



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA

ARRENDAMENTO RURAL PARA GESTÃO FLORESTAL E PASTAGENS NA HERDADA DA TESOUREIRA

REFERÊNCIA DO PROCEDIMENTO
1/2024





PARTE I
CLÁUSULAS JURÍDICAS

Capítulo I
Disposições gerais

Cláusula Primeira

Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal o arrendamento de propriedade rústica – Lote de terreno da Herdade da Tesoureira, com área de 63,3ha, artigo rústico nº 10 e nº 11 da secção M da freguesia de Nossa Senhora de Machede, descrito na Conservatória sob o nº 701 e nº 772 da Freguesia de Nossa Senhora de Machede, cujo proprietário é o Município de Évora, de acordo com informação anexa ao presente caderno de encargos.
2. A atividade de gestão florestal e gestão de pastagens 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, salvaguardando-se a integridade da qualidade da água da albufeira do Monte Novo e linhas de água existentes na Herdade da Tesoureira.

Cláusula Segunda

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal;

- a) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - b) O presente caderno de encargos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

Cláusula Terceira



Prazo

O contrato mantém-se em vigor pelo prazo de 7 anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, revertendo no final, para a Câmara Municipal de Évora, sem ónus ou encargos, com todas as benfeitorias permanentes ali realizadas, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do Contrato.

Cláusula Quarta

Preço base

O preço base é definido em €29.400€ (vinte e nove mil e quatrocentos euros) acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se aplicável, não podendo as propostas ser inferiores a esse valor, sob pena de exclusão.

Capítulo II

Obrigações contratuais

Secção I

Obrigações do adjudicatário

Subsecção I

Disposições gerais

Cláusula Quinta

Obrigações principais do adjudicatário

- 1) Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o adjudicatário 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) Obrigação de 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) Obrigação de restituir, findo o contrato, imediatamente na data da cessação e gratuitamente, o locado e os bens que o integrem, livres de ónus ou encargos e em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e nas condições de os mesmos poderem continuar a ser utilizados ininterruptamente, sob pena de pagamento de uma indemnização diária de €100,00/hectare, por cada dia de atraso na restituição;



- d) Obrigação de liquidar atempadamente as rendas;
 - e) Obrigação de pagar as contribuições, os impostos e as taxas que se mostrem devidas pela celebração deste contrato de arrendamento ou pelo uso do locado;
 - f) Obrigação de prestar à senhoria informação e documentação sobre qualquer facto que esta lhe solicite sobre a exploração ou uso do locado, a par da demais contratualmente prevista;
 - g) Obrigação de suportar os encargos com água, eletricidade ou outros inerentes à exploração do locado;
 - h) Obrigação de não ceder, transmitir ou onerar a sua posição contratual ou os seus direitos no contrato, em benefício de qualquer terceiro, sem prejuízo do disposto na cláusula 19ª;
 - i) Obrigação de 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 da senhoria;
 - j) Obrigação de assegurar a manutenção, limpeza e bom estado de conservação do locado;
- 2) O adjudicatário 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 gestão florestal e gestão de pastagens, 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 Évora.

Subsecção II
Dever de sigilo

Cláusula Sexta
Objeto do dever de sigilo

1. O adjudicatário de serviços deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Évora, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.





3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo prestador de serviços ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula Sétima

Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo do arrendamento a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, 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.

Cláusula Oitava

Tratamento e Proteção de Dados Pessoais

1. O adjudicatário compromete-se a assegurar cumprimento das obrigações decorrentes do Regulamento Geral de Proteção de Dados (doravante designado RGPD) – Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27/4 de 2016, da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, que assegura a execução, na ordem jurídica nacional, do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados, e demais legislação que lhe seja aplicável relativa a dados pessoais, durante a execução do contrato, assim como após o termo da vigência do período de execução contratual, designadamente:
 - a) Utilizar os dados pessoais a que tenha acesso ou que lhe sejam transmitidos pelo Contraente Público, única e exclusivamente para as finalidades previstas no contrato;
 - b) Manter os dados pessoais estritamente confidenciais, cumprindo e garantindo o cumprimento do dever de sigilo profissional relativamente aos mesmos;
 - c) Cumprir quaisquer regras relacionadas com o tratamento de dados pessoais a que o Contraente Público esteja especialmente vinculado;
 - d) Pôr em prática as medidas técnicas e organizativas necessárias à proteção dos dados pessoais tratados por conta do Contraente Público, nomeadamente contra a respetiva destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados, bem como contra qualquer outra forma de tratamento ilícito dos mesmos;





