda e o SEGUNDO OUTORGANTE toma de arrendamento o locado melhor identificado na Cláusula

Primeira, que se destina exclusivamente à exploração agrícola da parcela de terreno do SEGUNDO OUTORGANTE, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

Cláusula Terceira

Os arrendamentos serão efetuados pelo período de 7 anos, nos termos do número 1 do artigo 9.º do Decreto Lei 294/2009, de 13 de Outubro, contados da data da outorga do contrato, revertendo no final, para o Município, sem ónus ou encargos, com todas as benfeitorias permanentes ali realizadas.

Cláusula Quarta

1. A renda anual é de ____,00€ (xxxx euros) a pagar pelo SEGUNDO OUTORGANTE ao PRIMEIRO OUTORGANTE devendo ser efetuado até ao último dia do ano a que respeita, por depósito ou transferência bancária para o IBAN PT50003503450000000193025, mediante envio de comprovativo com o nome do titular/empresa para o endereço de correio eletrónico faturacao@cm-gois.pt.
2. No ato de assinatura do presente contrato, o SEGUNDO OUTORGANTE entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE a quantia correspondente a um ano de renda, a título de caução e para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo presente contrato, dando este último a respetiva quitação após boa cobrança.
3. Para os efeitos do disposto no artigo anterior, o PRIMEIRO OUTORGANTE deverá comunicar, por escrito, ao SEGUNDO OUTORGANTE, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o montante atualizado da nova renda, indicando expressamente o coeficiente utilizado no respetivo cálculo.
4. A renda atualizada será devida pelo SEGUNDO OUTORGANTE no final de cada ano.

Cláusula Quinta

O SEGUNDO OUTORGANTE não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o locado, sem consentimento expresso e dado por escrito do PRIMEIRO OUTORGANTE.

Cláusula Sexta

Só poderão ser efetuadas obras ou benfeitorias no local arrendado com prévia autorização escrita do PRIMEIRO OUTORGANTE, com exceção das reparações urgentes:

1. Todas e quaisquer obras ou benfeitorias que o SEGUNDO OUTORGANTE efetue no local arrendado e que tenham a autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE passarão a fazer parte do mesmo, não podendo o SEGUNDO OUTORGANTE exigir qualquer indemnização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas.
2. No terreno de arrendamento não poderá ser edificada qualquer construção sem o prévio consentimento escrito do PRIMEIRO OUTORGANTE.

Cláusula Sétima

É da responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE todos os encargos que advenham da exploração do terreno arrendado, correspondentes ao período de vigência deste contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato.

Cláusula Oitava

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a conservar, no estado em que atualmente se encontram, quaisquer eventuais instalações existentes, bem como o equipamento existente, constituído por ____, (especificar) correndo por sua conta todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua.
2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a fazer um uso prudente do locado, que deverá ser restituído em bom estado, ressalvadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

Cláusula Nona

Em tudo o que não esteja previsto no presente contrato, aplicam-se as normas do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro na sua atual redação.

Cláusula Décima

Ambas as partes prescindem do reconhecimento das respetivas assinaturas, não podendo tal facto ser invocado por qualquer das partes como motivo de nulidade ou anulabilidade do presente contrato.

Cláusula Décima Primeira

O SEGUNDO OUTORGANTE declara que não se encontra em situação de insolvência atual ou iminente.

Cláusula Décima Segunda

Quaisquer notificações e/ou comunicações a realizar entre as partes ao abrigo do presente contrato terão de ser efetuadas por carta registada com aviso de receção para as moradas acima indicadas ou por email para os endereços seguintes:

a) PRIMEIRO OUTORGANTE: _____ ;

b) SEGUNDO OUTORGANTE: _____ .

1. As notificações e/ou comunicações produzirão efeitos na data de assinatura do aviso de receção pelas partes ou no dia seguinte ao do envio do email, valendo a recusa de recebimento como notificação e/ou comunicação validamente efetuada.
2. As partes obrigam-se a comunicar por escrito, reciprocamente, eventuais alterações dos respetivos contactos.

O presente contrato, composto por 5 (cinco) páginas, é feito em três exemplares, todos valendo como originais, devidamente assinado pelo PRIMEIRO OUTORGANTE e pelo SEGUNDO OUTORGANTE, ficando um exemplar para cada parte e sendo um exemplar entregue no serviço de finanças competente.

Góis, xx/xx/2025

O PRIMEIRO OUTORGANTE

O SEGUNDO OUTORGANTE

ANEXO

Minuta do Contrato do Lote 2 de arrendamento rural parcial para exploração agrícola

ENTRE:

Município de Góis, Pessoa coletiva de direito público nº 506613399 com sede na Praça da República, 3330-310 Góis, na qualidade de Senhorio, doravante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, representado por António Rui de Sousa Godinho Sampaio na qualidade de Presidente da Câmara Municipal.

e

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, portador do NIF nº xxx xxx xxx, com sede em xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxx-xxx xxxxxx, na qualidade de Arrendatário, doravante designado por SEGUNDO OUTORGANTE e representado por _____ na qualidade de gerente.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato de Arrendamento Rural para fins de atividade agrícola, o qual se rege pelas cláusulas seguintes e, no que for omissos, pela legislação aplicável:

Cláusula Primeira

PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo possuidor de uma fração de terreno com a área de 3.859 m², que faz parte integrante do prédio rústico com a área total de 47.862 m² sito em Quinta da Ribeira, freguesia de Góis concelho de Góis descrito na Conservatória do Registo Predial de Góis, sob o número 9765/20110822 e inscrito na matriz predial da respetiva freguesia com o artigo nº 29265, cuja implantação é identificada no mapa apenso e que faz parte deste contrato como anexo 1.

