

7-4

# PROCEDIMENTO PARA ARRENDAMENTO RURAL DA HERDADE DAS FREIRAS

## CADERNO DE ENCARGOS

### Cláusula 1.<sup>a</sup>

#### Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato cujo objeto principal é o arrendamento rural para exploração agropecuária do prédio rústico denominado “Herdade das Freiras”, sito na União de Freguesias de Benavila e Valongo, concelho de Avis, com área de 134,8000 hectares, inscrito na respetiva matriz cadastral sob o artigo matricial n.º. 4 da secção 1G, do prédio rústico denominado “Herdade das Freiras” sito na freguesia de Figueira e Barros, concelho de Avis, com a área de 804,9500 hectares, inscrito na respetiva matriz cadastral sob o artigo matricial n.º. 1 da secção B, do prédio urbano denominado “Monte Novo das Freiras”, sito na freguesia de Figueira e Barros, concelho de Avis, com área de 251,0000 m<sup>2</sup>, inscrito na respetiva matriz cadastral sob o artigo matricial n.º. 141 e do prédio urbano denominado “Herdade das Freiras”, sito na União de Freguesias de Benavila e Valongo, concelho de Avis, ” com área de 750,0000 m<sup>2</sup>, inscrito na respetiva matriz cadastral sob o artigo matricial n.º. 1102, de acordo com fichas dos prédios rústicos (Anexo I) ao presente Caderno de Encargos.
2. O arrendamento tem como fim a atividade agrícola e pecuária, que deve 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 manutenção e desenvolvimento de outra atividade, pontual e extraordinária, mediante autorização expressa da Freguesia de Galveias.
3. Não é permitido o regime de “*agricultura/plantação intensiva*” por intervir no meio ambiente, tendo um impacto significativo nos recursos naturais devendo preservar as culturas e arvoredos já existentes.

### Cláusula 2.<sup>a</sup>

#### Contrato

1. O contrato a celebrar é composto pelas respetivas cláusulas contratuais e os respetivos anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

72

- a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelo concorrente, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pela entidade adjudicante;
  - b) Os esclarecimentos e as retificações que a entidade pública venha a prestar ou a efetuar;
  - c) O presente Caderno de Encargos;
  - d) A proposta adjudicada;
  - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo cocontratante.
3. Em caso de divergência entre os elementos referidos no número anterior, a preferência é determinada pela ordem pela qual são indicados nesta cláusula.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros.

### **Cláusula 3.ª**

#### **Prazo**

1. O arrendamento será efetuado pelo período de 12 anos, contados da data da outorga do contrato, renováveis, sucessivamente e por iguais períodos.
2. Pode o arrendamento cessar mediante oposição à renovação, feita por qualquer uma das partes, através de notificação à contraparte, por escrito, via carta registada com aviso de receção para as moradas indicadas no contrato, com uma antecedência mínima de 1 ano sobre a data da renovação contratual, conforme disposto no art.º 19.º e 26.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.

### **Cláusula 4.ª**

#### **Preço base**

A preço base do procedimento corresponde ao valor anual de 78.000,00 € (setenta e oito mil euros), propostas abaixo deste valor não serão consideradas.

### **Cláusula 5.ª**

#### **Critério de adjudicação**

O critério de adjudicação é o do preço mais alto proposto.

## Cláusula 6.<sup>a</sup>

### Renda, condições de pagamento e atualização

1. O pagamento da renda deve ser efetuado à data do vencimento da renda anual, durante o mês em que se inicia cada anuidade, na Tesouraria da Junta de Freguesia de Galveias, dentro do horário normal de atendimento ao público, nos dias úteis, das 09:00h às 12:30h e das 13:30h às 17:00h, ou por transferência bancária, para IBAN a indicar pela Junta de Freguesia, findo o qual se considera o arrendatário em mora.
2. A renda mantém-se fixa nos primeiros três anos de vigência do contrato, sendo a sua primeira atualização no ano de 2029 e somente após completar os três anos de contrato, a qual passa a ser atualizada anualmente de acordo com os coeficientes de atualização vigente, conforme disposto no artigo 11.º, n.º 5, do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
3. O não pagamento 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.
4. 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.
5. O pagamento da prestação com juros não prejudica a aplicação da sanção de resolução sempre que se verificarem os pressupostos para o efeito.
6. O atraso no pagamento da renda por período superior a 6 meses implica a resolução imediata do contrato, sem direito a qualquer indemnização, nem podendo ser invocado qualquer direito de retenção.

