



MUNICÍPIO DE TOMAR
Divisão de Assuntos Jurídicos e Administrativos

EDITAL N.º 2/2015

ANABELA GASPAR DE FREITAS, NA QUALIDADE DE PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE TOMAR, FAZ SABER que, se encontra aberto o procedimento público para apresentação de propostas para a sublocação do imóvel/estabelecimento comercial sito na Rua Amorim Rosa nº 35 - R/chão, Dto em Tomar.

PRAZO DO CONTRATO: Um ano, prorrogável por iguais períodos, salvo se denunciado nos termos do previsto no Caderno de Encargos.

VALOR DA PRESTAÇÃO: O valor que resultar da proposta apresentada ganhadora, tendo por valor base o montante de 550 euros.

CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO: O da proposta que apresentar o valor da prestação mensal mais elevado acima do valor base supra referido. Em caso de empate, prevalecerá a proposta que primeiramente der entrada nos serviços do Município.

CONSULTA DO CADERNO DE ENCARGOS: Para esclarecimento das condições gerais totais do presente procedimento, encontra-se publicado no site do Município em www.cm-tomar.pt, o Caderno de Encargos, onde poderão ser esclarecidas as restantes condições para a presente contratação, as quais farão parte do contrato a celebrar por escrito.

Assim, para o efeito, convidam-se eventuais interessados a apresentar proposta nos seguintes termos:

A proposta a apresentar pelos interessados integrará obrigatoriamente os seguintes documentos:

- a) Declaração de aceitação das condições gerais do contrato de sublocação previstas no presente Caderno de Encargos;

- b) Proposta com apresentação da prestação mensal a pagar ao Município, a que acrescerá o IVA à taxa legal em vigor, se devido.
- c) Declaração em como tem a situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal e às contribuições para a segurança social;

As propostas serão apresentadas em invólucro fechado, com aposição no seu rosto de “Proposta para sublocação do imóvel/estabelecimento comercial sito na Rua Amorim Rosa nº 35-R/chão, Dto”, contendo no seu interior os documentos elencados nas alíneas supra.

As propostas devem ser apresentadas ou enviadas nos/para os serviços da Presidência, sitos no Edifício dos Paços do Concelho/ Praça da República em Tomar.

O prazo para a receção das propostas terminará às 17.30 do 5º dia útil após publicação de Edital em Jornal de âmbito local (o dia da publicação não contará).

As propostas serão abertas no primeiro dia útil do termo do prazo para receção das mesmas, pelas 15 horas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, por júri composto por três elementos a designar.

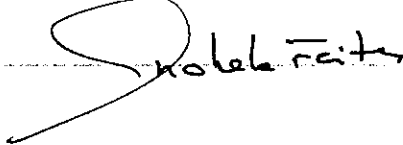
Serão excluídas as propostas que não sejam acompanhadas dos documentos referidos supra, bem como a que apresente valor inferior ao constante na cláusula 4ª do Caderno de Encargos.

Os concorrentes obrigam-se a manter as propostas apresentadas pelo prazo de 40 dias úteis.

E, para constar, se publica o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais de estilo, no sítio da internet do Município em www.cm-tomar.pt e num jornal de âmbito local.

Paços do Município, 14 de janeiro de 2015

A PRESIDENTE DA CÂMARA



Anabela Freitas

9.

MUNICÍPIO DE TOMAR

Caderno de Encargos para sublocação de espaço comercial sito na Rua Amorim Rosa

Clausula 1ª

Objeto

1. O presente documento consubstancia as condições gerais a incluir no contrato a celebrar na sequência de procedimento público para a sublocação de espaço comercial sito na Rua Amorim Rosa nº 35-R/Chão Dto, imóvel inscrito na matriz atual sob o art.º 1617 descrito na Conservatória do Registo Predial de Tomar sob o nº 03955/650928-fração A, da União das Freguesias de S. João Batista e Sta. Maria dos Olivais, concelho de Tomar.
2. O prédio encontra-se registado a favor da Caixa Leasing que, através de contrato de leasing financeiro cedeu o gozo do imóvel ao Município autorizando este a sublocar a terceiros o referido direito conforme autorização de 23/12/2014.
3. Fazem parte do presente documento as condições de apresentação da proposta para o procedimento público e os critérios de adjudicação da proposta vencedora (cláusula 8ª e 9ª do presente documento).
4. As condições e regras do presente procedimento têm por base os princípios estatuídos nos art.º 2º a 8º do Decreto-lei 280/2007 e, por adaptação, o Capítulo III do mesmo diploma legal.

Cláusula 2ª

Regime jurídico do contrato

Na sequência do procedimento publico que culminará com a redução a escrito do contrato de sublocação, o mesmo reger-se-á pelo disposto no art.º 1022 do C.C.

Cláusula 3ª

Duração da sublocação

1. Com a assinatura do contrato de sublocação o sublocador gozará do direito de uso do imóvel supra identificado, estritamente para o uso comercial, conforme licença de utilização, o qual será temporário e pelo prazo de 1 ano.

2. Findo o referido prazo, o contrato considera-se automaticamente prorrogado por iguais períodos, salvo se:
 - a) O locatário, sem obrigação de fundamentar, decidir opor-se à renovação bastando para o efeito a comunicação do fato, por escrito, ao sublocatário, com 60 dias do termo do prazo ou sua renovação;
 - b) O sublocatário decidir opor-se à renovação, bastando para o efeito a comunicação do fato, por escrito, ao locatário, com 120 dias do termo do prazo ou sua renovação;
 - c) Em caso de termo do aludido contrato de locação financeira, seja por que motivo for, à exceção da aquisição do imóvel por parte do locatário, o sublocatário assume a obrigação de desocupar imediatamente o local de pessoas e bens.
3. Após o termo do contrato, o sublocatário obriga-se a deixar o local sublocado, em bom estado de conservação, tal como atualmente se encontra, no prazo máximo de 15 dias.

