



Município da Covilhã  
Câmara Municipal  
Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

---

- CONDIÇÕES GERAIS -

**Negociação para Locação de Estabelecimento “Café do Mercado Municipal”**

**Cláusula Primeira**

O presente procedimento destina-se à locação do seguinte espaço:

**A.** Espaço localizado no edifício do Mercado Municipal da Covilhã, situado na Rua António Augusto de Aguiar, conforme Anexo I, com a área de 36,22 m<sup>2</sup> (incluindo as instalações sanitárias) estando o edifício inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesia de Covilhã e Canhoso sob o n.º 5331 e descrito na Conservatória do Registo Predial n.º 00448/16112000 da extinta Freguesia de Santa Maria; o espaço destina-se à instalação de estabelecimento de comércio, ou a estabelecimento de bebidas.

**Cláusula Segunda**

1. As propostas deverão entregues até ao termo do prazo constante do Edital a afixar e a publicar.
2. As propostas deverão entregues, em envelope fechado, contendo no exterior a referência ao procedimento **“Negociação para Locação do Estabelecimento “Café do Mercado Municipal”**.
3. À negociação só poderão apresentar-se concorrentes que tenham a sua situação regularizada perante o Município da Covilhã, a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, devendo apresentar, juntamente com a proposta, os comprovativos destas últimas entidades ou conceder ao Município a necessária autorização de consultada situação tributária.

**Cláusula Terceira**

O estabelecimento destina-se ao exercício da atividade previstas na cláusula primeira, não podendo, nele, ser exercida outra atividade.



**Município da Covilhã**  
**Câmara Municipal**

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

---

**Cláusula Quarta**

1. O prazo da locação do estabelecimento é de 5 (CINCO) anos, contados do dia um do mês seguinte ao da data da celebração do contrato que, para o efeito, for formalizado entre o Município e o Locatário.
2. Findo o prazo previsto na cláusula anterior, o contrato renova-se por igual período, uma única vez, se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação nos termos do número seguinte.
3. A oposição à renovação, independentemente de quem a invoca, tem de ser comunicada à outra parte com a antecedência mínima seguinte:
  - a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
  - b) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
4. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

**Cláusula Quinta**

1. A locação do estabelecimento não contempla a instalação de todo o equipamento e mobiliário necessários ao seu funcionamento, cabendo ao Locatário:
  - a) Adquirir, as expensas suas, os equipamentos e mobiliário considerados necessários a um eficaz e completo funcionamento, devendo estes, ser de qualidade e de estética adequadas ao espaço.
  - b) A responsabilidade, única e exclusiva, pelo pagamento das reparações necessárias nos equipamentos e mobiliário.
2. O Locatário deverá providenciar que o mobiliário e os equipamentos utilizados e ao dispor dos clientes na área de atendimento se encontram sempre mantidos, em bom estado de funcionamento, conservação e segurança.



## Município da Covilhã

### Câmara Municipal

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

---

#### **Cláusula Sexta**

O Locatário assegurará a manutenção e limpeza do estabelecimento, não sendo admitida a acumulação na área de atendimento, de caixas, vasilhame, materiais similares e resíduos.

#### **Cláusula Sétima**

Não é permitido ao locatário a instalação e a colocação em funcionamento de meios audiovisuais, exceto se autorizada previamente pelo Município da Covilhã.

#### **Cláusula Oitava**

O locatário deverá cumprir o Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio Serviços e Restauração, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação em vigor.

#### **Cláusula Nona**

O Município da Covilhã poderá, a qualquer momento, verificar o estado de manutenção das instalações e a qualidade do serviço prestado a todos os níveis, designadamente de higiene e limpeza, bem como o cumprimento das obrigações previstas no contrato.

#### **Cláusula Décima**

A instalação de publicidade no estabelecimento, carece de ser previamente autorizada pelo Município.

#### **Cláusula Décima-primeira**

O Município poderá, a qualquer momento, resolver o contrato designadamente nas seguintes situações:

- a) Quando se verifique o incumprimento constante das cláusulas Oitava e Nona;
- b) Quando o Locatário deixar de cumprir alguma das condições de contrato;
- c) Quando ocorrer falência, insolvência ou falecimento do Locatário.

#### **Cláusula Décima-segunda**

No caso de decorrer a resolução do contrato prevista na cláusula anterior, o Locatário deverá no prazo máximo de oito dias, levantar o equipamento por ele instalado no



**Município da Covilhã**  
**Câmara Municipal**

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

---

estabelecimento e o espaço colocado à sua disposição ser entregue com todas as benfeitorias que resultaram da execução do projeto municipal entregue ao Locatário.

**Cláusula Décima-terceira**

Não será permitida a realização de obras e benfeitorias, exceto se autorizadas previamente pelo Município da Covilhã e, nesse caso, ficam pertença do estabelecimento sem direito a qualquer indemnização.

**Cláusula Décima-quarta**

O horário de funcionamento do estabelecimento deverá respeitar o estabelecido no regulamento dos períodos de abertura e funcionamento dos estabelecimentos de venda ao público e prestação de serviços, em vigor no Município da Covilhã.

**Cláusula Décima-quinta**

1. O estabelecimento é de ocupação efetiva, devendo o Locatário efetuar a sua abertura ao público no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do contrato.
2. Mediante requerimento fundamentado, o prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado por uma única vez por mais 30 (trinta) dias.

