



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia

Ponto n.º 11

Ata n.º 09

2024.04.18

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DO PISO 1 DO EX-GRÉMIO DA LAVOURA –

Presente a proposta do Senhor Presidente, em anexo.-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, conjugado com o artigo 14.º n.º(s) 5, 6 e 7 do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas: -----

- a) Autorizar a celebração do contrato de arrendamento com a "Coloplast Manufacturing Portugal Unipessoal Lda., para o piso n.º 1 do prédio do Ex. Grémio da Lavoura; -----
- b) Aprovar a respetiva minuta do contrato de arrendamento, anexa à proposta.-----

Esta deliberação foi tomada por unanimidade.-----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



Praça da República - Margaride
4610-116 Felgueiras

T. 255 318000 F. 255 318170
geral@cm-felgueiras.pt

www.cm-felgueiras.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

PROPOSTA

Contrato de Arrendamento do piso 1 do Ex-Grémio da Lavoura

Considerando o pedido da sociedade "Coloplast Manufacturing Portugal Unipessoal, Lda." para cedência temporária de um espaço municipal para desenvolvimento de atividades preparatórias da instalação definitiva em Felgueiras da sua unidade industrial;

Considerando que estão em causa atividades de natureza sócio-económica integradas na atribuição municipal de promoção do desenvolvimento, nos termos do artigo 23.º, n.º 2, alínea m) da Lei das Autarquias Locais, aprovada pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;

Considerando a informação técnica do Departamento Operacional, de 08 de abril de 2024, sobre o estado das obras do prédio do Ex-Grémio da Lavoura e proposta para pedido de avaliação da renda a aplicar ao piso 1 do referido prédio;

Considerando que o prédio se encontra cedido ao Município de Felgueiras por contrato de comodato celebrado no dia 21 de outubro de 2019 com a Terras de Felgueiras – Caves de Felgueiras, CRL e respetiva adenda n.º 1 ao contrato de comodato celebrada no dia 05 de abril de 2024 e, que o mesmo prevê expressamente, a autorização da cedência de uso a terceiro por parte do Município;

Considerando que a adenda n.º 1 ao referido contrato de comodato foi submetida a ratificação a esta reunião da Câmara Municipal em ponto anterior ao presente;

Considerando o relatório de avaliação elaborado pelo perito da Lista Oficial da DGAJ em 10 de abril de 2024;





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Considerando o disposto no artigo 14º, n.ºs 5, 6 e 7 do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas;

Nesta conformidade,

E, por se tratar de matéria relativa à competência da Câmara Municipal, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do art.º 33º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, conjugado com o artigo 14º, n.ºs 5, 6 e 7 do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas:

- a) Autorizar a celebração do contrato de arrendamento com a “Coloplast Manufacturing Portugal Unipessoal, Lda.” para o piso 1 do prédio do Ex-Grémio da Lavoura;**
- b) Aprovar a respetiva minuta do contrato de arrendamento, em anexo.**

Felgueiras, 15 de abril de 2024.

O Presidente da Câmara Municipal


Nuno Fonseca

Anexo:

- Informação da DAJ, datada de 11 de abril de 2024 e respetivos anexos;
- Aceitação da minuta do contrato de arrendamento pela “Coloplast Manufacturing Portugal Unipessoal, Lda.”





INFORMAÇÃO

PARA: CHEFE DA DJ, DR.ª SÓNIA NUNES

DE: SÍLVIA CARDOSO

DATA: 2024.04.11

Visto. Emendo em o
leu de informação e
pupmãe.

Remeto à superior em
sido do Sr. Vereador

12 de Abril, 2024
A chefe DAS
Sílvia

DESPACHO

Comunicação, com o teor da
minuta do contrato de
arrendamento.

Remeto à superior
Considera-se do Exmo. Sr.
Presidente de Câmara Municipal,
para submissão à Res.
de Câmara.

12/04/2024

A reunião de Câmara
12.04.2024

ASSUNTO: Pedido de cedência temporária de um espaço municipal

Requerente: Coloplast Manufacturing Portugal Unipessoal, Lda.

No dia 05 de março de 2024, através de requerimento (Doc. 1), a sociedade "Coloplast Manufacturing Portugal Unipessoal, Lda.", solicitou o seguinte:

"(...) a cedência temporária de um espaço municipal, com uma área a rondar os 400 m² de área bruta, durante um prazo de 17 meses (data de início dia 1 de Maio), com vista a poder desenvolver atividades de índole diversa, preparatórias da sua instalação definitiva em Felgueiras, pressupondo que será do maior interesse para o município que aquelas atividades, nomeadamente as de aprovisionamento prévio e de recrutamento, sejam levadas a cabo em Felgueiras.