Cláusula 4ª

Prestação mensal/atualizações/sanções

1. Pela cedência do gozo do imóvel, a sublocatária obriga-se a pagar a prestação mensal que resultar da proposta apresentada no âmbito do procedimento, até ao dia 8 de cada mês, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, se devido, através de transferência bancária para a seguinte conta 000702360031467000283.
2. O valor da prestação mensal não poderá ser inferior a 550 euros, a que acrescerá o IVA, à taxa legal em vigor, se devido.
3. A prestação mensal será atualizada anualmente, de acordo com o índice de inflação do INE, mediante simples comunicação ao sublocatário, produzindo os seus efeitos no mês seguinte ao da comunicação.
4. O atraso no pagamento da prestação referida em 1 implica, de imediato, a partir do dia 9, salvo se este dia coincidir com dia feriado ou fim de semana, prazo que será prorrogado para o primeiro dia útil seguinte, um acréscimo ao valor da prestação, correspondente ao pagamento de uma indemnização equivalente a 50% do valor da renda em dívida.
5. O não pagamento da prestação mensal por período superior a 3 meses seguidos ou interpolados constitui motivo para resolução imediata do contrato nos termos previstos na cláusula 7ª do presente documento.

Cláusula 5ª

Obrigações do sublocatário

1. O sublocatário obriga-se a:

- a) Pagar no prazo fixado na cláusula anterior, a prestação mensal devida;
- b) Pagar todas as despesas com os serviços que vier a contratar para o imóvel, nomeadamente água, luz, gás e outros;
- c) Assegurar a manutenção e o bom estado do imóvel e respetivas infraestruturas no âmbito do uso do imóvel sublocado, incluindo as de desgaste resultante de normal e prudente utilização do mesmo;
- d) Não fazer utilização imprudente do imóvel locado, ou usar o mesmo para fins diferentes do uso objeto do contrato;
- e) Não proporcionar a outrem o uso total ou parcial do imóvel, seja por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica;
- f) Obedecer às instruções legítimas da CMT relativamente à conservação do imóvel;
- g) Manter, sem interrupção, o funcionamento do estabelecimento, com exceção de caso de força maior ou outra situação devidamente fundamentada desde que comunicada ao locador e aceite por este através de documento escrito;
- h) Proceder à contratação de seguro multirriscos pelo valor patrimonial do imóvel, incluindo riscos de incêndio, infiltrações, fugas de água ou sinistro decorrente da atividade exercida no imóvel, durante todo o prazo de duração do contrato;
- i) Findo o contrato, entregar o imóvel sublocado em bom estado de conservação, tal como atualmente se encontra;
- j) Facultar ao Município a inspeção ao imóvel sempre que necessário bem como entregar, sempre que lhe for solicitado, cópia dos documentos que legitimamente lhe forem solicitados nomeadamente o comprovativo do seguro referido na alínea h).

2. O sublocatário, nos termos da autorização referida no nº 2 da cláusula 1ª, reconhece o seguinte:

- a) Que a CAIXA LEASING E FACTORING, SA é proprietária do imóvel sublocado, encontrando-se o mesmo cedido à Câmara Municipal de Tomar, em regime de locação financeira;
- b) Que o sublocatário conhece e aceita os termos do contrato de locação financeira celebrado entre a CAIXA LEASING E FACTORING, SA e a Câmara Municipal de Tomar;
- c) Que a sublocação não é oponível ao locador (CAIXA LEASING E FACTORING, SA), restringindo-se os seus efeitos ao âmbito das relações entre os respetivos contraentes;

- d) Que em caso de termo do aludido contrato de locação financeira, seja por que motivo for, à exceção da aquisição do imóvel por parte do locatário, o sublocatário assume a obrigação de desocupar imediatamente o local de pessoas e bens.

Cláusula 6ª

Realização de obras

1. O sublocatário apenas poderá efetuar obras que não impliquem o pedido de licença administrativa e estas se destinem a assegurar a instalação do seu estabelecimento incluindo as que se tornem necessárias ao seu conforto e comodidade.
2. As benfeitorias realizadas ficam a fazer parte integrante do imóvel, desde que não possam ser retiradas com prejuízo para o mesmo, mesmo que estético, revertendo gratuitamente para o locatário.

Cláusula 7ª

Resolução do Contrato

1. O locatário poderá resolver o contrato, com efeitos imediatos, em caso de violação grave e continuada das obrigações do sublocatário previstas no contrato, nomeadamente:
 - a) Utilização do imóvel para uso distinto e fora do objeto do contrato;
 - b) Transmissão a terceiros, precária ou outra, total ou parcial do gozo do imóvel, seja por meio oneroso ou gratuito da sua posição jurídica;
 - c) Desobediência reiterada a instruções legítimas do Município relativamente à conservação das instalações;
 - d) Falta de pagamento da prestação mensal devida no prazo previsto no contrato por período superior a três meses seguidos ou interpolados;
 - e) E) Insolvência ou falência do sublocatário;
 - f) Encerramento do estabelecimento por período superior a dois meses, salvo disposto na alínea g) da cláusula 5ª supra.
2. Verificando-se causa legítima para resolução do contrato, esta é notificada ao sublocatário para, em prazo, sanar o incumprimento, com exceção dos casos de violação não sanável.
3. No caso de violação insanável ou não cumprimento da sanção do incumprimento previsto nos termos do nº anterior, o Município pode resolver o contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita ao sublocatário.

