

**“HASTA PÚBLICA PARA ADJUDICAÇÃO DO ARRENDAMENTO DO RÉS DO CHÃO CORRESPONDENTE À FRAÇÃO “B” DO PRÉDIO SITO NA RUA LUIS DE CAMÕES, N.º 1, EM CONSTÂNCIA, FREGUESIA E CONCELHO DE CONSTÂNCIA.”**

## INDICE

### **PROGRAMA DE CONCURSO**

1. Entidade pública adjudicante
2. Objeto do procedimento
3. Valor base da renda
4. Concorrentes
5. Data e hora para examinar o local
6. Consulta do processo
7. Esclarecimentos
8. Prazo e modo de apresentação das propostas
9. Documentos que acompanham a proposta
10. Exclusões
11. Comissão da hasta pública
12. Ato público da hasta pública
13. Critério de adjudicação
14. Adjudicação provisória
15. Adjudicação definitiva
16. Não adjudicação
17. Aceitação da minuta do contrato
18. Celebração do contrato escrito
19. Foro competente
20. Legislação aplicável
21. Prevalência

ANEXO I - Proposta

## **CADERNO DE ENCARGOS**

1. Objeto do arrendamento
2. Fim do arrendamento
3. Equipamentos
4. Duração do arrendamento
5. Valor base da renda
6. Obrigações do arrendatário
7. Obrigações do Município
8. Horário de funcionamento
9. Intervenções no local arrendado
10. Interdições
11. Acesso ao local arrendado
12. Oposição à renovação
13. Denúncia do contrato
14. Resolução do contrato
15. Revogação do contrato
16. Comunicações e notificações
17. Contagem de prazos
18. Subarrendamento
19. Casos omissos e de interpretação
20. Resolução de litígios
21. Legislação aplicável

## **PROGRAMA DE CONCURSO**

### **SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Cláusula 1.<sup>a</sup> Entidade pública adjudicante**

A entidade adjudicante é o Município de Constância, pessoa coletiva de direito público número 506826546, com sede na Estrada Nacional 3, N.º 13, em Constância.

#### **Cláusula 2.<sup>a</sup> Objeto do procedimento**

O presente procedimento tem por objeto a adjudicação do arrendamento da fração “B” respeitante ao rés-do-chão, composto por um espaço amplo e uma instalação sanitária, com a área de implantação e de construção de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), com acesso a partir do N.º 1 da Rua Luís de Camões, em Constância, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1535-B, descrito na Conservatória do Registo Predial de Constância sob o número 1104-B, da freguesia e concelho de Constância.

#### **Cláusula 3.<sup>a</sup> Valor base da renda**

O valor base da renda é de € 30,00 (trinta euros) mensais, não sendo admitidas propostas de valor inferior.

4/14

#### **Cláusula 4.<sup>a</sup> Concorrentes**

Ao presente concurso podem concorrer pessoas singulares, maiores de idade, ou coletivas.

#### **Cláusula 5.<sup>a</sup> Data e hora para examinar o local**

**5.1** Qualquer interessado poderá examinar o imóvel descrito na cláusula 2.<sup>a</sup> todos os dias úteis, das 10:00h às 12:00h e das 14h:30m às 16:00h. A título excepcional, poderá ser acordada data e hora diferente da estipulada.

**5.2** Para efeitos do disposto no número anterior, deverão os interessados, até 48 horas antes da data, solicitar o pré agendamento, contactando o Serviço de Património, através do número de telefone 249730280, ou por e-mail para [patrimonio@cm-constancia.pt](mailto:patrimonio@cm-constancia.pt).

**5.3** A visita às instalações deve ser feita em cumprimento das regras de segurança emanadas pela DGS, ou seja, os interessados devem comparecer de máscara ou viseira de proteção.

#### **Cláusula 6.<sup>a</sup> Consulta do processo**

O processo pode ser examinado, pelos interessados na página do Município em [www.cm-constancia.pt](http://www.cm-constancia.pt)» [Serviços](#)» Documentos Online» Património.

### **Cláusula 7.<sup>a</sup>** **Esclarecimentos**

**7.1** Quaisquer pedidos de esclarecimento relativos a dúvidas surgidas na interpretação das peças do procedimento deverão ser apresentados, por escrito, à comissão da hasta pública, para o endereço de correio eletrónico [patrimonio@cm-constancia.pt](mailto:patrimonio@cm-constancia.pt) e dentro do primeiro terço do prazo fixado para entrega das propostas.

**7.2** Os esclarecimentos a que se refere o ponto anterior serão prestadas por escrito, pela mesma via, pela comissão, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a entrega das propostas.