**Cláusula Décima-sexta**

É permitido ao Locatário o encerramento do estabelecimento um dia por semana para descanso do pessoal.

**Cláusula Décima-sétima**

Poderá ainda o locatário proceder ao encerramento para efeitos de férias do pessoal e realização de limpeza geral e manutenção pelo período anual de quinze dias, desde que solicitado e com o acordo do Município da Covilhã.

**Cláusula Décima-oitava**

O Município da Covilhã, através dos seus Serviços, poderá efetuar vistorias, sem aviso prévio, à prestação de serviços realizadas pelo Locatário.



**Município da Covilhã**  
**Câmara Municipal**  
Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

---

**Cláusula Décima-nona**

O Locatário não poderá, por forma alguma, transmitir a quem quer que seja, o direito de exploração do estabelecimento.

**Cláusula Vigésima**

O Locatário não poderá, de forma alguma, sublocar o estabelecimento, ou ceder, por qualquer forma, o mesmo.

**Cláusula Vigésima-primeira**

Todas as despesas com o funcionamento dos estabelecimentos e o pagamento de quaisquer impostos, taxas ou licenças decorrentes do normal funcionamento da atividade económica, são da inteira responsabilidade do locatário.

**Cláusula Vigésima-segunda**

Todas as despesas com o fornecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, gás, recarregamento de extintores de pó químico, seguros, bem como outras que venham a ser necessárias, são da inteira responsabilidade do Locatário.

**Cláusula Vigésima-terceira**

O Município da Covilhã poderá denunciar o contrato, a todo o tempo, sem aguardar pelo termo do prazo fixado na locação, mediante notificação escrita ao locatário, com a antecedência mínima de 6 (SEIS) meses em relação à data em que pretende que a denúncia produza efeitos.

**Cláusula Vigésima-quarta**

Terminado o prazo da locação de estabelecimento, o Locatário fica obrigado a, no prazo máximo de 8 (OITO) dias, entregar o estabelecimento, nas mesmas condições em que for recebido.

**Cláusula Vigésima-quinta**

1. O valor a pagar pela presente locação de estabelecimento, será o que vier a ser aprovado por deliberação da Câmara Municipal da Covilhã, em resultado da proposta mais elevada apresentada, sendo atualizado anualmente nos termos da legislação em



**Município da Covilhã**  
**Câmara Municipal**

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

---

vigor para os arrendamentos comerciais.

2. O valor base das propostas a apresentar por estabelecimento, sob pena de exclusão da proposta, é o constante do quadro seguinte:

| <b>Designação</b>                   | <b>Preço base</b> |
|-------------------------------------|-------------------|
| Café – Mercado Municipal da Covilhã | 100,00€           |

3. Ao valor previsto no número 1 da presente cláusula acresce o IVA à taxa legal em vigor.

4. O valor da locação deverá ser pago pelo locatário até ao dia 10 de cada mês, no Balcão Único Municipal, mediante fatura a emitir pelo Município no início de cada mês.

5. Atendendo ao facto de o espaço identificado na cláusula primeira com a letra A necessitar de algumas obras de melhoria e de adaptação, como forma de apoio à sua realização, poderá ser autorizado um período de carência de pagamento das rendas – até ao limite máximo de seis rendas – mediante apresentação do respetivo orçamento dos trabalhos a executar.

**Cláusula Vigésima-sexta**

O locatário efetuará, com a celebração do contrato, o pagamento do montante equivalente a três prestações mensais, correspondendo a primeira à prestação do mês do início da atividade e as restantes como depósito-caução e correspondente aos dois últimos meses do contrato.

**Cláusula Vigésima-sétima**

A segurança e vigilância do estabelecimento são da responsabilidade do Locatário.

**Cláusula Vigésima-oitava**

1 - O Locatário autoriza o Locador a por ação direta e prescindindo de indemnizações a que eventualmente tivesse direito, reaver e reinvestir o Município da Covilhã na posse do estabelecimento comercial objeto do contrato de locação de estabelecimento comercial, desde que ocorra fundamento para a resolução contratual, traduzido no incumprimento, total ou parcial, pelo Locatário de qualquer obrigação decorrente destas



## Município da Covilhã

### Câmara Municipal

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

---

Condições Gerais ou das obrigações decorrentes do contrato a celebrar.

2 - No âmbito da autorização concedida no número anterior, o Município da Covilhã poderá usar ou socorrer-se de qualquer meio, instrumento ou ferramenta para, por ação direta, se reinvestir na posse do aludido estabelecimento comercial e dos bens que o mesmo compreende, podendo, designadamente, arrombar portas ou destruir fechaduras, introduzir-se no seu interior e aí permanecer, retomando ou não a respetiva exploração, sem que, por isso, o locatário lhe possa deduzir qualquer oposição.

#### **Cláusula Vigésima-nona**

Para quaisquer questões emergentes do presente contrato fica estabelecido o foro da Comarca da Covilhã, com expressa renúncia a qualquer outro.

#### **Cláusula Trigésima**

Os casos omissos serão resolvidos por acordo entre as partes.

Paços do Município da Covilhã, 15 de setembro de 2025.



**Município da Covilhã**  
**Câmara Municipal**  
Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

**Anexo I**

**Localização do Estabelecimento**  
**(Cláusula Primeira)**