- e) Prestar ao Contraente Público toda a colaboração de que este careça para esclarecer qualquer questão relacionada com o tratamento de dados pessoais, efetuado ao abrigo do contrato;
 - f) Manter o Contraente Público informado em relação ao tratamento de dados pessoais, obrigando-se a comunicar de imediato qualquer situação que possa afetar o tratamento dos mesmos, ou que, de algum modo, possa dar origem ao incumprimento das disposições legais em matéria de proteção de dados pessoais;
 - g) Assegurar o cumprimento do RGPD e demais legislação relativa à proteção de dados, por todos os seus colaboradores, incluindo toda e qualquer pessoa singular ou coletiva que preste serviços ao adjudicatário, designadamente, representantes legais, trabalhadores, prestadores de serviços, procuradores e consultores, independentemente da natureza e validade do vínculo jurídico estabelecido entre o adjudicatário e o referido colaborador;
 - h) Assegurar que as pessoas autorizadas a tratar os dados pessoais assumiram um compromisso de confidencialidade ou estão sujeitas a adequadas obrigações legais de confidencialidade;
 - i) Não copiar, reproduzir, adaptar, modificar, alterar, apagar, destruir, difundir, transmitir, divulgar ou, por qualquer outra forma, colocar à disposição de terceiros os dados pessoais a que tenha acesso ou que lhe sejam transmitidos pelo Contraente Público ao abrigo do contrato, exceto quando tal lhe tenha sido expressamente comunicado, por escrito, por este ou quando decorra do cumprimento de uma obrigação legal;
 - j) Adotar as medidas de segurança previstas no artigo 32º do RGPD, que assegurem a confidencialidade, a integridade, a disponibilidade e a resiliência dos sistemas e serviços de tratamento de dados pessoais e implementar um processo para testar, apreciar e avaliar regularmente a eficácia destas medidas;
 - k) Prestar a assistência necessária ao Contraente Público no sentido de permitir que este cumpra a obrigação de dar resposta aos pedidos dos titulares dos dados, tendo em vista o exercício dos direitos previstos no RGPD, nomeadamente o direito de acesso, retificação, oposição, apagamento, limitação e portabilidade dos seus dados pessoais;
 - l) Garantir a eficácia de mecanismo de notificação efetivo em caso de violação de dados pessoais para efeitos do cumprimento do previsto no artigo 33º do RGPD.
2. O adjudicatário será responsável por qualquer prejuízo em que o Contraente Público venha a incorrer em consequência do tratamento de dados pessoais, por parte do mesmo e/ou dos seus trabalhadores, colaboradores, prestadores de serviços ou fornecedores, em violação das normas legais aplicáveis.
3. Os dados pessoais a tratar no âmbito do contrato são os previstos no n.º 1 do artigo 4º do RGPD.





4. O tratamento de dados pessoais a realizar pelo adjudicatário é efetuado de acordo com as instruções do responsável pelo tratamento de dados, ou seja, o Contraente Público.
5. O adjudicatário deve declarar, sob compromisso de honra, de que possui as condições necessárias e suficientes à execução das medidas técnicas e organizativas previstas no RGPD.
6. Para os devidos efeitos, divulga-se o nome e o contacto do Encarregado de Proteção de Dados do Contraente Público: Hugo Alexandre Lourenço Oliveira, endereço eletrónico: hugo.oliveira@indice-consulting.pt.

Secção II Pagamentos

Cláusula Nona Preço base e preço contratual

1. Pelo arrendamento objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente Caderno de Encargos, o adjudicatário deve pagar ao Município de Évora o preço constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido.
2. O preço referido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída ao contraente público.

Cláusula Décima Condições de pagamento

- 1) O valor a pagar ao Município de Évora, será o valor adjudicado, nos seguintes termos:
 - a) O valor de adjudicação, correspondente ao primeiro ano de renda, será pago, de uma só vez, na assinatura do contrato;
 - b) O pagamento anual da renda deve ser efetuado até ao dia 08 do mês de janeiro do ano a que respeite.
- 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 de outubro.
- 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 (coeficiente de atualização das rendas, publicado no Diário da República).

Capítulo III

Penalidades contratuais e resolução

Cláusula Décima Primeira

Penalidades contratuais

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o Município de Évora pode exigir do cocontratante o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento.
2. Em caso de resolução do contrato por incumprimento do cocontratante, o Município de Évora pode exigir-lhe uma pena pecuniária de valor igual ao valor correspondente ao período de tempo que medeia entre o fato gerador da resolução contratual e o final do contrato.
3. Ao valor da pena pecuniária prevista no número anterior são deduzidas importâncias pagas pelo cocontratante ao abrigo do nº 1, relativamente aos serviços cujo atraso na respetiva conclusão tenha determinado a resolução do contrato.
4. Na determinação da gravidade do incumprimento, o Município de Évora tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do cocontratante e as consequências do incumprimento.
5. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que o Município de Évora exija uma indemnização pelo dano excedente.

Cláusula Décima Segunda

Resolução por parte do contraente público

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Município de Évora pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o adjudicatário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente nos seguintes casos:
 - 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;



- f) A condenação do adjudicatário por infrações graves, relacionadas com a atividade que exerce;
 - g) O incumprimento de qualquer dos deveres assumidos no âmbito do procedimento.
2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pelo Município de Évora.