4. A desocupação do imóvel deverá ser cumprida no prazo de 15 dias após o recebimento da comunicação de resolução, ou outro prazo superior que lhe venha a ser comunicado, ficando o sublocatário responsável pelo pagamento de uma sanção pecuniária de 50 euros por cada dia de atraso.

Cláusula 8ª

Modo de apresentação da proposta e contagem de prazos

1. A proposta a apresentar pelos interessados integrará obrigatoriamente os seguintes documentos:
 - a) Declaração de aceitação das condições gerais do contrato de sublocação previstas no presente Caderno de Encargos;
 - b) Proposta com apresentação da prestação mensal a pagar ao Município, a que acrescerá o IVA à taxa legal em vigor, se devido.
 - c) Declaração em como tem a situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal e às contribuições para a segurança social;
2. As propostas serão apresentadas em invólucro fechado, com aposição no seu rosto de “Proposta para sublocação do imóvel/estabelecimento comercial sito na Rua Amorim Rosa nº 35- R/chão, Dto, contendo no seu interior os documentos elencados nas alíneas constantes do nº 1 do presente clausulado.
3. As propostas devem ser apresentadas ou enviadas nos/para os serviços da Presidência, sitos no Edifício dos Paços do Concelho/ Praça da República em Tomar.
4. O prazo para a receção das propostas terminará às 17.30 do 5º dia útil após publicação de Edital em Jornal de âmbito local (o dia da publicação não contará).
5. Um resumo das principais condições gerais do procedimento, será publicado através de Edital, a afixar nos locais de estilo, no sítio da internet do Município em www.cm-tomar.pt, num jornal de âmbito local, devendo o presente caderno de encargos ser consultado, na íntegra, no sítio do Município atrás identificado.
6. As propostas serão abertas no primeiro dia útil ao termo do prazo para receção das mesmas, pelas 15 horas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, por júri composto por três elementos a designar.
7. Serão excluídas as propostas que não sejam acompanhadas dos documentos referidos no número 1 da presente cláusula, bem como a que apresente valor inferior ao constante na cláusula 4ª do presente documento.

Cláusula 9ª

Critérios de adjudicação

1. O critério de adjudicação da proposta será o da proposta que apresentar o valor mais elevado acima do valor base previsto na cláusula 4ª do presente documento.
2. Em caso de empate, prevalecerá a proposta que primeiramente der entrada nos serviços do município.

Cláusula 10ª

Prazo de manutenção das propostas

Os concorrentes obrigam-se a manter as propostas apresentadas pelo prazo de 40 dias úteis.

Cláusula 11ª

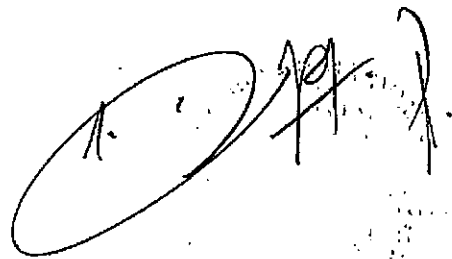
Visita ao imóvel a sublocar

Os interessados poderão visitar o local a sublocar antes da apresentação da proposta devendo para o efeito solicitar ao Gabinete de Desenvolvimento Economico a respetiva visita com pelo menos 24 horas de antecedência.

Cláusula 12ª

Documento anexo

Faz parte integrante do presente documento, o contrato de locação financeira celebrado entre a CAIXA LEASING E FACTORING, SA e a Câmara Municipal de Tomar bem como a autorização da CAIXA LEASING E FACTORING, SA emitida a 23 de dezembro de 2014.



CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA Nº 601077
(AQUISIÇÃO)

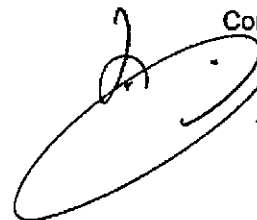
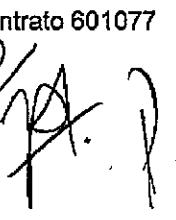
Entre _____

CAIXA LEASING E FACTORING-INSTITUICAO FINANCEIRA DE CREDITO, SA, com sede em LISBOA, na AV. 5 OUTUBRO, 175 - 12.º, freguesia de N.ª. Sr.ª. Fátima, pessoa colectiva nº 504868713, com o capital social de 10.000.000,00Eur, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de LISBOA sob o nº 8926, adiante designada por **LOCADOR**, e _____
MUNICIPIO DE TOMAR, Contribuinte fiscal de direito público nº 506738914, adiante designado por **LOCATÁRIO**, _____

É celebrado o presente contrato de locação financeira, que se rege pela legislação específica da locação financeira (D.-L. nº 149/95, D.-L. nº 265/97 e D.-L. nº 285/01) e pelas seguintes Condições Particulares e Gerais: _____