## **SECÇÃO II** **PROPOSTA E DOCUMENTOS**

### **Cláusula 8.<sup>a</sup>** **Prazo e modo de apresentação da proposta**

**8.1** A proposta, subscrita pelo concorrente, deverá ser apresentada em subscrito opaco e fechado, endereçado ao Presidente da Câmara Municipal de Constância, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a hasta pública a que respeita.

**8.2** A proposta deve conter todos os elementos de identificação, nomeadamente nome completo, firma ou denominação, tratando-se de sociedades ou pessoas coletivas, morada ou sede e número de identificação fiscal, conforme Modelo **ANEXO I**. Deve, ainda, indicar o valor, por algarismos e por extenso, que se propõe pagar pela renda mensal. Caso exista divergência entre o valor indicado por extenso e o descrito em algarismos prevalecerá sempre o indicado por extenso.

**8.3** A proposta e os documentos que a instruem devem ser redigidos em língua portuguesa.

**8.4** Não é admitida a apresentação de propostas com alterações de cláusulas do caderno de encargos.

**8.5** A proposta pode ser entregue, pessoalmente, no Serviço de Aprovisionamento e Património da Autarquia, sito na Estrada Nacional 3, N.º 13, 2250-028 Constância, durante as horas normais de expediente, entre as 9:00h e as 12h30 e entre as 14:00h e as 16h30, ou enviadas por correio, para a mesma morada, sob registo, devendo, em qualquer dos casos, dar entrada nos Serviços até às 16h00 do dia **30 de outubro de 2020**.

**8.6** Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não sendo admitidas propostas que derem entrada em data e hora posteriores às indicadas na alínea anterior.

**8.7** O ato público de abertura das propostas realizar-se-á no **dia 03 de novembro de 2020**, pelas 14h30m, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município, perante a Comissão para esse fim designada, por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

### **Cláusula 9.<sup>a</sup>** **Documentos que acompanham a proposta**

A proposta deve ser acompanhada pelos seguintes documentos:

- 9.1** Fotocópia do cartão de cidadão, ou declaração expressa, sob compromisso de honra, de que os elementos identificativos facultados correspondem à verdade, sendo os mesmos conferidos no ato de abertura de propostas.
- 9.2** Comprovativo de regularização da sua situação tributária/contributiva.
- 9.3** Certidão permanente (fotocópia), caso se trate de uma sociedade.
- 9.4** Documento onde explique qual o tipo de comércio/serviço que pretende realizar no espaço, incluindo a indicação do CAE da (s) atividade (s) a desenvolver

### **Cláusula 10<sup>a</sup>** **Exclusões**

Constituem causas de exclusão da proposta ou dos concorrentes:

- 10.1**A não apresentação da proposta nos termos fixados na cláusula 8.<sup>a</sup>
- 10.2**A apresentação de propostas cujo valor base seja inferior ao definido na cláusula 3.<sup>a</sup>
- 10.3**A apresentação de propostas em data posterior à fixada no n.º 5 da cláusula 8.<sup>a</sup>
- 10.4**A não entrega dos documentos exigidos na cláusula 9.<sup>a</sup>
- 10.5**A não presença do concorrente ou seu representante no ato público da hasta pública.
- 10.6**Seja constituída por documentos falsos ou nas quais os concorrentes prestem culposamente falsas declarações.

### **Cláusula 11.<sup>a</sup>** **Comissão da hasta pública**

- 11.1** A comissão de hasta pública, composta por um presidente, dois vogais efetivos e dois suplentes, é nomeada por Despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância.
- 11.2** São competências da comissão da hasta pública:
- a)** Prestar esclarecimentos, quando solicitados, nos termos do presente programa e durante a hasta pública.
  - b)** Dirigir os trabalhos da hasta pública.
  - c)** Apreciar e decidir das reclamações apresentadas no ato da hasta pública.
  - d)** Adjudicar provisoriamente o arrendamento da fração objeto do presente procedimento.
  - e)** Propor ao órgão competente para a tomada de decisão, a adjudicação do arrendamento da fração objeto do presente procedimento.

### **Cláusula 12.<sup>a</sup>** **Ato público da hasta pública**

- 12.1**O ato público de abertura das propostas realizar-se-á no **dia 03 de novembro de 2020**, pelas 14h30m, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município, perante a Comissão para esse fim designada, por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância.
- 12.2**Na eventualidade de existirem propostas de igual valor em que resulte uma situação de empate, abrir-se-á licitação verbal, com lanços não inferiores a € 10,00 (dez euros), na qual poderão participar todos os interessados presentes no ato. Para determinar quem inicia a licitação será realizado sorteio.
- 12.3**Os concorrentes, presentes no ato público, devem fazer-se acompanhar dos documentos de identificação pessoal, bem como, caso se trate de sociedades, de

fotocópia da certidão permanente, devidamente atualizada, que os legitime a intervir em nome dessa sociedade.