Mais requer, na expectativa do V/ melhor e célere acolhimento à n/ pretensão, se digne notificar-me da minuta do contrato a celebrar para o efeito, com a indicação das condições, tais como os encargos mensais, a que a Coloplast ficará obrigada."





No dia 08 de abril de 2024, o Exm.º Sr. DDO, Eng.º José Ferreira, informou o seguinte (Doc. 2):

"(...) No seguimento do pedido exarado, para efeitos de se verificar das instalações Municipais existentes e disponíveis a curto prazo, para alugar a empresa que vai realizar um grande investimento e que vai ficar sediada no AEE do Alto das Barrancas, fui informado que o edifício que teria melhores condições para o efeito seria a do Edifício do Ex Grémio da Lavoura, mais exatamente todo o seu piso 1.

O edifício encontra-se em fase adiantada de construção, estimando-se que durante o mês de abril estejam reunidas as condições para se libertar todo o piso 1, bem como os acessos ao mesmo.

Prevê-se que durante o mês de Abril seja realizada a receção parcial do edifício no respeitante ao piso 1 e os acessos ao mesmo.

O piso 1 tem a área de cerca de 359,00 m2 e corresponde a uma percentagem de 42,20 % da área global do edifício.

Em anexo junta-se planta do piso 1, com este devidamente identificado.

Torna-se necessário, nos termos regulamentares, conforme informação do Exm.º Sr. DM de 07.03.2024, realizar uma avaliação, por perito da lista oficial, de qual a renda a aplicar, sendo que na renda a avaliar e cobrar, deverá estar incluído o custo da energia respeitante às partes comuns (AVAC, elevador e Iluminação) e a fatura ambiente, uma vez que o edifício apenas possui um contador para energia e para água."

Em 08 de abril de 2024, o Exm.º Sr. Vereador, Dr. Ricardo Freitas, proferiu na referida informação do Exm.º Sr. DDO, Eng.º José Ferreira, o seguinte despacho:

"À DAJ

Dr.ª Sónia Nunes

Solicito a avaliação conforme proposto."

Assim, para efeitos de determinação do valor da renda do piso 1 do prédio do Ex-Grémio da Lavoura, com a área de cerca de 359,00 m2, para posterior elaboração de minuta de contrato de arrendamento, foi solicitada ao perito avaliador a respetiva avaliação daquele piso 1, de acordo com a sobredita informação do Exm.º Sr. DDO.





Nesta conformidade, remete-se o respetivo relatório de avaliação elaborado pelo perito da Lista Oficial da DGAJ, bem como a respetiva minuta do contrato de arrendamento para efeitos de análise e apreciação superior (Docs. 3 e 4).

A autorização para celebração do contrato de arrendamento e aprovação da respetiva minuta é da competência da Câmara Municipal de Felgueiras, nos termos da al. g) do n.º 1 do art.º 33º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, conjugado com o artigo 14º, n.ºs 5, 6 e 7 do Regulamento da área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, pelo que após validação superior, deverá ser submetida proposta àquele órgão.

Remete-se à superior consideração de V.^a Ex.^a,

A Técnica Superior

Sílvia Cardoso



DOC. 1

Secretária do PCM - Irene Fonseca

De: Vereador Ricardo Freitas
Enviado: 5 de março de 2024 09:26
Para: Secretária do PCM - Irene Fonseca
Cc: Presidente - Nuno Fonseca; Chefe Gabinete - Marco Silva; Adjunto PCM - José Carlos Silva
Assunto: FW: Req_cedencia espaço municipal
Anexos: 240304 Req_cedencia espaço municipal.pdf

Exma. Sra. Secretária do PCM
 Irene Fonseca

Solicito que possa dar entrada do ficheiro anexo e que este seja dirigido ao Exmo. Sr. DM, Eng.º Barbieri Cardoso.

Com os melhores cumprimentos,

RICARDO FREITAS

VEREADOR

TELM: 969 334 738



Felgueiras

CÂMARA MUNICIPAL

PRAÇA DA REPÚBLICA
 MARGARIDE
 4610-116 FELGUEIRAS

T +351 255 328 000
 F +351 255 328 170

GERAL@CM-FELGUEIRAS.PT
 WWW.CM-FELGUEIRAS.PT



As informações e eventuais documentos anexos à presente mensagem de correio eletrónico, são confidenciais. Caso a tenha recebido por erro, solicitamos que notifique o/a remetente desse facto e, posteriormente, proceda à sua destruição. Mais informamos que não existe renúncia à confidencialidade, bem como a nenhum privilégio a erro de transmissão.