CONDIÇÕES PARTICULARES

1. **Imóvel:** Fracção(ões) autónoma(s) designada(s) pela(s) letra(s) A (rés do chão direito), do prédio situado em RUA AMORIM ROSA, 35, Freguesia de SANTA MARIA OLIVAIS, Concelho de TOMAR, descrito na CONSERVATÓRIA REGISTO PREDIAL DE TOMAR sob a ficha número 03955 (três mil novecentos e cinquenta e cinco), da Freguesia de SANTA MARIA OLIVAIS, e inscrito na matriz predial sob o artigo 1975. _____
2. **Afectação do imóvel:** O imóvel destina-se a ESPACO INTERNET. _____
3. **Financiamento:** _____
 - 3.1. Valor de compra: 120.000,00Eur (Cento e vinte mil euros). _____
 - 3.2. IMT: 7.800,00Eur (Sete mil e oitocentos euros). _____
 - 3.3. Outros impostos e despesas: 1.673,80Eur (Mil seiscentos e setenta e tres euros e oitenta centimos). _____
 - 3.4. Montante global do financiamento: 129.473,80Eur (Cento e vinte e nove mil quatrocentos e setenta e tres euros e oitenta centimos). _____
4. **Prazo:** 180 (cento e oitenta) meses, com início na data de celebração do presente contrato. _____

5. **Renda:** _____
- 5.1. Número e montante de rendas: _____
60 de 2.596,91Eur (Dois mil quinhentos e noventa e seis euros e noventa e um centimos) _____
- 5.2. Tipo: Indexadas _____
- 5.3. Periodicidade: Trimestral _____
- 5.4. Modalidade de pagamento: Antecipado _____
- 5.5. Vencimento das rendas: A primeira renda vence-se na data do início do contrato. As restantes rendas vencer-se-ão, de acordo com a periodicidade indicada em 5.3., aos dias 1, 10 ou 20, conforme a data de início do contrato se tenha verificado entre os dias 1 e 9, os dias 10 e 19 ou o dia 20 e o final do mês. _____
6. **Valor residual:** 6.473,69Eur (Seis mil quatrocentos e setenta e tres euros e sessenta e nove centimos). _____
7. **Taxa do contrato:** _____
EURIBOR 3 MESES, na base 365 dias, acrescida de um spread de 0,8750 pontos percentuais. Para efeitos de determinação da primeira renda, a taxa é fixada em 3,0770 %. _____
8. **Indexante e Critério de Indexação:** _____
As rendas são indexadas à EURIBOR 3 MESES, na base 365 dias, em função da média aritmética do referido indexante, verificada no mês imediatamente anterior ao vencimento da última renda. _____
9. **Seguros (Coberturas):** _____
- 9.1. O Locatário deverá contratar os seguros indispensáveis à cobertura dos riscos do imóvel locado, estabelecendo-se como coberturas mínimas: _____
Cobertura de todo o conjunto patrimonial que constitui o imóvel locado, pelo valor de 65.000,00Eur (Sessenta e cinco mil euros) que garanta o ressarcimento dos prejuízos em consequência directa de: _____
- Incêndio, queda de raio e explosão _____
 - Tempestades _____
 - Inundações _____
 - Danos por água _____
 - Pesquisa de Avarias _____
 - Furtos ou roubos _____
 - Demolição e remoção de escombros _____
 - Aluimento de terras _____
 - Queda de aeronaves _____

- 9.2.A** Cobertura de responsabilidade civil referida em 9.1 deverá incluir a emergente da propriedade do imóvel por danos causados a terceiros, no montante mínimo de 250.000 Eur (Duzentos e cinquenta mil euros).-----

Vigência: A entrada em vigor do presente contrato fica condicionada à aquisição pelo LOCADOR do imóvel identificado no ponto 1, destas Condições Particulares. _____

Capital Social € 10.000.000 (dez milhões de euros) - Contribuinte n.º 504.868.713 - C.R.C. Lisboa n.º 8926

CONDIÇÕES GERAIS**1ª - Objecto**

1. O presente contrato tem por objecto o imóvel descrito nas Condições Particulares, adquirido pelo Locador sob proposta do Locatário, que aquele cede e este aceita em locação financeira nos termos clausulados.
2. A compra do imóvel foi negociada pelo Locatário, pelo que os riscos decorrentes da aquisição, dos registos e da escritura são da sua exclusiva responsabilidade.
3. Sempre que o objecto do contrato seja um imóvel retomado, isto é já propriedade do Locador, consideram-se derogadas as disposições contratuais que regulamentam a aquisição do imóvel e os aspectos decorrentes dessa mesma aquisição.
4. O Locatário entra na posse do imóvel na data do presente contrato, reconhecendo que o imóvel, por ele já inspeccionado, detém as características por ele pretendidas e que são adequadas ao fim para que será utilizado.

2ª - Valor do financiamento

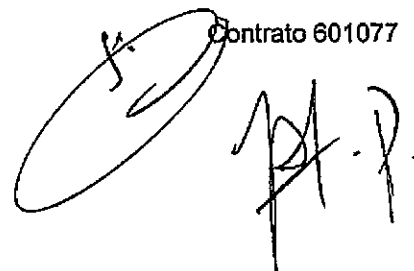
1. O montante global do financiamento do Locador não poderá exceder o fixado nas Condições Particulares ou em aditamentos ao presente contrato, pelo que acima desse montante não lhe poderão ser exigidas quaisquer outras importâncias.
2. Se, no decurso do prazo do contrato e por acordo das partes, o montante do financiamento for alterado, os seus efeitos repercutir-se-ão no valor das rendas vincendas.

3ª - Rendas

1. O Locatário pagará ao Locador rendas, cujos valores e demais condições constam das Condições Particulares.
2. O pagamento das rendas e demais encargos da responsabilidade do Locatário será efectuado por transferência dos respectivos valores de uma conta bancária de que o Locatário é titular para outra conta de que o Locador é titular. Para o efeito, o Locatário entregará ao Locador a necessária autorização de débito em conta, devidamente preenchida.
3. O valor das rendas será actualizado pelo Locador sempre que ocorrerem variações no indexante, conforme critério previsto nas Condições Particulares.
4. Se tal indexante deixar de existir, utilizar-se-á o indexante que o substituir e, na falta deste, aquele que os usos bancários utilizarem para operações do mesmo prazo.