Cláusula Segunda

Pelo presente contrato, o PRIMEIRO OUTORGANTE arrenda e o SEGUNDO OUTORGANTE toma de arrendamento o locado melhor identificado na Cláusula

Primeira, que se destina exclusivamente à exploração agrícola da parcela de terreno do SEGUNDO OUTORGANTE, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

Cláusula Terceira

Os arrendamentos serão efetuados pelo período de 7 anos, nos termos do número 1 do artigo 9.º do Decreto Lei 294/2009, de 13 de Outubro, contados da data da outorga do contrato, revertendo no final, para o Município, sem ónus ou encargos, com todas as benfeitorias permanentes ali realizadas.

Cláusula Quarta

1. A renda anual é de ____,00€ (xxxx euros) a pagar pelo SEGUNDO OUTORGANTE ao PRIMEIRO OUTORGANTE devendo ser efetuado até ao último dia do ano a que respeita, por depósito ou transferência bancária para o IBAN PT50003503450000000193025 mediante envio de comprovativo com o nome do titular/empresa para o endereço de correio eletrónico faturacao@cm-gois.pt.

2.No ato de assinatura do presente contrato, o SEGUNDO OUTORGANTE entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE a quantia correspondente a um ano de renda, a título de caução e para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo presente contrato, dando este último a respetiva quitação após boa cobrança.

3.Para os efeitos do disposto no artigo anterior, o PRIMEIRO OUTORGANTE deverá comunicar, por escrito, ao SEGUNDO OUTORGANTE, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o montante atualizado da nova renda, indicando expressamente o coeficiente utilizado no respetivo cálculo.

4.A renda atualizada será devida pelo SEGUNDO OUTORGANTE no final de cada ano.

Cláusula Quinta

O SEGUNDO OUTORGANTE não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o locado, sem consentimento expresso e dado por escrito do PRIMEIRO OUTORGANTE.

Cláusula Sexta

1. Só poderão ser efetuadas obras ou benfeitorias no local arrendado com prévia autorização escrita do PRIMEIRO OUTORGANTE, com exceção das reparações urgentes.
2. Todas e quaisquer obras ou benfeitorias que o SEGUNDO OUTORGANTE efetue no local arrendado e que tenham a autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE passarão a fazer parte do mesmo, não podendo o SEGUNDO OUTORGANTE exigir qualquer indenização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas.
3. No terreno de arrendamento não poderá ser edificada qualquer construção sem o prévio consentimento escrito do PRIMEIRO OUTORGANTE.

Cláusula Sétima

É da responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE todos os encargos que advenham da exploração do terreno arrendado, correspondentes ao período de vigência deste contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato.

Cláusula Oitava

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a conservar, no estado em que atualmente se encontram, quaisquer eventuais instalações existentes, bem como o equipamento existente, constituído por ____ , (especificar) correndo por sua conta todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua.
2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a fazer um uso prudente do locado, que deverá ser restituído em bom estado, ressalvadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

Cláusula Nona

Em tudo o que não esteja previsto no presente contrato, aplicam-se as normas do Decreto-Lei n.º 249/2009, de 13 de outubro na sua atual redação.

Cláusula Décima

Ambas as partes prescindem do reconhecimento das respetivas assinaturas, não podendo tal facto ser invocado por qualquer das partes como motivo de nulidade ou anulabilidade do presente contrato.

Cláusula Décima Primeira

O SEGUNDO OUTORGANTE declara que não se encontra em situação de insolvência atual ou iminente.

Cláusula Décima Segunda

1. Quaisquer notificações e/ou comunicações a realizar entre as partes ao abrigo do presente contrato terão de ser efetuadas por carta registada com aviso de receção para as moradas acima indicadas ou por email para os endereços seguintes:
 - a) PRIMEIRO OUTORGANTE: _____ ;
 - b) SEGUNDO OUTORGANTE: _____ .
2. As notificações e/ou comunicações produzirão efeitos na data de assinatura do aviso de receção pelas partes ou no dia seguinte ao do envio do email, valendo a recusa de recebimento como notificação e/ou comunicação validamente efetuada.
3. As partes obrigam-se a comunicar por escrito, reciprocamente, eventuais alterações dos respetivos contactos.

O presente contrato, composto por 5 (cinco) páginas, é feito em três exemplares, todos valendo como originais, devidamente assinado pelo PRIMEIRO OUTORGANTE e pelo SEGUNDO OUTORGANTE, ficando um exemplar para cada parte e sendo um exemplar entregue no serviço de finanças competente.

Góis, xx/xx/2025

O PRIMEIRO OUTORGANTE

O SEGUNDO OUTORGANTE