A sua privacidade é importante para nós! Para mais informações sobre a forma como tratamos os seus dados, quais os seus direitos e como pode exercê-los, visite a nossa [Política de Privacidade](#).

De: Frank Berg Rasmussen <dkfbr@coloplast.com>
Enviada: 4 de março de 2024 10:50
Para: Vereador Ricardo Freitas <cmf-RicardoFreitas@cm-felgueiras.pt>
Cc: Ruben Drávai <hurdr@coloplast.com>
Assunto: Req_cedencia espaço municipal

Dear Ricardo,

I hope you and the rest of the teams are doing well. I can see that we are progressing on the earth works which is great.

Please find attached the signed letter to the President in relation to the temporary office in Felgueiras.

Best regards,

Frank Berg Rasmussen

Vice President and Diretor Geral
Coloplast Manufacturing Portugal
M: +45 49113073



Coloplast A/S
Holtedam 1, 3050 Humlebæk
Denmark
www.coloplast.com
+45 49111111

Follow us on   

This Coloplast email may contain confidential information and is intended only for the addressee. You may not disclose such confidential information. If you have received this email by mistake, please notify the sender and delete this email. See our [global privacy notice](#) for how we process personal data.



Ex.mo Senhor Nuno Fonseca
II.mo Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras,

March 04, 2024

Coloplast Manufacturing Portugal Unipessoal, Lda., NIPC 517607891, com domicílio fiscal provisório na Av. Dr. Ribeiro de Magalhães, n.º 1335, Edifício Felgueiras Trade Center, Lojas M/L, 4610-108 Felgueiras, representada por Frank Berg Rasmussen, na qualidade de seu Diretor-Geral (generalcounsel@coloplast.com), uma vez que considera reunir os requisitos exigidos no n.º 5 do artigo 14.º do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, a saber:

Frank Berg Rasmussen
 Vice President and Diretor Geral
 Tel.:
 Mob.: +45 49113073
 Mail: dkfbr@coloplast.com

- celebrou com o Município de Felgueiras, em 30 de outubro de 2023, contrato-promessa de compra e venda das parcelas destinadas à construção de uma unidade industrial, com a área total máxima de 167 853 m²;

Coloplast A/S
 Høtveddam 1
 3050 Humlebæk
 Denmark
 Tel: +45 4911 1111
www.coloplast.com
 CVR-nr. 69749917

- o projeto de investimento que submeteu, no setor da fabricação de dispositivos médicos, destinado à produção de duas gamas altamente inovadoras de cateteres intermitentes na área de cuidados de continência, com um montante estimado de 109.968.621,96€ e prevendo a criação direta de 893 postos de trabalho, foi reconhecido como Projeto de Interesse Municipal (PIM) pela Assembleia Municipal de Felgueiras, na sua sessão ordinária realizada em 16 de fevereiro de 2024;

- estabeleceu o domicílio fiscal em Felgueiras,

vem, nos termos do n.º 6 do mesmo artigo 14.º daquele Regulamento, requerer à Câmara Municipal de Felgueiras, na pessoa de V. Ex.ª, a cedência temporária de um espaço municipal, com uma área a rondar os 400 m² de área bruta, durante um prazo de 17 meses (data de início dia 1 de Maio), com vista a poder desenvolver atividades de índole diversa, preparatórias da sua instalação definitiva em Felgueiras, pressupondo que será do maior interesse para o município que aquelas atividades, nomeadamente as de aprovisionamento prévio e de recrutamento, sejam levadas a cabo em Felgueiras.

Mais requer, na expectativa do V/ melhor e célere acolhimento à n/ pretensão, se digne notificar-me da minuta do contrato a celebrar para o efeito, com a indicação das condições, tais como os encargos mensais, a que a Coloplast ficará obrigada.

Pede deferimento,

Felgueiras, 4 de março de 2024

Coloplast Manufacturing Portugal Unipessoal, Lda. (Frank Berg Rasmussen)

INFORMAÇÃO INTERNA

PARECER

DESPACHOS:

À DAJ
Dr^a. Sónia Nunes

Solicito a avaliação conforme proposto.

O Vereador

Assinado por: RICARDO PAULO PINTO LOPES DA SILVA FREITAS
(Nome de ligação: Ricardo, 0005463)
Data: 2024.04.08 16:45:09+01'00'

Dr. Ricardo Freitas

ASSUNTO: Instalações Municipais para acolher o pedido realizado ao abrigo do Regulamento da AEE do Alto das Barrancas

DE: DOP – José Ferreira

N.º: 4

PARA: Vereadora Dr. Ricardo Freitas

Exm^o. Sr. Vereador
Dr. Ricardo Freitas

No seguimento do pedido exarado, para efeitos de se verificar das instalações Municipais existentes e disponíveis a curto prazo, para alugar a empresa que vai realizar um grande investimento e que vai ficar sediada no AEE do Alto das Barrancas, fui informado que o edifício que teria melhores condições para o efeito seria a do Edifício do Ex Grémio da Lavoura, mais exatamente todo o seu piso 1.

