

CADERNO DE ENCARGOS

Que constituirá documento integrante contrato de arrendamento

CLÁUSULA PRIMEIRA

1- A **Entidade Adjudicante** é dona e legítima proprietária do prédio rústico designado por "Sobral de Baixo", sito na freguesia e concelho de Castro Marim, com a área total de 108.920 m², inscrito na Secção de Finanças de Castro Marim, com o número 8 – secção BN e registado na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim, sob o número 7045/20110223.

CLÁUSULA SEGUNDA

1- Pelo presente contrato de arrendamento rural, a **Entidade Adjudicante** dá de arrendamento para fins de exploração agrícola a o **Adjudicatário**, o prédio identificado na cláusula primeira, assumindo, nestes termos, a locação o tipo de arrendamento agrícola.

2- A locação nos termos estabelecidos no ponto anterior, designadamente, para exploração agrícola, enquadra-se na atividade que o **Adjudicatário** desenvolve.

CLÁUSULA TERCEIRA

1- O presente arrendamento é celebrado pelo período de quinze anos, tendo o seu início em (...) de (...) de (...) e o seu termo em (...) de (...) de (...).

2- A cessação do contrato de arrendamento ocorre por caducidade findo o prazo estipulado no ponto anterior, o que exige, verificados os factos que determinam a cessação do contrato, a restituição da área locada nos termos do presente contrato e identificada no ponto um da cláusula anterior.

3- Caso venha a ocorrer interesse na continuidade do arrendamento rural por qualquer uma das partes intervenientes no presente contrato de arrendamento rural, deverá a manifestação de interesse na continuidade do arrendamento ser comunicada por escrito à outra parte, através de carta registada e com antecedência de um ano da data do fim do contrato estipulada no ponto um da presente cláusula, possibilitando o desenvolvimento de negociações que poderão determinar a celebração de um novo contrato de arrendamento rural.

4- No caso de rescisão antecipada do presente contrato, sem justa causa, ou redução da área locada nos termos do presente contrato, por motivos imputáveis à **Entidade Adjudicante**, terá o **Adjudicatário**, na qualidade de único responsável pela exploração agrícola e definição de eventuais investimentos a realizar no

locado, direito a ser indemnizada pelos investimentos efetuados, deduzindo as correspondentes amortizações e o montante dos subsídios recebidos sobre os quais não recaia a obrigação de devolução por incumprimento de um suposto projeto de investimento.

5- Os investimentos efetuados a levar em linha de conta para efeitos de indemnização deverão ser devidamente fundamentados através dos meios normais, nomeadamente através de faturas e recibos.

6- Para além da indemnização indicada no ponto quatro, no caso de redução da área locada na qual se verifique que na área correspondente foram efetuadas novas plantações da mesma espécie e variedade, a **Entidade Adjudicante** obriga-se a devolver ao **Adjudicatário** o valor do investimento efetuado na referida área, segundo os termos do ponto quatro da presente cláusula, bem como, a expectativa do lucro da área reduzida, determinada pela fórmula: (rendimento bruto médio da área total locada – despesas – rendas recebidas na proporção da área reduzida) X restantes anos do arrendamento).

7- A rescisão é aceite pelo **Adjudicatário** desde que cumpridas as disposições do ponto quatro e seis da presente cláusula.

8- No caso de rescisão antecipada por motivos imputáveis ao **Adjudicatário**, perde este todo o investimento realizado no locado até essa data a favor da **Entidade Adjudicante**, nada podendo exigir a esta a que título ou natureza for.

CLÁUSULA QUARTA

1- O valor a pagar à **Entidade Adjudicante** pela área locada nos termos do presente contrato corresponde a uma anuidade por cada ano completo de arrendamento.

2- As rendas a pagar à **Entidade Adjudicante** pela área locada são liquidadas no primeiro mês do ano correspondente a cada ano do arrendamento.

3- O valor da renda a pagar corresponde a uma anuidade do valor proposto na proposta apresentada pelo **Adjudicatário**.

4- O atraso no pagamento das respetivas rendas, por prazo superior a 90 dias, implicará por vontade da **Entidade Adjudicante**, a rescisão imediata do presente contrato, e dará lugar à aplicação automática do estabelecido no número oito da cláusula anterior.

