



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL

Nº 093/2016

Hasta pública mediante licitação, para arrendamento de edifício municipal destinado a “cafetaria” sito na Quinta da Fidalga

Joaquim Cesário Cardador dos Santos
Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Torna público que, em cumprimento do disposto no art. 56º do Anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, atualizado pela Lei n.º 7-A/2016 de 30 de março, que alterou a Lei n.º 169/99 de 18 de setembro, e conforme **deliberação nº 077/2016-CMS, tomada na reunião ordinária realizada no dia 31 de março**, se procede à **abertura de procedimento de hasta pública mediante licitação, para arrendamento de edifício municipal destinado a “cafetaria” sito na Quinta da Fidalga. Processo n.º 8/M/2015**, nos seguintes termos:

Hasta pública: no próximo dia 3 de maio, a partir das 16:00 horas, no edifício dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, Seixal, vai realizar-se uma hasta pública para arrendamento do imóvel municipal que a seguir se identifica, e nas condições enunciadas:

Descrição: Edifício inserido em terreno do domínio privado municipal correspondente à Qt.ª da Fidalga – União das Freguesias do Seixal, Arrentela e Paio Pires, com uma área bruta privativa de 291,15 m² e constituído por um piso mais sótão.

Valor base de licitação: O valor base de licitação é de 523,00 € (quinhentos e vinte e três euros) mensais, e os lanços subsequentes terão de ser no mínimo no valor de 50,00 € (cinquenta euros).

Critério de adjudicação: O critério de adjudicação será o do valor mais elevado proposto pelo arrendamento, não podendo ser inferior ao valor base de licitação.

Renda mensal: A renda mensal corresponderá ao valor pelo qual for adjudicado o imóvel. A mesma será devida a partir da data de celebração do contrato de arrendamento, sendo paga em duodécimos até ao dia 8 de cada mês. Sendo atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização de rendas em arrendamentos não habitacionais.

O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

Prazo: O prazo do contrato será de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua celebração. Findo o prazo, o mesmo poderá ser prorrogado, mediante acordo escrito das partes, podendo haver lugar, nesse caso, a revisão do valor da renda e demais condições contratuais.



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

Caução: A caução, de valor correspondente a duas mensalidades da renda proposta, poderá ser prestada por depósito em dinheiro ou cheque e será mantida até ao termo do arrendamento. O pagamento da caução deverá concretizar-se, obrigatoriamente, imediatamente a seguir ao ato público, aquando da adjudicação provisória.

Concorrentes: Podem concorrer todos os interessados, devendo para o efeito apresentar os documentos indicados no Regulamento. Os representantes de concorrentes deverão apresentar-se devidamente credenciados para o efeito.

Visitas ao imóvel: Para visita ao imóvel deverá ser efetuado um requerimento junto dos postos de atendimento público dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, em todos os dias úteis, das 9:00 às 17:00 horas, através do sítio da Câmara Municipal do Seixal ou ainda pelo telefone 21 227 67 00, sendo que as mesmas ocorrerão da seguinte forma:

- Quinta-feira, dia 21 de abril, entre as 10.00 h e as 12.00 h;
- Sexta-feira, dia 29 de abril, entre as 14.00 h e as 16.00 h.

Poderão ser ainda consideradas outras datas/horários, no entanto ficam estas sujeitas a agendamento.

Informação e documentação: Poderá obter informação detalhada sobre este imóvel e a respetiva documentação junto da Divisão de Gestão Urbanística e Empreitadas nos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, Seixal.

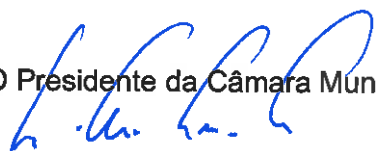
Esclarecimentos: Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados deverão ser solicitados, por escrito, à Divisão de Gestão Urbanística e Empreitadas, através de correio eletrónico (camara.geral@cm-seixal.pt), no primeiro terço do prazo fixado para a realização do ato público.

Quadro Legal: O presente procedimento corre nos termos da alínea g) e h) do n.º 1 art. 33º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atualizada pela Lei n.º 7-A/2016 de 30 de março.