Cláusula Décima Terceira

Resolução por parte do adjudicatário

Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o adjudicatário pode resolver o contrato desde que comunique essa intenção por escrito e em carta registada, com aviso de receção, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Évora, com a antecedência mínima de 90 dias sobre o termo do contrato pretendido, tendo, no entanto, que suportar 50% do valor devido a título de rendas até à data final inicial.

Capítulo V

Resolução de litígios¹

Cláusula Décima Quarta

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo de círculo de Beja, com expressa renúncia a qualquer outro.

Capítulo VI

Disposições finais

Cláusula Décima Quinta

Acompanhamento e fiscalização do modo de execução do contrato

1. A execução do contrato é permanentemente acompanhada pelo gestor do contrato designado pelo Contraente Público, a identificar no contrato.
2. Caso o gestor do contrato detete(m) desvios, defeitos ou outras anomalias na execução do contrato, pode determinar ao adjudicatário que adote as medidas que, em cada caso, se revelem adequadas à correção dos mesmos.

¹ Este capítulo contém, em alternativa, uma disposição atributiva da competência territorial e uma cláusula arbitral.



3. O Município de Évora, tem o direito de fiscalizar o imóvel arrendado, mediante comunicação ao arrendatário, com pelo menos 48 horas de antecedência.

Cláusula Décima Sexta

Transmissão e cessão da posição contratual

A transmissão pelo adjudicatário e a cessão da posição contratual por qualquer das partes depende da autorização da outra, nos termos do Código dos Contratos Públicos:

1. O **SEGUNDO OUTORGANTE** não poderá transmitir ou onerar a sua posição contratual ou os seus direitos neste contrato em benefício de qualquer terceiro, sem autorização da **PRIMEIRO OUTORGANTE**.
2. O **SEGUNDO OUTORGANTE** desde já consente e aceita que o **PRIMEIRO OUTORGANTE** transmita ou onere a sua posição contratual ou os seus direitos neste contrato em benefício de qualquer terceiro, incluindo a favor de sociedade de gestão de imóveis ou outra, sem que para tal necessite de qualquer autorização do **SEGUNDO OUTORGANTE** e, não sendo devida qualquer compensação ao mesmo com esse fundamento, desde que esse terceiro assumira todos os direitos e obrigações que emergem deste contrato.
3. No caso previsto no número anterior, a transmissão ou oneração deverá ser comunicada pelo cedente à contraparte, por escrito, no prazo de 30 dias após a data da cessão ou oneração e o cessionário deve comunicar, em igual prazo, que assume irrestritamente os direitos e obrigações emergentes do presente contrato para o cedente.

Cláusula Décima Sétima

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contato constantes do contrato devem ser comunicadas à outra parte.

Cláusula Décima Oitava

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula Décima Nona

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em especial pelo regime jurídico do arrendamento rural, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, na sua atual redação.





PARTE II

CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula. Vigésima

Objeto de arrendamento

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto o arrendamento do prédio rústico da Herdade da Tesoureira, na titularidade da Câmara Municipal de Évora, cuja matriz rústica 10 e 11, secção M, da Freguesia de Nossa Senhora de Machede, com área total de 63.30 hectares.

1. O lote objeto do contrato, será entregue nas condições existentes à data da assinatura do contrato pela Câmara Municipal.
2. É da responsabilidade do adjudicatário, e por suas expensas, a realização das benfeitorias necessárias à exploração da atividade:
 - a) colocação de depósitos de água em locais estratégicos, considerando que é necessário garantir que o fornecimento de água, para satisfação das necessidades animais, ou para outros fins, jamais poderá ser extraída da albufeira ou das linhas de água existentes no locado, quer por meios mecânicos, manuais ou outros;
 - b) colocação de vedações ou cercas, porquanto é necessário a criação de faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 metros, medida na horizontal, a partir do Nível Pleno de Armazenamento (NPA), de acordo com o regulamento do plano de ordenamento da albufeira de Monte-Novo (artigos 4º e 7º), que interdita o acesso e permanência de gado;
 - c) assegurar o afastamento dos animais em 10 metros relativamente às linhas de água mais expressivas que intercetam o prédio;
 - d) corte e poda de arvoredos, no caso de intervenção em sobreiro e azinheira terá de ser efetuada de acordo com a lei 169/2001 de 25 de maio;
 - e) garantir a gestão de combustível e o controlo da vegetação total das parcelas arrendadas através de desbastes, desramações, cortes, desmatações, criação de faixas de descontinuidades de vegetação e beneficiação de caminhos florestais;

Cláusula Vigésima Primeira

Obras

1. Quaisquer obras ou benfeitorias, que não as referidas no artigo anterior; 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 Évora, 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.



Cláusula Vigésima Segunda

Especificações

A extração da cortiça não faz parte do integrante do contrato de arrendamento e fica à responsabilidade do Município de Évora.

Cláusula Vigésima Terceira

Limpeza

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

Cláusula Vigésima Quarta

Segurança

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

Évora, 02 de maio de 2024

Câmara Municipal de Évora