5- Para efeitos do estipulado no número anterior, a **Entidade Adjudicante** deverá notificar, por carta registada, o **Adjudicatário** devendo esta entregar o locado, livre de ónus e encargos no prazo de 90 dias a contar da data de recebimento da carta de rescisão.

6- O pagamento das rendas deverá ser efetuado, preferencialmente, por transferência bancária para o seguinte NIB: 0035 0234 0000 6060 5300 4.

7- Caso o pagamento não seja possível no modo indicado, deverá o mesmo ser efetuado por meio de cheque à ordem da **Entidade Adjudicante**.

CLÁUSULA QUINTA

- 1- O **Adjudicatário** tem completa e exclusiva responsabilidade sobre a tomada de decisão relativa aos investimentos a efetuar no locado, de acordo com a atividade agro-frutícola desenvolvida no âmbito da sua atividade, devendo, contudo, preservar a cultura das figueiras coteas e das amendoeiras, não sendo possível nem alteração da espécie nem a reconversão das variedades.
- 2- Sempre que solicitado pela **Entidade Adjudicante**, o **Adjudicatário** deverá disponibilizar uma área de aproximadamente 2000 m² da parcela arrendada para a realização de workshops de cariz educativo e cultural (no âmbito do figo e da amêndoa) com a comunidade, dando-se prevalência aos alunos das escolas do concelho de Castro Marim.
- 3- A gestão técnica e produtiva da área locada, o desenvolvimento de todas atividades agrícolas associadas à cultura e a definição técnica de todos os investimentos a efetuar no locado, são da completa e exclusiva responsabilidade do **Adjudicatário**.
- 4- O **Adjudicatário** deverá utilizar as normas culturais que na região se praticam, não devendo, em caso algum, conduzirem ao esgotamento dos solos, nem comprometer a produtividade das culturas, bem como garantir a qualidade fitossanitária do mesmo no final do presente contrato de arrendamento rural.

CLÁUSULA SEXTA

O **Adjudicatário** será responsável pelo pagamento de quaisquer multas, coimas, taxas ou licenças inerentes à atividade a desenvolver na área ora locada nos termos do presente contrato de arrendamento, bem como água e eletricidade consumidas, devendo assim providenciar, desde logo, a instalação de contadores individualizados.

CLÁUSULA SÉTIMA

- 1- Quaisquer contratos ou vínculos de qualquer espécie com entidades públicas, nomeadamente com o IFAP – Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas I.P., que obriguem à vinculação da área objeto do presente contrato fica, única e exclusivamente durante o período de vigência do presente contrato de arrendamento rural, desde já, autorizados pela **Entidade Adjudicante**.
- 2- Os subsídios à exploração atribuídos ou derivados de direitos adquiridos concedidos por entidades públicas, designadamente pelo referido IFAP – Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas I.P., diretamente relacionados com a atividade agrícola desenvolvida na exploração são por direito decorrente do âmbito do arrendamento rural pertencentes ao **Adjudicatário**.

CLÁUSULA OITAVA

O Adjudicatário, durante o período de vigência do presente contrato, poderá ceder a título gratuito ou oneroso o prédio ora dado de arrendamento nos termos do presente contrato, a uma sociedade agrícola da qual venha a ser sócio ou acionista ou outrem sem que, em tal hipótese, perca quaisquer direitos ou possa reclamar o que quer que seja.

CLÁUSULA NONA

Para qualquer correspondência entre as partes são válidas as moradas constantes do presente contrato, ficando ambas as partes obrigadas a notificar a outra em caso de qualquer alteração destas.

CLÁUSULA DÉCIMA

- 1- Para resolução de qualquer litígio emergente da interpretação, integração ou aplicação do presente contrato, as partes expressamente acordam em conferir competência ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé.
- 2- O Adjudicatário, não poderá em caso algum, utilizar, ceder ou obrigar a qualquer tipo de garantia legal, o prédio ora locado.

Todos os Contratantes dão o presente contrato por firme e válido, pelo que vão assinar em triplicado, a que juntam cópia dos seus documentos de identificação pessoal, para efeitos de dispensa de reconhecimento notarial de assinaturas.

Isento de pagamento de imposto de selo e de qualquer outro imposto ou taxa nos termos do Decreto-Lei n.º 294/2009 de 13 de Outubro.

Paços do Concelho de Castro Marim, (...) de (...) de (...).