## Cláusula 7.<sup>a</sup>

### Obrigações do arrendatário

1. Sem prejuízo das obrigações legalmente previstas, nomeadamente, no Decreto Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, na sua redação atual, e demais legislação subsidiariamente aplicável, para além de outras obrigações previstas no presente caderno de encargos, são da responsabilidade do arrendatário as seguintes obrigações:
  - a) Obrigação de explorar o locado de acordo com o seu destino e as obrigações legais e contratuais previstas, não lhe podendo dar destino diferente do previsto no contrato e demais peças procedimentais;
  - b) Obrigação de assegurar e manter em bom estado de utilização e conservação o locado e os

7-4

bens existentes ou adquiridos que o integram, de forma a manter um bom estado geral, garantindo adequado zelo pela terra, cuidados ambientais, principalmente no que se refere ao uso de agrotóxicos, preservação de cursos de água e nascentes e adotando um desmatamento contínuo e eficiente;

c) Não manter no locado resíduos diversos, nomeadamente, sucata e outros que assim sejam considerados e que contribuam para poluição ambiental, visual, sonora, insalubridade e falta de limpeza do locado;

d) Obrigação de não proceder ao abate de árvores, salvo expressa autorização da Freguesia de Galveias;

e) Manter os acessos dos caminhos públicos que atravessem o locado;

f) Liquidar atempadamente as rendas;

g) Pagar as contribuições, os impostos e as taxas que se mostrem devidas pela celebração do contrato de arrendamento ou pelo uso do locado;

h) Prestar ao senhorio informação e documentação sobre qualquer facto que esta lhe solicite sobre a exploração ou uso do locado, a par da demais contratualmente previstas;

i) Obrigação de suportar os encargos com electricidade ou outros inerentes à exploração do locado;

j) Não ceder, transmitir ou onerar, a qualquer título, a sua posição contratual ou os seus direitos no contrato, em benefício de qualquer terceiro, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.ª;

k) 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 do senhorio;

l) Informar o senhorio de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;

2. O arrendatário é ainda responsável por:

a) Todas as obrigações relativas aos seus funcionários e colaboradores;

b) Pelo cumprimento de toda a legislação em vigor no que respeita à atividade que vai desenvolver, bem como à higiene, segurança e condições de trabalho;

c) Não ter dívidas à Freguesia de Galveias.

### **Cláusula 8.ª**

#### **Direito aos frutos**

1. O arrendatário tem direito à azeitona proveniente dos olivais das herdades, obrigando-se a

7.4

entregar anualmente à Freguesia de Galveias 30.000 kgs. de azeitona até ao dia 15 de dezembro do respetivo ano, sendo expensas e da sua responsabilidade a boa colheita e respetivos trabalhos preparatórios e conclusivos, devendo ser adotadas as melhores práticas ambientais, de zelo pela terra e pelas árvores.

2. Se o arrendatário incumprir com o disposto no número anterior, fica obrigado a pagar à Junta de Freguesia a título de cláusula penal o valor de 20.000,00 € (vinte mil euros) por cada incumprimento.

3. Fica excluído do disposto no número um, o direito à cortiça e à madeira proveniente das espécies integradas no locado, atuais ou futuras, devendo o arrendatário facultar o acesso à Freguesia de Galveias, ou a quem esta indique, a fim de proceder à sua extração, poda ou corte e transporte.

3. A violação do disposto no número anterior, incluindo a extração de cortiça, poda e derrube de árvores por parte do arrendatário ou por terceiros, permite à Freguesia de Galveias, operar a resolução unilateral do contrato, sem que seja devida qualquer indemnização ou compensação ao arrendatário.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Obras, construções e benfeitorias**

1. É expressamente proibida a construção de edificados bem assim a implementação de estruturas fixas ao solo ou integração de bens de carácter permanente no locado, salvo expressa autorização da Freguesia de Galveias, requerida e fundamentada pelo arrendatário de forma escrita.