O edifício encontra-se em fase adiantada de construção, estimando-se que durante o mês de abril estejam reunidas as condições para se libertar todo o piso 1, bem como os acessos ao mesmo.

Prevê-se que durante o mês de Abril seja realizada a receção parcial do edifício no respeitante ao piso 1 e os acessos ao mesmo.

O piso 1 tem a área de cerca de 359,00 m2 e corresponde a uma percentagem de 42,20 % da área global do edifício.

Em anexo junta-se planta do piso 1, com este devidamente identificado.

Torna-se necessário, nos termos regulamentares, conforme informação do Exm^o. Sr. DM de 07.03.2024, realizar uma avaliação, por perito da lista oficial, de qual a renda a aplicar, sendo que na renda a avaliar e cobrar, deverá estar incluído o custo da energia respeitante às partes comuns (AVAC, elevador e iluminação) e a fatura ambiente, uma vez que o edifício apenas possui um contador para energia e para água.

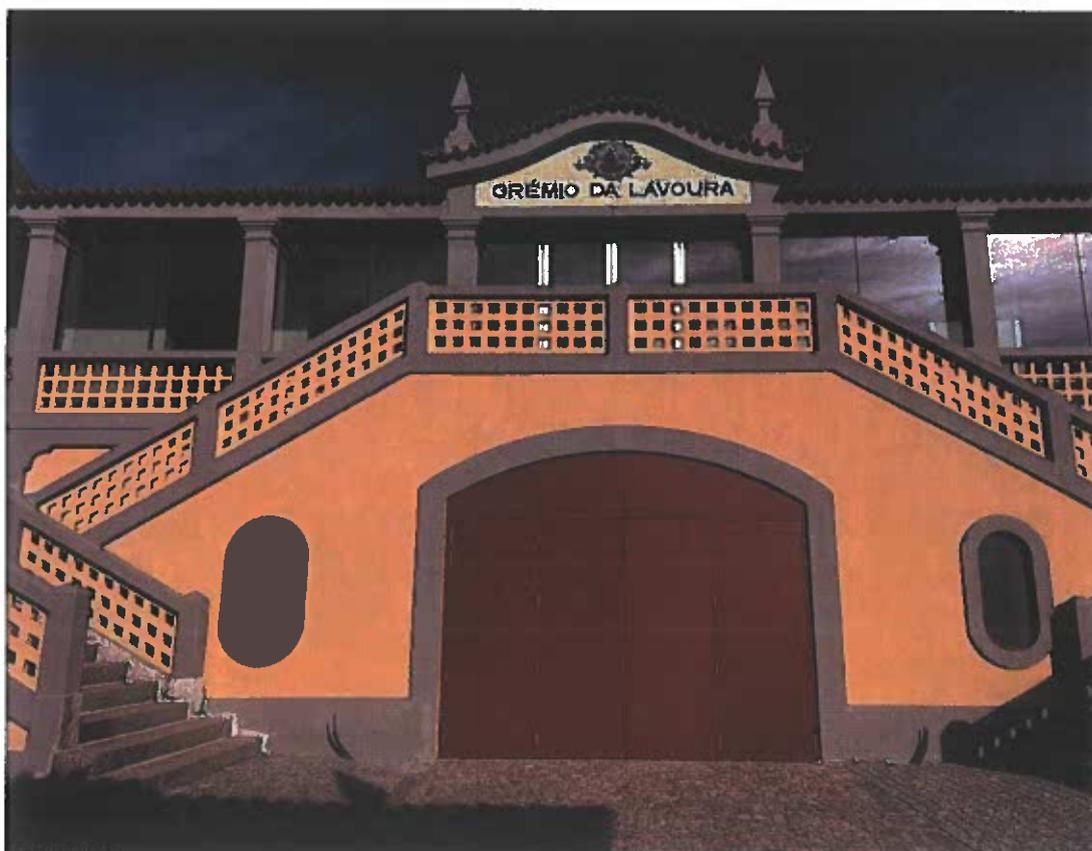
À Consideração Superior de V. Ex^a.

