

(minuta de)

**Contrato de Arrendamento para Fins Não Habitacionais com Prazo Certo**

**Entre:**

**MUNICÍPIO DE SETÚBAL**, pessoa colectiva pública n.º 501294104, com sede na Praça de Bocage, em Setúbal, representada pela Presidente da Câmara Municipal, Dra. Maria das Dores Marques Banheiro Meira, com poderes para o acto, adiante designado como **Primeiro Outorgante, Município ou Senhorio;**

e,

**MIR VEIKA, Lda.**, sociedade comercial por quotas em constituição, pessoa coletiva n.º 513802967, matriculada na Conservatória do Registo Comercial, sob o mesmo número único, com o capital social de € 3.000,00 e com sede na Rua Quinta dos Bonecos n.º 15, r/c F, em (2900-578) Setúbal, aqui representada para o efeito pelo seu Gerente Pedro Vidal Baptista, adiante designada como **Segunda Outorgante, Mir Veika, Lda. ou Arrendatária,**

**E considerando que:**

- A)** A Segunda Outorgante MIR VEIKA, Lda. é uma empresa que associa a experiência, o conhecimento e a competência, no mercado nacional e internacional, de dois promotores na área do turismo de prática desportiva, e que pretende desenvolver em Portugal um centro de desporto, lazer e turismo, nas vertentes náutica e terrestre, dispondo para o efeito dos recursos financeiros, económicos e técnicos necessários;
- B)** O conceito de centro de desporto, lazer e turismo a ser implementado pela Segunda Outorgante - designado WAKE PARK SETÚBAL - conjuga os conceitos de *cabl*e e *wake parks* e é desenvolvido de acordo com os recursos naturais e patrimoniais concretamente existentes, de forma a criar uma área de lazer intergeracional, com uma oferta atractiva e em permanente

42

actualização;

- C) O Primeiro Outorgante entende que o desenvolvimento do projecto WAKE PARK SETÚBAL, de que a Segunda Outorgante é promotora, se enquadra nos objectivos de desenvolvimento estratégico do concelho e, pela relação que pretende estabelecer com o ecossistema envolvente, é também uma componente para a concretização do Plano Estratégico de Setúbal Nascente, nas áreas da qualificação ambiental e da qualificação e diversificação da oferta turística e cultural do Município;
- D) A MIR VEIKA, Lda. apresentou à Câmara Municipal de Setúbal uma proposta detalhada dos objectivos do WAKE PARK SETÚBAL e da respectiva viabilidade económica e financeira, bem como um anteprojecto de arquitectura e correspondente memória descritiva, dos quais constam os termos e condições da utilização prevista, encontrando-se em desenvolvimento o estudo de impacte ambiental do projecto;
- E) Nos termos conjugados do artigo 25.º, n.º 1, alínea i) e do artigo 33.º, n.º 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e dos artigos 63.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, supletivamente aplicável, o Município de Setúbal pode dar de arrendamento bens imóveis do seu domínio privado, sendo aplicável o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, alterado e republicado pela Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto;

é celebrado o presente **contrato de arrendamento para fins não habitacionais e com prazo certo**, que se rege pelas cláusulas seguintes, que todos aceitam e reciprocamente se obrigam a cumprir:

#### **Cláusula Primeira**

1. O Primeiro Outorgante Município de Setúbal é dono e legítimo possuidor de uma parcela de terreno com a área de 269.400,00 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e nove mil e quatrocentos metros quadrados) do prédio urbano com a área total de -----, sito

na freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, inscrito na matriz predial ----- da freguesia de São Sebastião, sob o artigo -----, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º -----, da freguesia de -----, concelho de Setúbal, conforme planta que constitui o Anexo 1 ao presente Contrato e que dele faz parte integrante.

2. Pelo presente contrato, o Município de Setúbal dá de arrendamento à MIR VEIKA, Lda., que a toma de arrendamento, a identificada parcela de terreno para que esta ali possa instalar o WPS - WAKE PARK SETÚBAL, que tem por objecto a promoção e realização de actividades de desporto, lazer e turismo, nas vertentes náutica e terrestre, nomeadamente festivais e outros eventos similares, todo e qualquer tipo de competição desportiva, regional, nacional ou internacional e, ainda, a realização de toda e qualquer actividade relacionada com o lazer e a actividade desportiva ou de náutica e recreio.