Para conhecimento geral se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares habituais estabelecidos na Lei, por dez dias (úteis), subsequentes à data do presente.

Seixal, 13 de abril de 2016.

O Presidente da Câmara Municipal


Joaquim Cesário Cardador dos Santos.



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

REGULAMENTO

1. Objeto e localização	2
2. Programa base	2
3. Valor base de licitação	3
4. Prazo da cessão de exploração	3
5. Visita ao local	3
6. Seleção do arrendatário	3
7. Praça	3
8. Critério de adjudicação	4
9. Caução contratual	4
10. Adjudicação definitiva e aprovação da minuta do contrato	4
11. Celebração do contrato (formalização do arrendamento)	5
12. Condições, obrigações e deveres do adjudicatário	6
13. Encargos do adjudicatário	7
14. Aprovação do projeto	7
15. Início das obras	8
16. Conclusão das obras	8
17. Seguros	8
18. Resolução do contrato	9
19. Cessão do contrato	10
20. Benfeitorias e obras de requalificação	10
21. Composição da Comissão da hasta pública	10
Anexo I	11
Anexo II	12



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

**HASTA PÚBLICA PARA CESSÃO DE EDIFÍCIO DESTINADO A CAFETARIA SITO NA QUINTA
DA FIDALGA**

REGULAMENTO

1. OBJETO E LOCALIZAÇÃO

1.1 A Câmara Municipal do Seixal, proprietária da Quinta da Fidalga, na cidade do Seixal, pretende, através da presente Hasta Pública adjudicar a exploração do edifício indicado em planta de localização (Anexo I), localizado dentro dos jardins da quinta.
O espaço deve ser recuperado e requalificado de forma a funcionar como uma cafetaria.

1.2 Estas obras serão feitas de acordo com o programa base fornecido, com a definição de soluções e materiais, a utilizar na obra de recuperação e adaptação do edifício ao uso pretendido.

2. PROGRAMA BASE

2.1 O Programa base poderá ser consultado por todos os interessados, devendo para o efeito contactar a Divisão de Gestão Urbanística e Empreitadas, no edifício dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, Seixal, ou através dos seguintes contatos - telefone: +351 212 276 700, Fax: +351 212 276 701, Correio eletrónico: camara.geral@cm-seixal.pt

2.2 A recuperação do espaço será feita pelo adjudicatário a expensas suas, apresentando projeto de execução de todas as especialidades necessárias à execução da obra, de acordo com programa base fornecido, que será aprovado pela CMS, bem como telas finais relativas à intervenção, após a conclusão da obra, e previamente à entrada em funcionamento do equipamento.

3. VALOR BASE DE LICITAÇÃO

3.1 O valor base de licitação é € 523,00 (quinhentos e vinte e três euros) mensais, abaixo do qual não se aceitam propostas.

3.2 A contrapartida mensal terá uma atualização anual e automática, de acordo com o índice de preços no consumidor sem habitação fixado anualmente pelo INE.

4. PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

Dez anos, prorrogáveis por mais cinco, caso não seja denunciado por escrito por qualquer das partes, com a antecedência de sessenta dias em relação ao termo do prazo inicialmente fixado. A denúncia será feita por carta registada com aviso de receção.

5. VISITA AO LOCAL

Até ao termo do prazo de apresentação das candidaturas, poderão os interessados inspecionar o espaço objeto da cessão de exploração e realizar os reconhecimentos que entenderem indispensáveis.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

6. SELEÇÃO DO ARRENDATÁRIO

A seleção do arrendatário será efetuada mediante licitação do imóvel, a realizar em ato público, nos termos especificados nos pontos seguintes.

7. PRAÇA

7.1 A praça da hasta pública terá lugar no edifício dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, Seixal, 2844-001 Seixal, no dia e hora indicados no respetivo edital, perante a Comissão designada para o efeito.

7.2 A praça inicia-se com a identificação do objeto de arrendamento, seguindo-se o período de licitação a partir do valor base de licitação anunciado no edital de publicitação (523,00 € /mês) e sendo os lances subsequentes no valor mínimo de 50,00 €.