O Diretor do Departamento Operacional

Assinado por: José António de Sousa Ferreira
Num. de Identificação: 03452360
Data: 2024.04.08 16:45:09+01'00'
(José Ferreira)
(Eng. Civil)

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

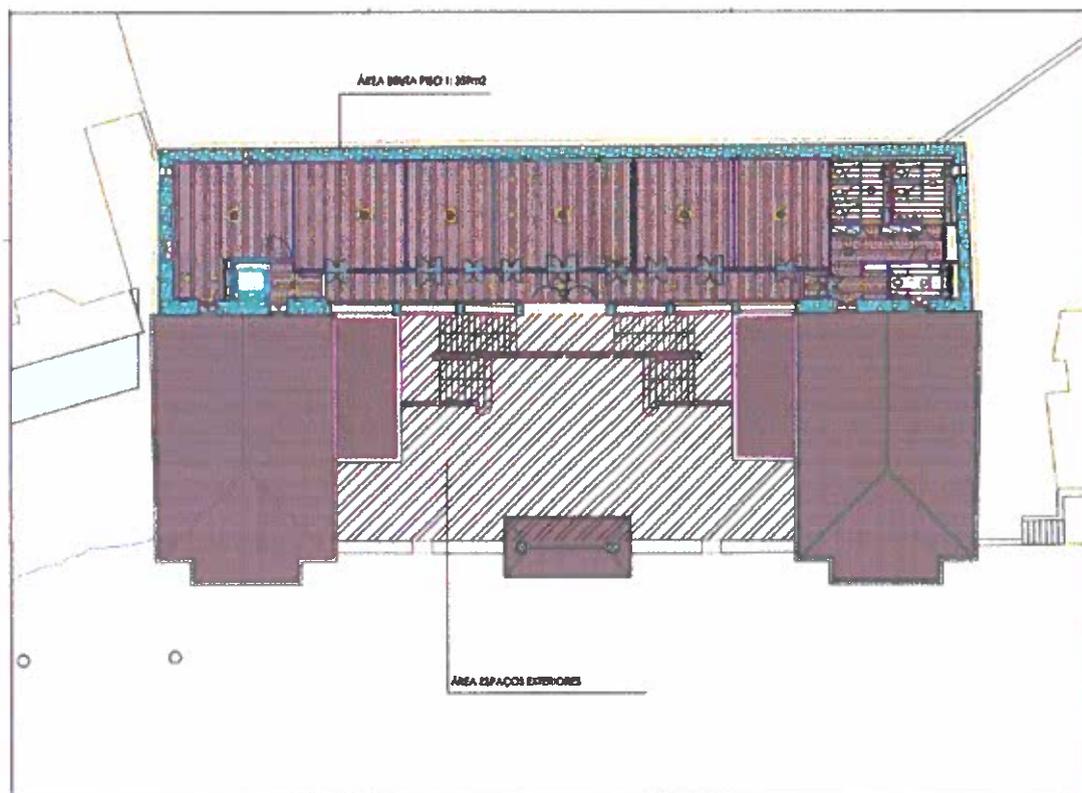


EDIFÍCIO DO ANTIGO GRÊMIO DA LAVOURA

ABRIL DE 2024

1-OBETIVO

Por solicitação da Câmara Municipal de Felgueiras, procede-se à estimativa do valor da renda ajustada para arrendamento pela autarquia de um conjunto de gabinetes, localizados no primeiro piso, do prédio do edifício do Ex-Grémio da Lavoura.



2 – BREVE DESCRIÇÃO

O conjunto de gabinetes possuem a área de 359,0m², distribuí-se por 7 gabinetes, que se comunicam por um corredor ao fundo do qual existe um elevador. Na zona da entrada existe um conjunto de instalações sanitárias e um gabinete de receção.

O prédio encontra-se inscrito na respetiva matriz predial com o artigo 1161, onde se encontra descrito do seguinte modo:

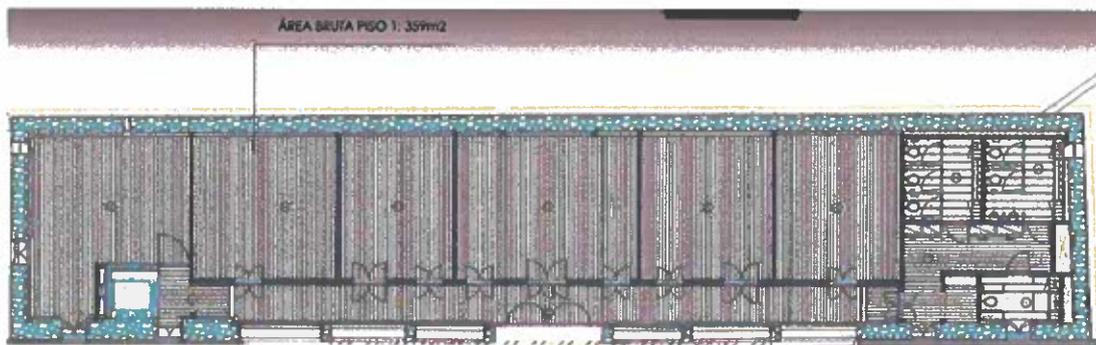
Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: CASA PARTE TÉRREA E PARTE SOBRADADA, COBERTA DE TELHA, COM ÁTRIO

