



CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA

ARRENDAMENTO RURAL, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO FLORESTAL DE POVOAMENTO DE EUCALIPTO, DE DUAS PARCELAS DE TERRENO DE DOIS PRÉDIOS RÚSTICOS DENOMINADOS: JORDÕES, E VALE CARVALHO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

(Objeto do arrendamento)

A hasta pública tem por objeto a celebração de um contrato de arrendamento rural, para fins de exploração florestal de povoamento de eucalipto, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, salvo autorização escrita pela Junta de Freguesia de Pussos São Pedro, com a necessária entrega para exploração de duas parcelas de terreno, um com a área de parcelar de 5,98 há – respeitante à propriedade de Jordões, e a outro com a área de parcelar de 22,64 há – respeitante à propriedade de Vale Carvalho, localizados na zona geográfica da Junta de Freguesia de Pussos São Pedro.

CAPÍTULO II

Forma e duração do contrato de arrendamento

Artigo 2.º

(Duração do arrendamento)

1. O prazo de arrendamento, será de 24 anos, para a parcela de Jordões – Povoamento de Eucalipto; e para a parcela de Vale Carvalho - povoamento de Eucalipto de 12 anos, exceto por denúncia, de qualquer uma das partes, mediante comunicação escrita, registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de um ano, do termo do prazo do arrendamento.
2. O contrato de arrendamento denunciado por acordo entre as partes é comunicado à outra parte até dezembro do ano anterior.

Artigo 3.º

(Subarrendamento)

É proibido o subarrendamento ou cedência por comodato ou qualquer outra forma, total ou parcialmente, do prédio arrendado, ou ainda a cedência a terceiros da posição contratual do arrendatário.

Artigo 4.º

(Renda)

1. O adjudicatário obriga-se a pagar à Junta de Freguesia de Pussos São Pedro uma renda anual, sendo o valor a pagar, o que resultar da licitação.



2. O pagamento da renda deve ser efetuado durante o mês em que se inicia cada anuidade, na Tesouraria da Junta de Freguesia de Pussos São Pedro, dentro do horário normal de atendimento ao público, das 09:00 h às 17:00 h, por multibanco, ou por transferência bancária, à data do vencimento, findo o qual se considera o arrendatário em mora.
3. A renda é atualizada anualmente de forma automática, sem que seja necessária qualquer comunicação do Senhorio ao Arrendatário, de acordo com o n.º 5 do artigo 11º do Decreto-Lei nº 294/2009, de 13 de outubro.
4. Só por comunicação escrita da Junta de Freguesia, poderá ser alterado os termos do pagamento da renda.

Artigo 5º

(Mora do arrendatário)

1. Constituindo-se o arrendatário em mora, a Freguesia de Pussos São Pedro tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50 % do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
2. Cessa o direito à indemnização, ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 60 dias a contar do seu início.
3. É inexigível à Junta de Freguesia a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a seis meses no pagamento da renda.
4. Enquanto não sejam cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, a Junta de Freguesia tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.
5. A receção de novas rendas não priva a Junta de Freguesia do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.
6. Se o arrendatário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, a Junta de Freguesia pode considerar perdida a seu favor as cauções referidas nos números anteriores, independentemente de decisão judicial.

CAPÍTULO III

Cessação e transmissão do contrato de arrendamento

Artigo 6.º

(Formas de cessação do contrato)

1. O arrendamento rural cessa por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por oposição à renovação, por denúncia ou por qualquer outra forma prevista na lei.
2. Qualquer uma das partes pode resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte, que, pela sua gravidade, ou consequência torne inexigível à outra parte a manutenção do contrato de arrendamento.
3. É fundamento de resolução do contrato pela Junta de Freguesia, o incumprimento das obrigações do Arrendatário previstas no presente contrato.
4. Pode a Junta de Freguesia denunciar o presente contrato antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, por razões de interesse público, desde que notifique o Arrendatário com 120 dias de antecedência.