7.3 O ato público é aberto a todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito através do preenchimento de modelo próprio para o efeito (Anexo II).

7.4 A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

7.5 Terminada a licitação, será elaborada a ata do ato público que será objeto de aprovação por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

7.6 As deliberações da comissão tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos interessados, nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.

7.7 Não havendo licitação, considera-se o ato público deserto.

8. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

8.1 Terminada a licitação, a comissão adjudica provisoriamente o arrendamento do imóvel a quem tenha oferecido o valor de renda mais elevado, ficando a adjudicação definitiva pendente de deliberação da Câmara Municipal.

8.2 O ato de adjudicação pode ser anulado ou suspenso, se forem detetadas situações de irregularidades que afetem a legalidade do ato, ou existirem fundados indícios de conluio entre concorrentes.

9. CAUÇÃO CONTRATUAL

A adjudicação provisória implica a prestação de depósito caução, de valor correspondente a duas rendas, que poderá ser prestada por depósito em dinheiro ou cheque, e será mantida até ao termo do arrendamento. O pagamento da caução deverá concretizar-se, obrigatoriamente, imediatamente a seguir ao ato público.

10. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E APROVAÇÃO DA MINUTA DE CONTRATO

10.1 Em simultâneo com a adjudicação definitiva, será aprovada, pelo Município do Seixal, a minuta do contrato de arrendamento, acompanhada da ata do ato público aprovada pelo Presidente da Câmara Municipal.

10.2 A adjudicação definitiva será notificada ao adjudicatário, juntamente com a minuta do contrato, para que este se pronuncie no prazo de 10 dias úteis.

10.3 A minuta do contrato de arrendamento considerar-se-á tacitamente aceite pelo adjudicatário provisório se este não se pronunciar no prazo referido no número anterior.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

10.4 Se o adjudicatário se opuser a alguma cláusula do referido contrato, o Município do Seixal apreciará a sua exposição, comunicando-lhe a sua decisão final no prazo de 10 dias úteis.

11. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (FORMALIZAÇÃO DO ARRENDAMENTO)

11.1 O contrato será celebrado, em data, hora e local a designar pelo Município do Seixal, sendo o adjudicatário notificado por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 10 dias úteis.

11.2 No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixado para o efeito, ou, tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito, revertendo a caução já prestada a favor do Município do Seixal, salvo se comprove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e o mesmo for considerado justificação bastante pela entidade contratante.

11.3 Caso a adjudicação não seja realizada ao primeiro adjudicatário, a Câmara Municipal do Seixal notificará o licitante classificado imediatamente a seguir para, querendo prestar caução correspondente à última licitação por si apresentada no prazo de 10 dias úteis, esta constituirá o novo valor de adjudicação.

11.4 O disposto no número anterior é aplicável até que sejam notificados todos os licitantes.

12. CONDIÇÕES, OBRIGAÇÕES E DEVERES DO ADJUDICATÁRIO

12.1. Incumbe ao adjudicatário, no prazo de 75 dias, apresentar projeto de execução de todas as especialidades necessárias à execução da obra recuperação do imóvel de acordo com programa base fornecido pela Câmara Municipal, e desenvolvidos por técnicos habilitados nos termos da legislação em vigor, para o efeito, bem como todas as certificações das entidades licenciadoras envolvidas.

12.2 Incube ao adjudicatário após aprovação do projeto por parte da CMS, proceder à execução da obra, no prazo de 120 dias, cumprindo toda a legislação em vigor.

12.3 Incube ao adjudicatário a apresentação para aprovação à CMS, após a conclusão da obra, de telas finais da intervenção realizada.

12.4 Incumbe ao adjudicatário a obtenção das licenças administrativas, previstas na lei, necessárias ao exercício da atividade.

12.5. Fica vedada ao adjudicatário a possibilidade de locar, total ou parcialmente, ou ceder, a qualquer título, a terceiros o uso do espaço objeto do contrato, sob pena de multa de valor igual à contrapartida devida pelo período de seis meses, e sem prejuízo de constituir fundamento para a resolução do contrato por iniciativa da entidade adjudicante.