Afectação: Comércio e serviços em construção tipo industrial No de pisos: 2
Tipologia/Divisões: 3

ÁREAS (em m2)

Área total do terreno: 714,0000 m2 Área de implantação do edifício: 396,0000 m2
Área bruta de construção: 696,0000 m2 Área bruta dependente: 0,0000 m2 Área bruta privativa: 696,0000 m2.



O imóvel encontra-se Registado na Conservatória do Registo Predial com o n.º 2958/20110406 da Freguesia de Margaride.

Como o prédio apenas possui um contador de energia e de consumo de água, deverá ainda ser imputada uma verba não só para compensar os respetivos consumos que sejam estimados para a área a arrendar, mas ainda que tenha em consideração os gastos relativos ao elevador e ao AVAC, que de igual modo servem todo o edifício.



Vista global do edifício



Aspetos do interior do edifício em remodelação

3 – AVALIAÇÃO

Para fixar o valor justo do arrendamento para fins não habitacionais, mais concretamente para escritórios, pesquisámos na internet no site www.idealista.pt, a oferta no mercado imobiliário, de espaços para o mesmo fim e na mesma área onde se localiza o prédio do Ex-Grémio da Lavoura de Felgueiras, ou seja, na Freguesia de Margaride.

Obtivemos uma amostra com 3 estabelecimentos em proposta de arrendamento, todos eles com área de reduzida dimensão, inferior a 75,0m², com um resultado médio de 5,02€/m²/mês.

Se ajustarmos este valor tendo em conta despesas de intermediação (5%) e margem comercial (5%) e ainda o facto de se tratar de uma área de maior dimensão(5%), poderemos homogeneizar este valor com um fator de 85%, de onde resultaria, um valor por m² de:

$$50,2€/m^2 \times 0,85 = 4,3€/m^2 \text{ p/arredondamento}$$

Uma vez que o prédio apenas possui um contador da água e outro da energia elétrica em nome do senhorio, coloca-se a questão de fixar um valor que possa refletir os respetivos consumos, incluindo neste caso as despesas com o elevador e o AVAC, também partilhados.

Tendo em conta o tipo de utilização, com grande permanência nas instalações e eventual serviço ao público, considera-se que será ajustado, atribuir um valor de 1,0€/m2, o que resulta num valor de sensivelmente 50,0€ por gabinete por mês.

Se considerarmos os valores totais teremos então, um valor mensal por m2 de 5,3€/m2, sendo 4,3€/m2 pelo arrendamento do espaço e 1,0€/m2 para compensação das despesas comuns.

Para a área arrendada de 359,0m2, teremos um valor de

Arrendamento - $4,3€/m^2 \times 359,0m^2 = 1.543,7€$

Despesas comuns - $359,0m^2 \times 1,0€/m^2 = 359,0€$

Valor total - 1902,7€/m2

Felgueiras, abril de 2024

O Perito

Assinado por: António Jorge Guedes Marques
Num. de identificação: 01933091
Data: 2024.04.10 17:17:37+01'00'



António Jorge Guedes Marques

Anexo: resultado da amostra www.idealista.pt

3 escritórios para arrendar na tua zona desenhada



Escritório na avenida Agostinho Ribeiro, Margaride (Santa Eulália) - Várzea - Lagares - Varziela - Moure, Felgueiras

350 €/mês

54 m² área bruta 6,48 €/m²

Escritório renovado para arrendar no centro de Felgueiras. Escritório com 40,50m² localizado em local central de Felgueiras (junto à biblioteca municipal de Felgueiras), uma cidade dinâmica e próspera. Este espaço de...

[Ver telefone](#)

[Contactar](#)



Escritório na avenida Agostinho Ribeiro, s/n, Margaride (Santa Eulália) - Várzea - Lagares - Varziela - Moure, Felgueiras

350 €/mês

47 m² área bruta 7,45 €/m²

Escritório para arrendamento. Excelente escritório, situado no 1º andar Esquerdo do Edifício Santa Ovídia, em pleno centro da cidade de Felgueiras.