4ª - Outros encargos

1. Para além das rendas convencionadas, serão da responsabilidade do Locatário todos os

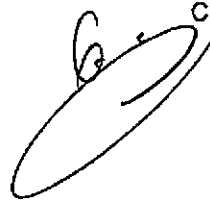


encargos e despesas, nomeadamente impostos, emolumentos, taxas, licenças, multas, coimas e condomínio, que recaiam sobre o imóvel locado, por motivo da sua aquisição, registo, utilização e locação financeira. -----

2. Serão, igualmente, da responsabilidade do Locatário as despesas administrativas e comissões relativas à contratação e gestão do contrato, bem como todos os encargos, qualquer que seja a sua natureza, decorrentes das referidas contratação e gestão. -----
3. No caso da administração fiscal proceder à avaliação do imóvel e daí resultar um adicional do Imposto Municipal sobre as Transacções Onerosas de Imóveis, designadamente por se apurar um valor superior ao preço estipulado para a aquisição ou um valor patrimonial superior, será única e exclusivamente da responsabilidade do Locatário contestar tal valor e/ou requerer novas avaliações, cabendo-lhe sempre e em qualquer caso pagar a diferença do montante do imposto daí resultante, correndo as respectivas despesas, custos e encargos associados, por conta exclusiva do Locatário, incluindo os relacionados com o processo de contestação de avaliação e/ou de novas avaliações do imóvel. -----

5ª - Utilização do imóvel -----

1. O Locatário só poderá usar o imóvel locado para o fim a que o mesmo se destina, previsto nas Condições Particulares deste contrato, e de acordo com as normas legais e administrativas aplicáveis.. -----
Caso o imóvel esteja em regime de propriedade horizontal, o Locatário obriga-se a utilizá-lo de acordo com o que estiver estipulado no respectivo título constitutivo ou no regulamento do condomínio, se existir. -----
2. O Locador não responde pelos vícios do imóvel, pelo que qualquer acção a mover contra o vendedor ou contra as entidades encarregues da reparação desses vícios será da exclusiva responsabilidade do Locatário e a seu cargo. -----
3. As obras de conservação e as reparações urgentes ou necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas por autoridade pública, deverão ser realizadas pelo Locatário e por sua conta, dando imediato conhecimento por escrito ao Locador. -----
4. Todas as benfeitorias, que não possam ser retiradas sem detrimento do imóvel, consideram-se nele incorporadas, não tendo o Locatário direito a qualquer reembolso, indemnização ou retenção. -----
5. O Locatário compromete-se a dar imediato conhecimento ao Locador de todos os actos ou pretensões de terceiros que ponham em causa os direitos do Locador ou possam acarretar-lhe prejuízos. -----
6. O Locatário deverá obter e manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias à




utilização do imóvel, à realização de eventuais obras ou ao exercício da actividade a desenvolver no mesmo. _____

7. O Locador tem o direito de examinar o imóvel locado, nos termos da lei e sempre que assim o entender. _____

6ª - Condomínio _____

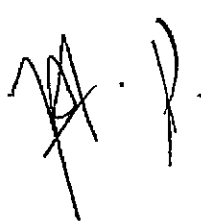
Quando o imóvel estiver sujeito ao regime de propriedade horizontal, o Locatário assume todos os direitos e obrigações do Locador, com excepção dos que impliquem disposição das partes comuns ou alteração do título constitutivo, participando e votando nas assembleias de condóminos e podendo nelas ser eleito para os diversos cargos. _____

7ª - Cessão de Posição Contratual e Sublocação _____

1. O Locatário não poderá ceder a sua posição contratual, sublocar ou permitir, por qualquer forma ou título, a utilização total ou parcial do imóvel por terceiros, sem o prévio consentimento escrito do Locador e sem que o imóvel se encontre devidamente licenciado. ---
2. Se o Locador autorizar a sublocação do imóvel locado, o contrato entre o Locatário e o sublocatário deverá referir expressamente: _____
 - a) que o imóvel é propriedade do Locador e que o mesmo foi cedido em locação financeira ao Locatário; _____
 - b) que o sublocatário conhece e aceita os termos do contrato de locação financeira celebrado entre o Locador e o Locatário; _____
 - c) que a sublocação não é oponível ao Locador; _____
 - d) que a sublocação caduca na data em que terminar, qualquer que seja o fundamento, o presente contrato, devendo o sublocatário desocupar, de pessoas e bens, as instalações sublocadas no prazo máximo de 15 dias. _____
3. O Locador tem o direito de ceder ou onerar a sua posição contratual ou qualquer dos direitos emergentes deste contrato. _____

8ª - Seguros a contratar _____

1. O Locatário obriga-se a efectuar e a manter em vigor, no decurso da vigência do contrato e/ou enquanto detiver o imóvel, os seguros com as coberturas e pelos montantes estabelecidos nas Condições Particulares. _____
2. Os seguros exigidos deverão ser subscritos pelo Locatário até à data de entrada em vigor do presente contrato, data em que deverá fazer prova, perante o Locador, da realização dos mesmos, devendo ainda ser remetida ao Locador uma cópia das respectivas apólices no prazo de 1 mês após tal data. _____
3. Se o Locatário não liquidar os prémios das apólices subscritas, o Locador poderá fazê-lo

directamente, debitando ao Locatário os respectivos custos. _____

4. Os seguros efectuados pelo Locatário deverão mencionar que: _____
- a) O imóvel seguro é propriedade do Locador e se encontra cedido em locação financeira; --
 - b) Em caso de sinistro, a indemnização deverá ser paga directamente ao Locador ou ao Locatário com o consentimento prévio daquele; _____
 - c) As apólices não poderão ser alteradas, suspensas ou anuladas sem o consentimento prévio do Locador; _____
 - d) O Locador tem o direito de participar sinistros e de proceder ao accionamento do seguro.
5. Se, apesar do disposto na lei e no presente contrato, o Locador for obrigado a indemnizar terceiros por qualquer dano emergente da utilização do imóvel, gozará de direito de regresso contra o Locatário por todas as quantias dispendidas. _____