12.6. Constituem obrigações do adjudicatário, decorrentes do estrito cumprimento do contrato, prestar um serviço de qualidade aos utilizadores, garantindo a boa ordem no espaço dos bares, a limpeza e higiene das instalações que lhe estão afetas, mantendo-o e conservando-o em boas condições.

12.7. O estabelecimento deve manter-se aberto ao público no mínimo 11 meses em cada ano, sendo estabelecido o horário de funcionamento em articulação com os horários atuais ou futuros, da Quinta da Fidalga.

12.8. Fica a cargo do concessionário cumprir toda a legislação aplicável às atividades compreendidas na exploração do espaço.

12.9. O adjudicatário obriga-se, nos termos do disposto no art.º 13 do Decreto-Lei nº 390/82 de 17 de Setembro, a aceitar as ações de fiscalização e inspeção por parte da Câmara Municipal do Seixal.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

13. ENCARGOS DO ADJUDICATÁRIO

13.1. O investimento necessário à reabilitação do edifício estima-se no montante total de 85.000,00 €, ficando o mesmo a cargo do adjudicatário.

13.2. A comparticipação do Município do Seixal nesse investimento será até ao valor máximo de 30.000,00 € (trinta mil euros), valor este a abater à renda mensal de acordo com a proporção indicada no número seguinte.

13.3. A comparticipação referenciada supra será abatida proporcionalmente ao valor da renda e durará pelos primeiros 5 anos do contrato, nos seguintes termos:

- 90% no 1º ano;
- 90% no 2º ano;
- 85% no 3º ano;
- 85% no 4º ano;
- 85% no 5º ano.

Até perfazer o montante máximo referido no ponto anterior.

13.4. Ficam ainda a cargo do adjudicatário as despesas de formalização do contrato de arrendamento por escritura pública, bem como impostos, licenças e outros encargos devidos ao Estado e ao Município.

13.5. As intervenções de adaptação ao fim e uso a que se destina o presente procedimento, designadamente o projeto de arquitetura, carecem de aprovação por parte dos serviços da Câmara Municipal do Seixal.

13.6. Para efeitos de atribuição da comparticipação mencionada nos pontos 13.2 e 13.3., anualmente, deverão ser remetidos o orçamento previsional e/ou comprovativos da despesa já efetuada, com a obra de construção, ampliação e/ou beneficiação.

14. APROVAÇÃO DO PROJETO

14.1 A Câmara Municipal aprova o projeto apresentado pelo adjudicatário se este reunir todos os pressupostos para o efeito, nomeadamente estar de acordo com o programa base fornecido, com a indicação de soluções e materiais a utilizar, e resultar numa intervenção que qualifique o edifício e o espaço patrimonial em que se insere.

14.2 Caso o projeto não seja aprovado o contrato celebrado com o adjudicatário cessa.

14.3 A Câmara Municipal deve pronunciar-se sobre o projeto apresentado no prazo máximo de 30 dias.

15. INICIO DAS OBRAS

Após aprovação do projeto pela Câmara Municipal o adjudicatário deve iniciar as obras no prazo máximo de 30 dias, que serão acompanhadas, durante a sua execução pelos serviços técnicos municipais.

16. CONCLUSÃO DAS OBRAS

16.1 Após a conclusão das obras, o adjudicatário, terá um prazo de 10 dias para apresentar à Câmara as telas finais relativas à intervenção, só podendo iniciar a sua atividade na sequência da aprovação das telas finais da intervenção que fornecerá à Câmara, bem como de todas as vistorias de entidades externas envolvidas.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

16.2 A Câmara Municipal deve pronunciar-se sobre as telas finais no prazo máximo de 10 dias.

17. SEGUROS

17.1 Destinado a assegurar o cumprimento da sua obrigação, o adjudicatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:

- a) Seguros de trabalho de todo o pessoal afeto à exploração;
- b) Seguro de responsabilidade de danos materiais e morais que, eventualmente possam ser causados a terceiros pelo exercício da atividade;
- c) Seguro multiriscos dos equipamentos instalados na área de concessão, incluindo incêndio, roubo e destruição de bens.