3. Nos termos do presente arrendamento, as Partes declaram que da parcela de terreno identificada no n.º 1 e arrendada para instalação do WPS - WAKE PARK SETÚBAL, a Segunda Outorgante:

- a) Afetará à conservação da Natureza e da biodiversidade uma área de cerca de 99.613,00 m<sup>2</sup>;
- b) Afectará uma área estimada em 97.819,00 m<sup>2</sup>, integrando a linha de água que atravessa o terreno, a espaços de fruição pública e a equipamentos públicos de lazer.

4. A parcela de terreno arrendada destina-se exclusivamente à instalação do WPS - WAKE PARK SETÚBAL, não lhe podendo ser dado outro destino ou uso sem autorização prévia dada por escrito pelo Município.

### **Cláusula Segunda**

1. O presente arrendamento é feito pelo prazo de vinte (20) anos, que se inicia no primeiro dia do mês seguinte àquele em que for emitido o alvará de licenciamento para realização da obra de instalação do WPS - WAKE PARK SETÚBAL e termo no último dia do ducentésimo quadragésimo (240) mês posterior.

2. Sem prejuízo do disposto nos artigos 64.º e 65.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de

7 de Agosto e na Cláusula Décima seguinte, o presente contrato renovar-se-á automaticamente no fim do prazo estabelecido no número um anterior por períodos iguais e sucessivos de dez (10) anos.

### **Cláusula Terceira**

1. A renda mensal é de ... euros (€ ...,00) e será paga, no primeiro dia útil do primeiro mês anterior àquele a que disser respeito, nos Serviços da sede do Senhorio sítos na Praça de Bocage, em Setúbal, ou através de depósito ou transferência para a conta NIB .... de que a Senhora é titular no Balcão de .... do Banco ..., ou noutra local que o Senhorio venha a indicar, por escrito, à Arrendatária.

2. Face ao valor do investimento inicial previsto e à necessidade de execução de obra para a instalação do WPS - WAKE PARK SETÚBAL, abrangendo as áreas afectas à conservação da Natureza e da biodiversidade e as áreas afectas a espaços de fruição pública e a equipamentos públicos de lazer de utilização gratuita, bem como aos deveres específicos tendentes à satisfação de necessidades colectivas assumidos pela Segunda Outorgante na Cláusula Sétima e no n.º 2 da Cláusula Oitava do presente contrato, a renda é devida a partir do primeiro dia do mês seguinte àquele em que forem emitidos os alvará de licença de utilização para o funcionamento do WPS - WAKE PARK SETÚBAL, acordando as Partes num período inicial de carência de renda de 24 meses, com início naquela data e termo no último dia do vigésimo quarto (24) mês posterior.

### **Cláusula Quarta**

1. A renda mencionada na Cláusula Terceira anterior será atualizada todos os anos por aplicação dos coeficientes resultantes da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondentes aos últimos doze meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurados pelo Instituto Nacional de Estatística, que vierem a ser publicados para actualização anual das rendas não habitacionais, ficando o Primeiro Outorgante com a obrigação de comunicar a renda actualizada à Segunda Outorgante através de carta registada com aviso de recepção, enviada pelo menos com trinta (30) dias de antecedência, na

qual indicará o valor da nova renda e o coeficiente que aplicou para a determinar.

2. O valor da renda anual mencionada na Cláusula Terceira anterior será ainda actualizado pelo Senhorio para o valor anual que resultar da correcção monetária do valor de € 55.500,00 (cinquenta e cinco mil e quinhentos euros), mediante aplicação dos coeficientes legais de desvalorização da moeda anualmente fixados, com efeitos a partir do décimo primeiro ano de vigência do contrato, desde que, no décimo ano, a Taxa Interna de Rentabilidade não seja inferior a 10,5% apurada em auditoria expressamente realizada para o efeito.

#### **Cláusula Quinta**

São da conta e responsabilidade da Arrendatária os encargos e as despesas respeitantes ao fornecimento de bens e serviços relativos à parcela de terreno arrendada, nomeadamente referentes à água, à electricidade, e todas as demais indispensáveis ao funcionamento do WPS - WAKE PARK SETÚBAL que a mesma se obriga a contratar em seu nome.