5. Cessado o contrato de arrendamento, reverterem gratuita e automaticamente para a Junta de Freguesia todos os bens e direitos inerentes ou decorrentes da exploração do locado,

Artigo 7.º

(Cessação por acordo entre as partes)

As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo.

Artigo 8.º

(Cessação por resolução)

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato com base em incumprimento pela outra parte, que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento, ou alteração significativa da natureza e, ou, da capacidade produtiva do prédio.
2. A Junta de Freguesia só pode pedir a resolução do contrato se o arrendatário:
 - a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprio, nem fizer o pagamento nos termos acordados.
 - b) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal ou contratual, com prejuízo direto para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;
 - c) Não utilizar apropriadamente e com regularidade o prédio ou usar o mesmo para fins diferentes do estipulado no contrato;
 - d) Não zelar pela boa conservação dos bens ou causar prejuízos graves nos que, não sendo objeto do contrato, existam no prédio arrendado;
 - e) Realizar, sem consentimento da Junta de Freguesia, investimentos em obras ou construções que alterem a natureza, a estrutura geofísica e as características essenciais do prédio;
 - f) Subarrendar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou ceder a sua posição contratual, sem cumprimento das obrigações legais.
3. A Junta de Freguesia pode ainda pedir a resolução do contrato caso, no prazo de seis meses contados da data da morte do arrendatário, não seja notificado pelos titulares do direito à transmissão do arrendamento da intenção de mantê-lo.
4. É fundamento de resolução pelo arrendatário:
 - a) A redução ou alteração da capacidade produtiva do prédio por causas imprevisíveis e anormais não suscetíveis de serem cobertas pelo seguro, exceto nos casos dos povoamentos florestais e plantações de culturas permanentes;
 - b) A ocorrência de circunstâncias imprevistas e anormais que causem a perda de mais de um terço das plantações das culturas permanentes ou da plantação florestal e que ponham seriamente em causa o retorno económico dessa exploração, no caso de arrendamentos agrícolas ou florestais;
 - c) A não realização, pela Junta de Freguesia, de obras que a este caiba, quando tal omissão comprometa o normal e regular uso e fruição do prédio arrendado;
 - d) A expropriação, ainda que parcial, do prédio.
5. A resolução deve ser comunicada dentro do prazo de seis meses para os contratos com duração até dois anos e de um ano para os restantes contratos, a contar da data de conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.
6. Aplica-se à resolução do contrato por falta de pagamento da renda o disposto no artigo 1048.º do Código Civil, com as necessárias adaptações.



Artigo 9.º

(Cessação por caducidade)

1. O contrato de arrendamento caduca quando:

- a) Findo o prazo estipulado, não haja lugar a renovação;
- b) Cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato tenha sido celebrado;
- c) Ocorra expropriação, exceto se a expropriação for compatível com a subsistência do contrato.

Artigo 10.º

(Cessação por oposição à renovação e por denúncia)

- 1. O contrato de arrendamento cessa por oposição à renovação ou por denúncia de uma das partes, mediante comunicação escrita.
- 2. A oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento inclui obrigatoriamente todo o seu objeto.
- 3. A Junta de Freguesia ou o arrendatário podem opor-se à renovação do contrato de arrendamento, com a antecedência de um ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação.
- 4. O arrendatário pode denunciar o contrato, sem possibilidade de oposição por parte da Junta de Freguesia, nos casos de abandono da exploração da atividade florestal, ou quando o prédio ou prédios objeto do arrendamento, por motivos alheios à sua vontade, não permitam o desenvolvimento das atividades florestais de forma economicamente equilibrada e sustentável.
- 5. No caso previsto no número anterior, o arrendatário deve notificar a Junta de Freguesia com a antecedência de um ano.