**12.4** Caso o procedimento fique deserto, o Município de Constância poderá adjudicar diretamente o arrendamento a qualquer interessado que apresente proposta, cumprindo todas as condições do procedimento e cujo valor da renda seja, no mínimo, o preço base que no mesmo está definido.

### **SECÇÃO III ADJUDICAÇÃO**

#### **Cláusula 13<sup>a</sup> Critério de adjudicação**

A adjudicação será feita à melhor proposta, entendendo-se esta como a que apresentar o preço mais elevado para a renda mensal.

#### **Cláusula 14<sup>a</sup> Adjudicação provisória**

A adjudicação é atribuída, provisoriamente, pela Comissão, nos termos do definido na cláusula 13.º. No final do ato público de abertura das propostas é elaborado o respetivo auto de adjudicação provisória.

#### **Cláusula 15<sup>a</sup> Adjudicação definitiva**

**15.1** A decisão de adjudicação definitiva compete ao Presidente da Câmara Municipal caso se mantenha a delegação de competências à data em vigor. Caso contrário, a proposta de adjudicação será submetida a deliberação do órgão executivo para decisão.

**15.2** A adjudicação definitiva será notificada ao adjudicatário, após o despacho de adjudicação definitiva, por carta registada com aviso de receção.

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup> Não adjudicação**

Não há lugar a adjudicação se não tiverem sido apresentadas propostas válidas e quando existam fundados indícios de conluio entre os proponentes ou outra causa devidamente justificada.

### **SECÇÃO IV CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

#### **Cláusula 17<sup>a</sup> Aceitação da minuta do contrato**

**17.1** Após a adjudicação, ou em simultâneo com esta, a minuta do contrato de arrendamento é aprovada pelo órgão competente.

**17.2** Após aprovação da minuta do contrato, esta será enviada ao adjudicatário que fica obrigado a pronunciar-se sobre a mesma no prazo de 10 (dez) dias após a receção, findo o qual, se não o fizer, se considerará tacitamente aprovada.

**Cláusula 18ª**  
**Celebração de contrato escrito**

O contrato deve ser celebrado no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da aceitação da respetiva minuta e iniciará os seus efeitos a partir da sua assinatura.

**Cláusula 19ª**  
**Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Judicial da Comarca de Santarém (Abrantes), com expressa renúncia a qualquer outro.

**SECÇÃO V**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 20ª**  
**Legislação aplicável**

Em tudo o que se revelar omissa no presente Programa de Concurso e Caderno de Encargos e se não mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos documentos, observar-se-á o disposto na Lei N.º 31/2012, de 14 de agosto que altera o NRAU e demais legislação aplicável e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações.

8/14

**Cláusula 21ª**  
**Prevalência**

As normas do programa do concurso prevalecem sobre quaisquer indicações constantes dos anúncios com elas desconformes.



## ANEXO I

### “PROPOSTA”

HASTA PÚBLICA PARA ADJUDICAÇÃO DO ARRENDAMENTO DA FRAÇÃO “B”, CORRESPONDENTE AO RÉS DO CHÃO DO PRÉDIO SITO NA RUA LUIS DE CAMÕES, N.º 1, EM CONSTÂNCIA, FREGUESIA E CONCELHO DE CONSTÂNCIA”

Nome/Designação Social: \_\_\_\_\_

NIF/NIPC: \_\_\_\_\_

Sede/Residência:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_\_

Valor Proposto de renda mensal: € \_\_\_\_\_

9/14

Valor Proposto (por extenso): \_\_\_\_\_

A hasta pública em causa foi publicitada pelo Edital com registo N.º \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_/\_\_\_\_/2020 e a proposta está formulada nos termos e condições constantes no “Programa de Concurso e Caderno de Encargos”, dos quais tenho perfeito conhecimento.

Local/Data:

**O Concorrente,**

\_\_\_\_\_  
(assinatura, com indicação expressa da qualidade em que intervém)

## **CADERNO DE ENCARGOS**

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar, na sequência da hasta pública que tem por objeto a adjudicação do arrendamento do rés-do-chão correspondente à fração “B” do prédio sito na Rua Luís de Camões, N.º 1, em Constância, freguesia e concelho de Constância.