#### **Cláusula Sexta**

O Primeiro Outorgante autoriza a Segunda Outorgante a realizar na parcela de terreno arrendada, e a expensas suas, todas as obras, nomeadamente de remodelação do terreno, que tiver por necessárias à sua adequação funcional à instalação do WPS - WAKE PARK SETÚBAL, ficando contudo tais obras dependentes da obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações por parte das autoridades competentes, administrativas e ou outras, e não sejam as mesmas obras estranhas ao fim do arrendamento.

#### **Cláusula Sétima**

São obrigações específicas da Segunda Outorgante na qualidade de Arrendatária:

- a) Disponibilizar a fruição pública, mediante acesso gratuito, de uma zona verde ambientalmente requalificada;

- 
- b) Disponibilizar a utilização pública gratuita de circuitos e equipamentos desportivos ao ar livre para manutenção da saúde e bem-estar;
  - c) Disponibilizar a utilização pública gratuita de um parque infantil;
  - d) Disponibilizar a utilização gratuita dos recintos de *skate*;
  - e) Colaborar na estratégia de conservação da Natureza e da biodiversidade promovida pelo Município;
  - f) Iniciar o funcionamento do WPS – WAKE PARK SETÚBAL no prazo de 18 meses a contar da data da emissão do alvará de licença de construção.

#### **Cláusula Oitava**

1. A Arrendatária zelará pela boa conservação do local arrendado, sendo da sua conta e responsabilidade todas as obras de que o mesmo venha a necessitar e, bem assim, as despesas de manutenção, conservação e reparação do WPS - WAKE PARK SETÚBAL.
2. São também da conta e responsabilidade da Arrendatária a manutenção e segurança da área afecta a espaços de fruição pública e a equipamentos públicos de lazer, nomeadamente das ciclovias e percursos pedonais, do observatório de aves, do jardim público, do parque infantil e dos demais equipamentos desportivos ao ar livre, bem como a limpeza da linha de água no eixo Norte-Sul, no seu percurso de atravessamento da parcela de terreno arrendada.
3. A Arrendatária não poderá efetuar quaisquer obras no local arrendado, sejam elas de que natureza forem, sem prévia autorização escrita da Senhora, devendo, para o efeito, informar a Senhora, mediante aviso prévio com a descrição detalhada das obras que pretende levar a efeito, e ficando sempre a respectiva realização dependente da obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações por parte das autoridades competentes, administrativas e ou outras.
4. São da conta e responsabilidade da Arrendatária todas as despesas e custos, mesmos os de carácter sancionatório, com o licenciamento e legalização, perante as autoridades competentes, administrativas e ou outras, das obras identificadas no n.º 3 anterior.
5. Sem prejuízo do disposto no artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, dada a natureza e finalidade do presente arrendamento, todas as obras que

a Arrendatária realize no local arrendado, incluindo as referidas na Cláusula Sexta anterior, ficarão fazendo parte integrante do mesmo não podendo, por um lado, a Segunda Outorgante alegar direito de retenção nem exigir indemnização por benfeitorias e, por outro, não podendo o Primeiro Outorgante exigir a sua remoção ou indemnização da Inquilina para recolocação no estado em que o mesmo actualmente se encontra.

6. Findo o arrendamento, a Arrendatária poderá levantar e levar consigo todos e quaisquer equipamentos próprios, armações não fixas e as divisórias metálicas e similares que possam ser retiradas sem danos ou prejuízos para o local arrendado.

#### **Cláusula Nona**

A Arrendatária obriga-se a facultar o acesso para exame do estado de conservação da parcela de terreno arrendada ao Senhorio, ou a representantes do mesmo, desde que avisada com cinco (05) dias de antecedência.

#### **Cláusula Décima**

O Senhorio, na qualidade de entidade pública com responsabilidade na matéria, assegurará que dos terrenos confinantes com a parcela de terreno arrendada, não advenham prejuízos para a instalação e o normal e adequado funcionamento do WPS - WAKE PARK SETÚBAL, nomeadamente promovendo a limpeza regular e periódica da linha de água, a montante do seu atravessamento da parcela de terreno arrendada.