2. Fica excepcionado do disposto no número anterior, as benfeitorias necessárias e a implementação e/ou melhoramento de cercas ou de outras estruturas delimitadoras e melhoramentos feitos no locado, cuja implementação deve observar as melhores práticas ambientais aplicáveis, estando as mesmas sujeitas ao disposto no número seguinte.

2. Eventuais construções, implementação de estruturas ou integração de bens no locado passam a ser parte integrante do mesmo, revertendo, findo o contrato, para a posse e propriedade da Freguesia de Galveias, sem que seja devida qualquer indemnização ou compensação ao arrendatário pelas mesmas.

2.1

## **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

### **Obrigações do senhorio**

Sem prejuízo das obrigações legalmente previstas, nomeadamente, no Decreto Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, na sua redação atual, e demais legislação subsidiariamente aplicável, para além de outras obrigações previstas no presente caderno de encargos, são da responsabilidade do senhorio as seguintes obrigações:

1. Transferência de compromissos ao arrendatário, relativos a determinadas ajudas, nomeadamente:
  - a) Medidas agroambientais;
  - b) Agricultura biológica;
  - c) Olival tradicional;
  - d) Enrelvamento.
2. Abster-se de praticar atos que ponham em causa a utilização do locado pelo arrendatário;
3. Comunicar, atempadamente, ao arrendatário, logo que deles tenham conhecimento, os factos que tornem total ou parcialmente impossível o cumprimento de qualquer das suas obrigações.

## **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

### **Cessão da posição contratual e uso do locado por terceiros**

A posição de arrendatário é intransmissível, não podendo o mesmo subarrendar, nem ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, nem proceder a qualquer forma de cedência do uso ou beneficiamento do locado por terceiros, tal como não poderá proceder a qualquer mudança do fim a que o mesmo se destina, salvo prévia e expressa autorização da Freguesia de Galveias, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo concessionário em infração ao disposto neste preceito.

## **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

### **Cessação do contrato**

1. O contrato termina, cessando os seus efeitos:
  - a) Por caducidade;
  - b) Por acordo entre as partes;
  - c) Por oposição à renovação com antecedência mínima de 60 dias sobre a data de aniversário do contrato;

- d) Por denuncia de qualquer uma das partes, com aviso prévio de 1 ano, salvo motivo de força maior e de interesse público;
  - e) Nos termos gerais de direito.
2. A Freguesia de Galveias poderá ainda resolver o contrato, a todo o tempo, sem ser devida qualquer indemnização se:
- a) Pelo arrendatário não for paga pontualmente o valor da renda anual, ou se não aceitar a sua atualização anual;
  - b) O arrendatário deixar de dar cumprimento às demais obrigações contratuais, nomeadamente, a violação do disposto nas alíneas a), b), c), e), f), g) k) e l) do n.º 1, da cláusula 7.ª do presente documento.

### **Cláusula 13.ª**

#### **Foro competente**

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Portalegre – Instância Local de Ponte de Sor, com renúncia expressa a qualquer outro.

### **Cláusula 14.ª**

#### **Legislação aplicável**

Em tudo o omissso nas peças do procedimento, observar-se-á o disposto na legislação nacional e comunitária aplicável.

Galveias, 13 de abril de 2026

O Presidente



João Américo Vieira da Silva

# ANEXO I

### Ficha de Prédio

Nº: 137777/2026

NIP: -

NIC: AAA 001 622 631

Área: 1350051 m2

Concelho: AVIS - Freguesia: Benavila e Valongo

Secção: 1G

Prédio: 4



#### Legenda

- Estrema de prédios
- Prédio selecionado

500 m

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89  
Ortofotomapas, DGT, 2018

Escala de impressão: 1:16000

Informação oficial da DGT

Data de impressão: 09-04-2026

Proibida a reprodução para difusão ou venda.

Este documento não tem valor de certidão para efeitos de prova em quaisquer atos, negócios jurídicos ou operações de transformação fundiária relativos a prédios cadastrados.