### **Cláusula 1.ª**

#### **Objeto do arrendamento**

O prédio objeto de arrendamento respeita ao rés-do-chão, composto por um espaço amplo e uma instalação sanitária, com a área de implantação e de construção de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), com acesso a partir do N.º 1 da Rua Luís de Camões, em Constância, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1535-B, descrito na Conservatória do Registo Predial de Constância sob o número 1104-B, da freguesia e concelho de Constância.

### **Cláusula 2.ª**

#### **Fim do arrendamento**

O prédio identificado na cláusula anterior destina-se à atividade comercial e/ou de prestação de serviços.

10/14

### **Cláusula 3.ª**

#### **Equipamentos**

O arrendatário deverá proceder à instalação dos equipamentos necessários ao pleno funcionamento do estabelecimento, sendo da sua inteira responsabilidade todos os encargos decorrentes da manutenção dos mesmos.

### **Cláusula 4.ª**

#### **Duração do arrendamento**

**4.1** O arrendamento será celebrado pelo prazo de 1 (um) ano, entendendo-se este como prazo de duração efetiva do arrendamento, sendo estipulado de harmonia com o disposto no artigo 1110º, nº 1, do Código Civil, mas renovando-se, automaticamente, por iguais períodos, se nenhuma das partes o denunciar entretanto, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes do seu termo.

**4.2** O arrendamento terá o seu início na data indicada no contrato de arrendamento a celebrar entre as partes.

### **Cláusula 5.ª**

#### **Valor base da renda**

**5.1** O valor da renda mensal, a pagar pelo arrendamento, é de € 30,00 (trinta euros).

**5.2** A renda deve ser paga até final do mês a que respeita, no local e pela forma que o Município de Constância vier a determinar, sendo automática e anualmente atualizada mediante simples aplicação do coeficiente legal vigente no momento do vencimento da

nova renda, sendo logo exigível pelo valor atualizado, sem prejuízo da possibilidade de comunicação ao arrendatário do novo montante, por qualquer meio.

**Cláusula 6.<sup>a</sup>**  
**Obrigações do arrendatário**

**6.1** O arrendatário obriga-se a realizar, à sua custa, as eventuais obras/intervenções de melhoramento e de adaptação do edifício locado, que forem necessárias ou adequadas à atividade que pretenda desenvolver, mediante projetos devidamente aprovados pelo Município de Constância, declarando expressamente que renuncia a qualquer direito de indemnização, ou de outra natureza, que pudesse, porventura, assistir-lhe, relativamente a essas obras, ou a outras que venha a efetuar durante a vigência do arrendamento, cujas benfeitorias logo se considerarão como pertença do imóvel, podendo apenas retirar aquelas que possam ser levantadas sem detrimento do imóvel.

**6.2** Constituem, ainda, obrigações do arrendatário:

- a)** Manter o local arrendado em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente os fins a que se destina, com os necessários padrões de qualidade, e segurança;
- b)** Utilizar o local arrendado para os fins previstos no contrato;
- c)** Proceder à manutenção e reparação do edifício, incluindo a sua pintura, quando necessário, assim como à limpeza e conservação dos espaços interiores e exteriores;
- d)** Celebrar o contrato de seguro de todo o recheio existente no edifício;
- e)** Suportar os encargos com os consumos de água, energia elétrica e segurança da instalação afeta ao arrendamento;
- f)** Efetuar pontualmente o pagamento da renda;
- g)** A falta de pagamento, no prazo legal, da renda, que se vence mensalmente, obriga o arrendatário ao pagamento da indemnização prevista por lei, correspondente a metade do valor devido.
- h)** Caso venha a ser desenvolvida qualquer atividade abrangida pelo regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, deverá o arrendatário realizar as adaptações necessárias ao cumprimento da respetiva legislação específica, ficando a realização de obras dependente de controlo prévio pelo Município;
- i)** No caso de desenvolvimento de qualquer atividade prevista na alínea anterior, o início do exercício da mesma fica dependente de comunicação prévia ou autorização a efetuar através do Portal do Cidadão.

11/14

**Cláusula 7.<sup>a</sup>**  
**Obrigações do Município**

O Município de Constância é responsável pela celebração do contrato de seguro do edifício.

**Cláusula 8.<sup>a</sup>**  
**Horário de funcionamento**

**8.1** De acordo com o disposto no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, na sua atual redação, o estabelecimento tem horário de funcionamento livre.