Artigo 11.º

(Transmissibilidade)

- 1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, no caso de pessoas singulares, nem por extinção, no caso das pessoas coletivas, sendo que:
 - a) No caso das pessoas singulares, o arrendamento transmite-se ao cônjuge sobrevivente não separado de pessoas e bens ou de facto, àquele que no momento da sua morte vivia com ele há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges e a parentes ou afins, na linha reta, que com o mesmo viviam em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum há mais de um ano consecutivo;
 - b) No caso das pessoas coletivas, o arrendamento transmite-se para a entidade para quem, de acordo com a legislação aplicável, devem ser transmitidos os direitos e obrigações da entidade extinta;
- 2. Os titulares do direito à transmissão devem, no prazo de seis meses, notificar a Junta de Freguesia da intenção de exercer o seu direito.

CAPÍTULO IV

Conservação e beneficiação do prédio rústico arrendado

Artigo 12.º

(Princípio geral)



1. O Arrendatário não pode realizar quaisquer benfeitorias, obras ou alterar as existentes no prédio, alterar a natureza, a estrutura geofísica e as características essenciais do prédio, sem a prévia autorização escrita da Junta de Freguesia.
2. A realização de obras por decorrência de alterações legislativas ou determinações judiciais devem ser comunicadas previamente ao senhorio.
3. As obras ou benfeitorias realizadas pelo Arrendatário não conferem a este o direito a qualquer indemnização, podendo ser exigido pela Junta de Freguesia o levantamento das mesmas em prazo a fixar e a reposição do locado no estado em que se encontrava à data da outorga do contrato a expensas do Arrendatário.
4. As obras e benfeitorias realizadas que não possam ser retiradas ficam a fazer parte integrante do prédio sem qualquer direito de retenção ou recebimento de qualquer compensação ou indemnização pelo Arrendatário.

Artigo 13.º

(Conservação e recuperação do prédio)

1. O arrendatário é obrigado a conservar e, findo o contrato, a restituir o prédio no estado em que o recebeu, ressalvadas as alterações inerentes a uma adequada utilização do mesmo em conformidade com os fins constantes do contrato.
2. Para efeitos do número anterior, entende-se por utilização adequada a exploração do prédio de acordo com as técnicas que se revelem necessárias e adequadas à execução da atividade prevista no contrato, de acordo com os fins contratualmente previstos.
3. Cessando o arrendamento por qualquer causa, as benfeitorias realizadas pelo arrendatário reverterem a favor da Junta de Freguesia.

CAPITULO V

Normas processuais

Artigo 14.º

Obrigações do arrendatário

1. São obrigações do arrendatário:
 - a) Pagar a renda;
 - b) Facultar à Junta de Freguesia a inspeção do imóvel;
 - c) Não aplicar o imóvel a fim diverso daquele a que se destina;
 - d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
 - e) Informar o locador de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
 - f) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
 - g) Restituir o prédio findo o contrato.

Artigo 15.º

(Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel)



Se o imóvel não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o arrendatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição, o valor de 25,00 € por cada dia de atraso.

Artigo 16. °

(Efeitos da extinção do contrato no termo previsto)

No termo do contrato, não são oponíveis, à Junta de Freguesia, os contratos celebrados pelo arrendatário com terceiros para efeitos do desenvolvimento da atividade.

Artigo 17. °

(Encargos do contrato)

São da inteira responsabilidade do arrendatário as despesas resultantes da celebração do contrato.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 18. °

(Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos)

Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, ou verificando-se existirem casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por deliberação da Junta de Freguesia da Pussos São Pedro.

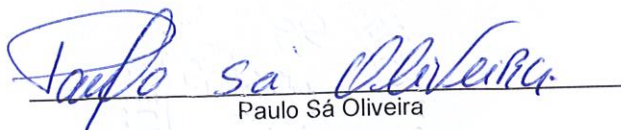
Artigo 19. °

(Interpretação, validade ou execução do contrato)

Os litígios emergentes da execução do contrato de arrendamento serão regulados pela legislação portuguesa em vigor, em particular o Decreto-Lei 294/2009, de 13 de outubro, e submetidos ao foro do Tribunal Judicial da comarca do território a que pertença, com renúncia a qualquer outro.

Junta de Freguesia de Pussos São Pedro, 8 de janeiro de 2026

Presidente da Junta de Freguesia de Pussos São Pedro


Paulo Sá Oliveira