[Ver telefone](#)

[Contactar](#)



Escritório na avenida Doutor José Castro Leal Faria, 4, Margaride (Santa Eulália) - Várzea - Lagares - Varziela - Moure, Felgueiras

85 €/mês

75 m² área bruta 1,13 €/m²

Espaço de trabalho partilhado. Espaço em open space onde é possível alugar uma secretária e beneficiar dos serviços do espaço como sala de reuniões e kitchenette. O valor pago mensalmente inclui a utilização do...

[Ver telefone](#)

[Contactar](#)



Preço médio nesta zona 5,02 eur/m²

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

PRIMEIRO OUTORGANTE: MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS, pessoa coletiva de direito público n.º 501 091 823, com sede na Praça da República, concelho de Felgueiras, devidamente representado pelo seu Presidente, Nuno Alexandre Martins da Fonseca, no uso da competência que lhe confere o disposto nas alíneas a) e f) do n.º 1 do artigo 35º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, na qualidade de Senhorio;

SEGUNDO OUTORGANTE: "COLOPLAST MANUFACTURING PORTUGAL UNIPessoal, LDA.", NIPC 517 607 891, com domicílio fiscal provisório na Av. Dr. Ribeiro de Magalhães, n.º 1335, Edifício Felgueiras Trade Center, Lojas M/L, da União das freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, deste concelho de Felgueiras, aqui representada pelo gerente Frank Berg Rasmussen, titular do cartão de cidadão n.º, emitido pela, válido até de de, na qualidade de Arrendatária;

Considerando que:

a) O primeiro outorgante é comodatário do prédio urbano conhecido por "Grémio da Lavoura", sito na Praça Vasco da Gama, da União das Freguesias de **Margaride** (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, composto por casa de rés-do-chão e 1º andar, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras, na freguesia de **Margaride** (Sta. Eulália), sob o número 2958/20110406, inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 1161 e 1166 da União das Freguesias de **Margaride** (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras;

b) O prédio, não dispõe de autorização de utilização, em virtude da mesma não ser exigível, nos termos

c) A Câmara Municipal de Felgueiras deliberou em reunião de de de 2024, autorizar a celebração do presente contrato de arrendamento, conforme minuta aprovada.

Celebram, entre si, livremente e de boa-fé, o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**, que se rege pelas cláusulas seguintes:

PRIMEIRA

(Objeto)

Pelo presente contrato o primeiro outorgante dá de arrendamento à segunda outorgante, o piso 1 do prédio urbano anteriormente identificado, com a área de 359 m², que esta aceita e toma na qualidade de arrendatária assumindo o cumprimento deste contrato.

SEGUNDA

(Finalidade)

1. O piso 1 do prédio objeto do presente contrato destina-se ao desenvolvimento de atividades preparatórias da instalação definitiva em Felgueiras da unidade industrial da segunda outorgante, não podendo esta dar-lhe qualquer outro uso, a qualquer título ou sob qualquer forma, sob pena de resolução contratual.
2. O piso 1 do prédio objeto do presente contrato é entregue à segunda outorgante em bom estado de conservação.

TERCEIRA

(Prazo do contrato)

1. O arrendamento tem início no dia 01 de maio de 2024 e **é celebrado pelo prazo de dezassete meses**, salvo denúncia por qualquer um dos outorgantes de acordo com o estabelecido no presente Contrato e nos termos previstos na lei.
2. Findo o prazo estabelecido no número anterior, a segunda outorgante obriga-se a entregar ao primeiro outorgante o piso 1 do prédio em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente.

QUARTA

(Renda)

1. A renda mensal é de **1.543,70 € (mil quinhentos e quarenta e três euros e setenta cêntimos)**, paga por meio de transferência bancária, para a conta do primeiro outorgante, com o IBAN PT50 003503090000217963027 (CGDIPTPL), até ao 8º dia de cada mês.
com vencimento no dia seguinte ao do início do contrato, e em igual dia dos meses subsequentes.
2. O valor da renda será atualizado um ano após o início da vigência do contrato, tendo por referência o coeficiente de atualização das rendas legalmente definido (em conformidade com a respetiva publicação em Diário da República).
3. O primeiro outorgante obriga-se a comunicar à segunda outorgante, por escrito e, com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e o valor da nova renda dele resultante.

QUINTA

(Obras)

1. O segundo outorgante só poderá efetuar obras ou benfeitorias no piso 1 do prédio arrendado com autorização prévia e escrita do primeiro outorgante.
2. Todas e quaisquer benfeitorias efetuadas pela segundo outorgante no piso 1 do prédio arrendado, mesmo que tenham sido autorizadas pelo primeiro outorgante ficarão a fazer parte integrante da mesma, sem que o segundo outorgante tenha qualquer direito indemnizatório ou de retenção.
3. Findo o contrato por qualquer causa, a segunda outorgante poderá retirar os equipamentos por si instalados no imóvel desde que tais equipamentos possam ser removidos sem danificar o imóvel.