**8.2** O mapa de horário de funcionamento do estabelecimento deve ser afixado em local bem visível do exterior.

**Cláusula 9.<sup>a</sup>**  
**Intervenções no local arrendado**

**9.1** O arrendatário não poderá executar quaisquer obras de construção civil ou instalação de equipamentos fixos, mesmo de pequeno porte, sem prévio consentimento, prestado expressamente, por escrito, do Município de Constância.

**9.2** O pedido de autorização deverá ser endereçado ao Presidente da Câmara Municipal de Constância, identificando pormenorizadamente os trabalhos a desenvolver, devendo essa autorização, sendo concedida, acompanhar eventual pedido de licenciamento, em função do tipo de controlo prévio a que a operação possa estar sujeita.

**Cláusula 10.<sup>a</sup>**  
**Interdições**

**10.1** Não é permitida a afixação, inscrição ou ocupação do espaço público, sem prévia autorização do Município de Constância.

**10.2** O pedido de licenciamento deverá ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Constância com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, conforme o disposto no artigo 12.º do Regulamento Municipal de Ocupação de Espaços Públicos e de Publicidade do Concelho de Constância e antes da afixação, inscrição ou ocupação do espaço público.

**Cláusula 11.<sup>a</sup>**  
**Acesso ao local arrendado**

12/14

O arrendatário deve facultar ao Município de Constância, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o espaço locado.

**Cláusula 12.<sup>a</sup>**  
**Oposição à renovação**

**12.1** O arrendatário pode opor-se à renovação do contrato no fim do prazo de duração inicial ou da sua renovação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

**12.2** O senhorio pode opor-se à renovação do contrato, após cinco anos de duração do mesmo, independentemente do prazo estipulado, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

**Cláusula 13.<sup>a</sup>**  
**Denúncia do contrato**

**13.1** O arrendatário pode denunciar o contrato a todo o tempo, desde que decorrido um período mínimo de 6 meses de duração do mesmo e mediante comunicação ao senhorio com antecedência mínima de 90 dias.

**13.2** O senhorio apenas pode denunciar o contrato, nos termos previstos nos art.º 1110-A e 1101º ambos do código civil:

**13.2.1** Para demolição ou realização de obras ou restauro profundo e não existindo outro local no qual possa ser mantido o arrendamento;

**13.2.2** Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a 5 (cinco) anos sobre a data em que pretenda a cessação

**Cláusula 14.<sup>a</sup>**  
**Resolução do contrato**

**14.1** Qualquer das partes pode resolver o contrato, com base em incumprimento que, pela sua gravidade e consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, conforme estipulado nos art.º 1083 e seguinte do Código Civil

**14.2** É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, sendo que neste caso deverá informar o arrendatário, após o terceiro atraso, por carta registada com aviso de receção, da sua intenção de pôr fim ao arrendamento.

**14.3** O arrendatário pode resolver o contrato, designadamente, por não realização de obras que comprometam a utilização do locado para o fim a que se destina.

**Cláusula 15.<sup>a</sup>**  
**Revogação do contrato**

As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito.

**Cláusula 16.<sup>a</sup>**  
**Comunicações e notificações**

**16.1** Todas as comunicações entre as partes, que se tornem necessárias para o cumprimento e execução do contrato, deverão ser feitas por meio de carta registada, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, considerando-se a comunicação como efetuada no terceiro dia útil posterior à data do registo.

**16.2** Qualquer comunicação escrita poderá também ser entregue em mão à contraparte, contanto que o destinatário aponha a sua assinatura sobre cópia da carta, mencionando a data em que recebeu o original, considerando-se a comunicação efetuada no terceiro dia útil imediatamente posterior a essa data.

**16.3** Consideram-se igualmente válidas, e também efetuadas no terceiro dia útil posterior à data do seu envio, as comunicações por correio eletrónico, cuja receção tenha sido confirmada pelo destinatário.

**16.4** Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

**Cláusula 17.<sup>a</sup>**  
**Contagem de prazos**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos sábados, domingos e dias feriados.

**Cláusula 18.<sup>a</sup>**  
**Subarrendamento**

O arrendatário não poderá subarrendar o espaço objeto do presente contrato de arrendamento, sem prévia autorização do Município de Constância.

**Artigo 19.º**  
**Casos Omissos e de Interpretação**

Os casos omissos assim como quaisquer dúvidas suscitadas na interpretação destas cláusulas serão resolvidos pela Câmara Municipal de Constância.

**Artigo 20.º**  
**Resolução de Litígios**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Judicial da Comarca de Santarém (Abrantes), com expressa renúncia a qualquer outro.

**Cláusula 21.ª**  
**Legislação aplicável**

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, designadamente, pelo Código Civil português e demais legislação aplicável.