17.2 Após a celebração do contrato e antes do início da atividade, objeto desta Hasta Pública, deve o adjudicatário comprovar a celebração dos referidos seguros.

18. RESOLUÇÃO DO CONTRATO

18.1 Constitui fundamento de resolução do contrato, o incumprimento reiterado dos deveres constantes neste documento, nomeadamente:

- a) A subcontratação da exploração objeto da presente cessão de exploração;
- b) O não pagamento da renda mensal até ao último dia do mês a que respeita;
- c) O uso, ou o consentimento de que outros usem, o espaço de exploração concedido para fins diversos ou ramo de negócio diferente daquele a que se destina;
- d) A execução de obras sem o consentimento escrito da Câmara Municipal;
- e) O não cumprimento das condições de execução do contrato e quando a sua gravidade o justifique pelos prejuízos causados quer aos utentes do objeto da concessão quer à Câmara Municipal do Seixal, a transmissão para terceiros de qualquer atividade, incluindo subconcessões, sem autorização da Câmara Municipal do Seixal;
- f) A desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas da Câmara Municipal do Seixal, relativamente à conservação, segurança, e serviços existentes ou das indicações da fiscalização, a falta de pagamento de retribuição mensal respeitante à concessão, com mora superior a 90 dias e a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta no contrato ou nos documentos que dele fazem parte integrante;
- g) O adjudicatário não proceder, depois de intimado para o efeito, à reparação de danos causados, por culpa sua, no espaço e se recusar a indemnizar a entidade adjudicante das despesas realizadas com a reparação desses danos. O adjudicatário violar os deveres que lhe são impostos pelo contrato e, depois de notificado para o efeito, não cumprir, no prazo que lhe tenha sido fixado, as obrigações daí emergentes;
- h) O encerramento reiterado e o incumprimento dos horários. Entende-se por encerramento reiterado um encerramento por mais de 5 dias por mês (seguidos ou interpolados). Entende-se por incumprimento de horários atrasos no horário de abertura superiores a 15 minutos e encerramentos antecipados em mais de 15 minutos por mais de 5 dias por mês (seguidos ou interpolados);
- i) A inviabilização do acesso às instalações pelos serviços municipais, responsáveis pela aferição das condições de qualidade da prestação do serviço, do estado dos equipamentos e do espaço;



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

j) A não aprovação do projeto de obras para recuperação do espaço e transformação em cafetaria.

18.2 A resolução do contrato não confere qualquer direito de indemnização por parte da Câmara Municipal.

19. CESSAÇÃO DO CONTRATO

Com a cessação dos efeitos do contrato, por qualquer motivo, o adjudicatário obriga-se a restituir o espaço autónomo limpo.

20. BENFEITORIAS E OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO

Findo o contrato, as obras de requalificação do imóvel ficam pertença da Câmara Municipal do Seixal, não tendo o adjudicatário direito a qualquer indemnização.

21. COMPOSIÇÃO DA COMISSÃO DA HASTA PÚBLICA

Membros efetivos:

Arq.^{ta} Vanda Dâmaso
Dr. Fernando Castilho
Eng.º Ricardo Pereira

Membros suplentes:

Dr.^a Gabriela Martins
Dr. José Faias



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

ANEXO I

Planta de localização do espaço a arrendar





**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

ANEXO II

Declaração

Nos termos e para os devidos efeitos da alínea 7.3, do presente regulamento da hasta pública, indicam-se os dados identificativos do concorrente:

Licitante	NOME _____
	RESIDÊNCIA/SEDE _____

	Nº CONTRIBUINTE _____
	CONTACTOS
	Telefone _____
	e-mail _____
	Fax _____
	Seixal, __ de março de 2016 _____
	(Assinatura)

Representante	Nome _____
	NIF _____ NIC/BI _____ Válido até _____
Na qualidade	☐ Mandatário ☐ Outro _____

A preencher pelos Serviços
Conferi a identidade do licitante, através de _____ estando a mesma em conformidade.
_____ (O Funcionário)