9ª - Sinistros _____

1. Se, por facto fortuito ou de força maior, o imóvel locado for danificado ou se deteriorar, o Locatário deverá, no prazo máximo de 2 dias úteis a contar da data de ocorrência do sinistro, comunicar o ocorrido ao Locador e à Seguradora, solicitando uma peritagem. _____
2. Perante a ocorrência de um sinistro, observar-se-á o seguinte: _____
- a) **Sinistro com perda total:** o Locatário fica obrigado a liquidar ao Locador as rendas e outros encargos vencidos e não pagos à data da ocorrência do sinistro, respectivos juros de mora, bem como o capital em dívida e todos os impostos devidos. A indemnização que a Seguradora venha a liquidar ao Locador será tida em consideração, devendo o Locatário entregar a diferença ou receber o excesso relativamente à quantia devida pela caducidade do contrato. _____

Sobre os valores em dívida serão debitados juros, à taxa do contrato, calculados desde a data de ocorrência do sinistro até à data do efectivo e integral pagamento. _____

O recebimento pelo Locador dos valores que lhe são devidos na sequência do sinistro faz reverter a favor do Locatário a propriedade do imóvel locado, devendo a escritura de venda ser outorgada em local, dia e hora a indicar pelo Locador. _____
 - b) **Sinistro reparável:** o contrato continuará a produzir os seus efeitos, devendo o Locatário reparar ou reconstruir o imóvel por sua conta e risco. A indemnização que venha a ser atribuída pela Seguradora só será entregue pelo Locador ao Locatário à medida que forem sendo efectuadas as obras de reparação ou construção. _____

Se o Locatário não tiver interesse na manutenção do contrato, poderá exercer o seu direito de opção de compra pelo valor do capital em dívida, no prazo de 30 dias após o sinistro, devendo ser considerado o valor da indemnização paga ao Locador e o



Locatário entregar a diferença ou receber o excesso em relação ao valor a pagar pelo exercício da opção de compra. _____

3. O pagamento de uma indemnização nos termos e nas circunstâncias previstos nesta cláusula será sempre afecto em primeiro lugar à liquidação de valores vencidos e não pagos pelo Locatário. _____

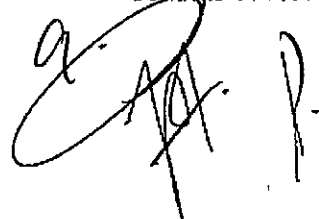
10ª - Opção de compra _____

1. O Locatário tem o direito de optar pela compra do imóvel objecto do presente contrato, no termo do prazo de vigência, contra o pagamento do valor residual e desde que se encontrem integralmente cumpridas todas as suas obrigações contratuais. _____
2. O direito mencionado no número anterior deverá ser exercido até 60 dias antes do termo do prazo do contrato, por carta registada com aviso de recepção enviada ao Locador. _____
3. O valor residual será liquidado no termo de vigência do contrato, por transferência, nos termos descritos no nº 2 da cláusula 3ª destas Condições Gerais. _____
4. A escritura de venda do imóvel ao Locatário será realizada em local, dia e hora a indicar pelo Locador, no prazo máximo de 60 dias após o termo de vigência do contrato, devendo o Locatário entregar ao Locador, até ao termo do contrato, todos os documentos necessários à realização da referida escritura. _____
5. Se a escritura de venda não for realizada na data marcada por motivo imputável ao Locatário, este fica obrigado a pagar ao Locador uma penalização correspondente a cinco por mil (5/1000) sobre o montante global do financiamento por cada mês de atraso. _____
6. Caso não opte pela compra do imóvel, o Locatário tem de restituí-lo ao Locador livre de pessoas e bens e no estado resultante da sua normal e prudente utilização, no prazo de 15 dias após o termo do contrato, sob pena de ficar obrigado a pagar ao Locador uma indemnização, por cada dia de atraso, correspondente ao valor da última renda dividido pelo número de dias do período de vencimento da renda acrescido de 10%. _____

11ª - Compra antecipada _____

O Locatário poderá exercer antecipadamente a opção de compra do imóvel nas seguintes condições: _____

- a) Não se encontrar em mora relativamente a qualquer uma das suas obrigações contratuais; --
- b) Notificar o Locador da sua intenção com pelo menos 90 dias de antecedência à data prevista para o exercício da compra antecipada; _____
- c) Pagar o valor de compra antecipada, correspondente ao capital em dívida acrescido de todos os impostos e taxas legais em vigor que incidam sobre a transmissão, bem como a comissão de reembolso antecipado prevista nas Condições Particulares e as despesas administrativas



inerentes. _____

12ª - Expropriação _____

1. Se o imóvel for objecto de expropriação total, o contrato caduca na data de pagamento da correspondente indemnização atribuída ao Locador. _____
A indemnização pertencerá ao Locador até ao valor do capital em dívida à data do respectivo pagamento, acrescido de todos os valores vencidos e não pagos pelo Locatário, devendo o eventual remanescente ser entregue ao Locatário. Se a indemnização atribuída for inferior aos valores devidos, o Locatário deverá entregar ao Locador a diferença. _____
2. No caso de expropriação parcial, o objecto do contrato será reduzido e este continuará a produzir efeitos em relação à parte não expropriada, se esta satisfizer o interesse que levou o Locatário a contratar. Com efeitos a partir da data de recebimento da indemnização atribuída ao Locador, as rendas vincendas e valor residual serão recalculados em função do capital que resulte em dívida após a afectação da indemnização efectivamente recebida pelo Locador, deduzido de todos os valores vencidos e não pagos. _____
3. Se o Locatário deixar de ter interesse na manutenção do contrato, deverá exercer o seu direito de opção de compra, nos termos do disposto na cláusula anterior, sem penalização. —