7/1

### Ficha de Prédio

Nº: 137785/2026

NIP: -

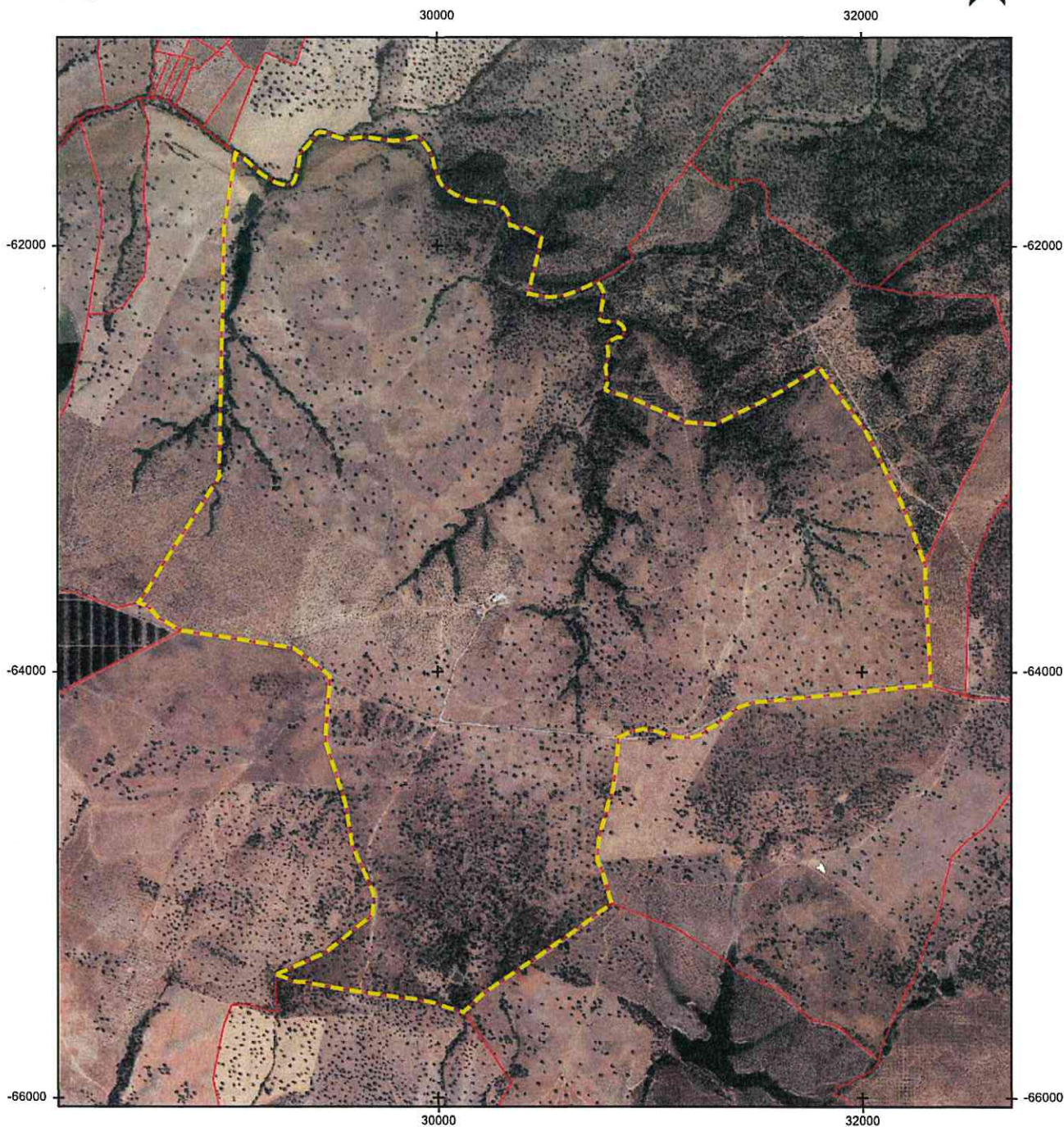
NIC: AAA 001 621 644

Área: 8047962 m2

Concelho: AVIS - Freguesia: Figueira e Barros

Secção: B

Prédio: 1



#### Legenda

- Estrema de prédios
- Prédio selecionado

1000 m

Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89  
Ortofotomapas, DGT, 2018

Escala de impressão: 1:28000

Informação oficial da DGT

Data de impressão: 09-04-2026

Proibida a reprodução para difusão ou venda.

Este documento não tem valor de certidão para efeitos de prova em quaisquer atos, negócios jurídicos ou operações de transformação fundiária relativos a prédios cadastrados.