#### **Cláusula Décima Primeira**

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 64.º e 65.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, findo o prazo de duração inicial do contrato, o Primeiro Outorgante não poderá opor-se à respectiva renovação.
2. Após a primeira renovação, ao Primeiro Outorgante fica reservado o direito de se opor a nova renovação deste arrendamento, mediante carta registada com aviso de recepção endereçada à Segunda Outorgante e expedida com a antecedência mínima

de vinte e quatro (24) meses relativamente ao fim do prazo contratual em curso.

3. A Segunda Outorgante também se pode opor à renovação automática do contrato por carta registada com aviso de recepção enviada ao Primeiro Outorgante com uma antecedência não inferior a seis (06) meses em relação ao termo do contrato, ou de qualquer uma das suas renovações.

4. Decorridos 10 anos contados a partir da data da assinatura do presente contrato, a Segunda Outorgante pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação à Senhora com uma antecedência não inferior a seis (06) meses do termo pretendido do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês do calendário gregoriano.

#### **Cláusula Décima Segunda**

1. O presente contrato apenas poderá ser resolvido pelo Primeiro Outorgante caso, por razões exclusivamente imputáveis à Segunda Outorgante, se verificarem atrasos na apresentação dos projectos necessários aos licenciamentos ou, não havendo atrasos, a obra não seja concluída no prazo de 24 meses após a emissão da licença de construção.

2. Sem prejuízo do prazo previsto na alínea anterior o Primeiro Outorgante poderá, também, resolver o contrato de arrendamento caso o WAKE PARK SETÚBAL não esteja concluído e em funcionamento no prazo de 30 meses após a notificação do acto de licenciamento à Segunda Outorgante e por facto imputável a esta.

3. O presente contrato pode ser resolvido pela Segunda Outorgante caso sejam impostos condicionalismos técnicos ou financeiros que, pela sua complexidade e/ou onerosidade, tornem o projecto WAKE PARK SETÚBAL inviável face ao estudo de viabilidade económica e financeira e ao anteprojecto de arquitectura apresentados.

3. O presente contrato poderá ainda ser resolvido por qualquer dos outorgantes com fundamento em motivo de força maior.

#### **Cláusula Décima Terceira**

1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser realizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por correio registado com aviso de recepção, devendo as dirigidas à Arrendatária serem remetidas para a respectiva sede social indicada neste contrato e as endereçadas à Senhoria para a respectiva morada também constante do presente contrato ou constante da sua comunicação imediatamente anterior.

2. No demais, as comunicações entre as Partes consideram-se realizadas ainda que as cartas sejam devolvidas por o destinatário se ter recusado a recebê-las ou não as ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais ou o aviso de recepção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

#### **Cláusula Décima Quarta**

Em tudo o que não se encontre especialmente previsto ou convencionado, o presente contrato rege-se pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, alterado e republicado pela Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto, e supletivamente pelos artigos 63.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

#### **Cláusula Décima Quinta**

Para resolução de qualquer litígio emergente da interpretação, aplicação e ou execução do presente contrato, as Partes elegem o foro da Comarca de Setúbal.

#### **Cláusula Décima Sexta**

O presente contrato é celebrado de inteira boa-fé e para de tal sorte ser interpretado e ou executado.

#### **Cláusula Décima Sétima**

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura, produzindo a plenitude dos seus efeitos jurídicos no primeiro dia do mês seguinte àquele em que for emitido o alvará de licenciamento para realização da obra de instalação do WPS

- WAKE PARK SETÚBAL.

**Cláusula Décima Oitava**

Este contrato, do qual faz parte integrante o Anexo 1, foi feito em duplicado, ficando na posse do Senhorio e da Arrendatária um exemplar, de igual valor e efeito.

**Anexo 1** – Delimitação da parcela de terreno arrendada, com a área de 269.400,00 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e nove mil e quatrocentos metros quadrados).

Setúbal, aos ... dias do mês de ... do ano de dois e dezasseis.

**O Primeiro Outorgante:**

---

**A Segunda Outorgante:**

---