13ª - Juros de mora _____

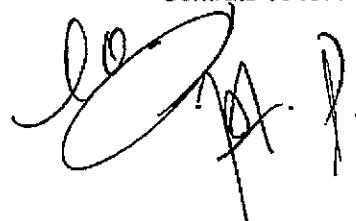
Em caso de não pagamento pontual das rendas, do valor residual ou de quaisquer outras quantias devidas pelo Locatário no âmbito do presente contrato, serão devidos por este juros de mora, desde a data do vencimento até à data do efectivo pagamento, calculados à taxa do contrato acrescida da sobretaxa legal máxima, sem prejuízo do exercício dos demais direitos atribuídos ao Locador. _____

14ª - Capitalização _____

O Locador terá a faculdade de, a todo o tempo, capitalizar juros remuneratórios correspondentes a um período não inferior a três meses e juros moratórios correspondentes a um período não inferior a um ano, adicionando tais juros ao capital em dívida e passando aqueles a seguir todo o regime deste. _____

15ª - Resolução _____

1. O contrato poderá ser resolvido por qualquer das partes, nos termos gerais de direito, com fundamento no incumprimento de qualquer das obrigações contratuais da outra parte. _____
2. O Locador poderá resolver o presente contrato, em caso de procedência de qualquer embargo administrativo ou judicial, ou se se verificarem os pressupostos de insolvência, falência, recuperação de empresa, dissolução ou liquidação do Locatário, ou contra ele correr execução ou providência cautelar em que esteja ou possa estar em causa o imóvel locado. —



3. O contrato será resolvido por iniciativa da Locador, se, decorrido o prazo de 30 dias a contar da data da comunicação escrita enviada ao Locatário, este não cumprir as obrigações em falta. _____
4. Em caso de resolução, o Locador tem o direito de exigir do Locatário: _____
- a) A desocupação e a restituição do imóvel no prazo de 15 dias após recepção da carta de resolução; _____
- b) O pagamento das rendas e outros débitos vencidos e não pagos, acrescidos dos juros de mora e outros encargos vencidos até à data da restituição do imóvel; _____
- c) O pagamento de uma indemnização, a título de cláusula penal, igual a 20% da soma das rendas vincendas com o valor residual, acrescida de juros de mora contados a partir da data referida na alínea a). _____
5. O atraso na restituição do imóvel implica o pagamento de uma indemnização calculada nos termos previstos no nº 6 da cláusula 10ª destas Condições Gerais. _____

16ª - Incumprimento genérico _____

O Locador e o Locatário acordam ainda que o incumprimento, temporário ou definitivo, das obrigações emergentes de outras operações de locação financeira ou de factoring entre ambos celebradas, é causa objectiva de perda de interesse contratual na manutenção de vigência do presente contrato, conferindo ao Locador o direito de declarar a resolução deste e de qualquer contrato entre ambos celebrado, se o Locatário não fizer cessar o incumprimento em que se constituiu no prazo fixado para o efeito. _____

17ª - Capital em dívida _____

Para efeitos do presente contrato, entende-se por capital em dívida o somatório das rendas vincendas e do valor residual actualizados à taxa do contrato. _____

18ª - Garantias _____

O Locatário garantirá o cumprimento das obrigações por si assumidas no presente contrato nos termos constantes das Condições Particulares. _____

19ª - Notificações _____

No âmbito do presente contrato, as notificações ou comunicações entre o Locador e o Locatário serão feitas para as moradas constantes deste contrato, devendo qualquer alteração ser comunicada por carta registada com aviso de recepção nos 30 dias subsequentes à respectiva ocorrência. _____

20ª - Base de Dados _____

O Locatário autoriza a recolha, a transmissão e o processamento informático dos seus dados pessoais, sendo assegurado, nos termos legais, o direito de informação, correcção, aditamento



ou supressão. O Locatário autoriza também o fornecimento dos dados ao Banco de Portugal, à Associação das Empresas do Sector e a todas as Empresas do Grupo Caixa Geral de Depósitos, nomeadamente a informação sobre um eventual incumprimento do presente contrato, informação esta que aquela Associação poderá processar e distribuir a todas as suas Associadas. -----

21ª - Foro

Para a resolução de qualquer questão decorrente da interpretação ou execução do presente contrato fica estipulado o foro da comarca de Lisboa ou o da situação do imóvel, à escolha do Autor. -----

Data : 06 de Outubro de 2005

Imposto do selo no valor de 5 Euros, nesta data liquidado pelo locador, por meio de guia, nos termos da verba 8 do TGIS