SEXTA

(Sublocação e cessão)

A segunda outorgante não pode sublocar, emprestar ou ceder, total ou parcialmente, por qualquer forma de negócio, oneroso ou gratuito, o piso 1 do prédio.

SÉTIMA

(Encargos e Despesas)

1. O pagamento de serviços e despesas referentes à administração, conservação e fruição do piso 1 do prédio, nomeadamente, telefone, internet, seguro e quaisquer outros, correspondentes ao período de vigência deste contrato, serão da exclusiva conta e responsabilidade da segunda outorgante.
2. Será ainda da responsabilidade da segunda outorgante o pagamento das despesas referentes às partes comuns, designadamente, AVAC, elevador, eletricidade, água e RSU, correspondentes ao período de vigência deste contrato, no montante de 359,00 € (trezentos e cinquenta e nove euros), que devem ser pagos na mesma data da renda mensal.

OITAVA

(Revogação por acordo)

As partes podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, definindo os seus efeitos.

NONA

(Resolução)

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

DÉCIMA

(Denúncia pelo primeiro outorgante)

Após 6 meses de duração efetiva do contrato, o primeiro outorgante pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação à segunda outorgante com antecedência não inferior a 2 meses sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano.

DÉCIMA PRIMEIRA

(Denúncia pela segunda outorgante)

Após 6 meses de duração efetiva do contrato, a segunda outorgante pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao primeiro outorgante com antecedência não inferior a 2 meses sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano.

DÉCIMA SEGUNDA

(Notificações/Comunicações)

Todas as notificações ou comunicações entre as partes relativas ao presente contrato devem ser efetuadas, por escrito, e enviadas por correio registado com aviso de receção para as respetivas moradas indicadas no presente contrato.

DÉCIMA TERCEIRA

(Legislação aplicável)

Em tudo o que não estiver expressamente previsto neste contrato será regulado pelas disposições legais aplicáveis, designadamente as resultantes do Código Civil e do NRAU aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, bem como da restante legislação vigente avulsa aplicável.

& ÚNICO: O presente contrato não se encontra sujeito à Parte II do Código dos Contratos Públicos, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 4 do art.º 5º, conjugado com o n.º 1 do art.º 5º-B, ambos do referido diploma legal.

Este contrato é constituído por 4 (quatro) páginas e feito em triplicado, ficando cada uma das partes (senhorio e arrendatária) na posse de um exemplar, sendo o terceiro exemplar destinado aos serviços da Autoridade Tributária e Aduaneira, que depois de lido e rubricado, é assinado pelos outorgantes.

Felgueiras, de de 2024.

PELO PRIMEIRO OUTORGANTE:

PELA SEGUNDA OUTORGANTE:

Sílvia Cardoso

De: Ruben Drávai <hurdr@coloplast.com>
Enviado: 15 de abril de 2024 04:03
Para: Vereador Ricardo Freitas
Cc: Frank Berg Rasmussen; Presidente - Nuno Fonseca; Adjunto PCM - José Carlos Silva; Diretor Municipal - Barbieri Cardoso; Chefe da DPGR - Estevão Silva; Chefe da DAJ - Sónia Nunes; Sílvia Cardoso; jmiranda@falm.pt
Assunto: RE: Minuta do contrato de arrendamento

Dear Ricardo,
Dear All,

As I had only time to read it with Google translator, there might be some slight differences.

But all in all, I think it looks ok – the 17 month of rental period is ok for us, price for rental I was looking around 4-4,2 Eur/m2 and the utilities I was estimating as well around 300-350 EUR. Regarding all other points as well I think it's ok. Of course, if this will be approved tomorrow – for you it's already today – by the municipality council, then I'll send that to our lawyers to review.

But my suggestion/ ask is to bring this to front of the municipality council today (15.04.2024) and let it approve.

Thanks in advance and have a great week!

Best regards,

Ruben Drávai



Coloplast

Procurement Director
Corporate Procurement
M: +525 8859 3326

Coloplast Volunité Manufacturing Costa Rica S.A
Guadalupe, Cartago, Zona Franca
La Lima

www.coloplast.com

Follow us on   

This e-mail and any files transmitted with it are intended only for the individual(s) named above. If you have received this e-mail by mistake, please notify the sender immediately by e-mail. Do not [reply](#), [forward](#), [print](#) or take any other action on the e-mail.