O Locador

O Locatário

José Alberto Sá Marques de Carvalho

NOTÁRIO



Reconheço a assinatura da folha antecedente de **JOSÉ ANTÓNIO FIGUEIREDO DA SILVA BARBOSA**, feita perante mim pessoa cuja identidade verifiquei em face do Bilhete de identidade nº 1303029, emitido em 9/1/1995 pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa, que outorga na qualidade de procurador e em representação de "**CAIXA LEASING E FACTORING-INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO, S. A.**", pessoa colectiva número 504 868 713, com sede em Lisboa, na Av. 5 de Outubro nº 175, 12º, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número *oito mil novecentos e vinte e seis*, com o capital social de *dez milhões de euros*, no uso dos poderes que lhe foram conferidos na procuração, arquivada hoje a folhas cento e dezanove do livro de notas treze-L.-----

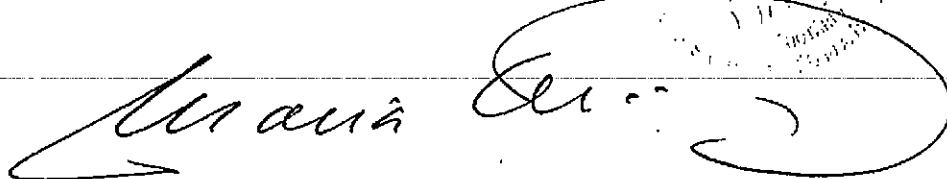
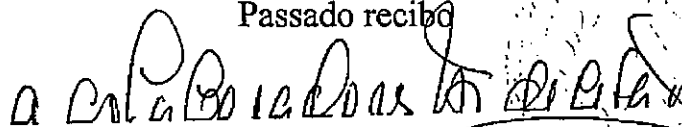
Verifiquei a identidade da primeira outorgante por conhecimento pessoal e a do segundo pela exibição

Foi exibido o alvará de licença de utilização nº 10 passado em 24/3/1966, pela Câmara Municipal de Tomar. -----

Cartório Notarial de Tomar, a cargo do Licenciado em direito José Alberto Sá Marques de Carvalho, 6 de Outubro de 2005-----

Conta nº 152

Passado recibo



José Alberto Sá Marques de Carvalho

NOTÁRIO

13

Reconheço a assinatura da folha antecedente de **ANTÓNIO PAULINO DA SILVA PAIVA**, feita na minha presença, na qualidade de Presidente do **MUNICIPIO DE TOMAR**, pessoa colectiva número **506 738 914**, com sede em Tomar, com poderes para o acto o que certifico por conhecimento pessoal, bem como a sua identidade.-----

Foi exibido o alvará de licença de utilização nº **10** passado em 24/3/1966, pela Câmara Municipal de Tomar. -----

Cartório Notarial de Tomar, a cargo do Licenciado em direito José Alberto Sá Marques de Carvalho, 6 de Outubro de 2005-----

Conta nº

152

Passado recibo

António Paulino da Silva Paiva

Diogo

Assinatura

MUNICIPIO DE TOMAR
PC DA REPÚBLICA
2300-550 TOMAR

Ref. /DOC /DGC601077/2008

Lisboa, 23 de Dezembro de 2014

Assunto: **Autorização de Sublocação**

Exmo(s). Senhor(es),

Em resposta ao pedido de autorização para sublocar o imóvel sito em RUA AMORIM ROSA, 35, TOMAR, freguesia de SANTA MARIA DOS OLIVAIS, registado na CONSERVATORIA REGISTO PREDIAL DE TOMAR sob o número 03955 (três mil novecentos e cinquenta e cinco), inscrito na matriz nº 1617, fração A, objecto do contrato de locação financeira acima indicado, informamos nada ter a opor, devendo todavia ficar expresso no referido contrato de sublocação:

- Que a CAIXA LEASING E FACTORING, SA é proprietária do imóvel sublocado, encontrando-se o mesmo cedido a V. Exas., em regime de locação financeira;
- Que o sublocatário conhece e aceita os termos do contrato de locação financeira celebrado entre a CAIXA LEASING E FACTORING, SA e V. Exas;
- Que a sublocação não é oponível ao locador (CAIXA LEASING E FACTORING, SA), restringindo-se os seus efeitos ao âmbito das relações entre os respectivos contraentes;
- Que em caso de termo do aludido contrato de locação financeira, seja por que motivo for, à excepção da aquisição do imóvel por parte do locatário, o sublocatário assume a obrigação de desocupar imediatamente o local de pessoas e bens.

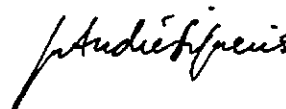
Para efeitos processuais, deverá V. Ex^a. remeter à CAIXA LEASING E FACTORING S.A., cópia do Contrato de Sublocação objecto desta autorização.

Salientamos, igualmente, que a presente autorização para sublocar não desonera V. Exas., enquanto locatários, do cumprimento integral, directamente perante a CAIXA LEASING E FACTORING, SA, das obrigações emergentes do contrato de locação financeira, e que o exercício dos direitos dele emergentes, nomeadamente, o de opção de compra do imóvel, apenas ao locatário assiste.

Com os nossos cumprimentos,

 **Caixa leasing e factoring**
Caixa Leasing e Factoring - Instituição Financeira de Crédito, SA

Av.ª João XXI, n.º 63 - 1000-300 LISBOA
Contribuinte N.º 504 868 713



Caixa Leasing e Factoring - Instituição Financeira de Crédito, SA.

Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa
Tel. 21 780 79 40 - Horário: 9H00 às 13H00 e das 14H00 às 17H00
Fax 21 780 77 99
contacto@clf.pt - www.clf.pt
Capital Social € 10.000.000 (dez milhões de euros)
Matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e de pessoa colectiva 504 868 713

Grupo **Caixa Geral de Depósitos**