

HASTA PÚBLICA

CONDIÇÕES PARA A OCUPAÇÃO DE ESPAÇOS DO CONVENTO DA MADRE DE DEUS DA VERDERENA

HASTA PÚBLICA

ARTIGO 1.ª

Decisão de início de procedimento

1. A decisão de contratar, consubstanciada na autorização de abertura do procedimento de hasta pública, foi determinada por deliberação tomada pela Câmara Municipal do Barreiro, na sua reunião pública de 18 de dezembro de 2024.
2. A adjudicação definitiva será efetuada na primeira reunião de Câmara Municipal que se seguir à praça da hasta pública.

Artigo 2º

Objeto do Procedimento

O presente documento tem por objeto a definição das regras de concessão e exploração de espaços do Convento da Madre de Deus da Verderena, mencionado no documento anexo.

Artigo 3º

Destino

1. O espaço destina-se à exploração comercial de atividade de restauração (café/snack-bar, restaurante).
2. É proibida a prestação de serviços de outra natureza.
3. A exploração de outro tipo de atividades carece de autorização expressa do Presidente da Câmara Municipal do Barreiro, a qual deve ser solicitada por escrito, através de requerimento àquele dirigido.

Artigo 4º

PRAZO

1. O prazo de vigência do contrato é fixado em função do período de tempo necessário para amortização e remuneração, em normais condições de rendibilidade da exploração, do capital investido pelo concessionário.
2. A cedência da ocupação do espaço realizar-se-á por um período limitado de 15 (quinze) anos, com uma renda mensal de 250 (duzentos e cinquenta) euros.
3. O contrato de cedência de ocupação do espaço será renovado automaticamente por períodos de 1 ano, se nenhuma das partes manifestar vontade de a fazer cessar, com a antecedência de 60 (sessenta) dias relativamente à denúncia de cessação comunicada à contraparte por escrito com aviso de receção ou por email com prova de recibo e leitura.
4. Não obstante o disposto no número anterior e caso o interesse público assim o aconselhe, a Câmara Municipal do Barreiro poderá deliberar a não renovação do contrato de cedência de ocupação.
5. Caso o adjudicatário não compareça para celebrar o contrato na data fixada pela Câmara Municipal, ou se recuse a outorgar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito, revertendo para a Câmara Municipal os depósitos já efetuados ou quaisquer outras quantias já pagas.

Artigo 5º

Início da Concessão

1. A ocupação e exploração do espaço comercial terá início na data da assinatura da respetiva autorização de concessão.
2. Se a não adjudicação definitiva se dever a motivo imputável ao Município, a importância recebida é restituída, acrescida de juros à taxa legal, caso tenham ocorrido mais de 30 (trinta) dias sobre o pagamento, sem necessidade de requerimento do interessado.
3. Se a não adjudicação definitiva se fundamentar em motivo imputável ao adjudicatário, nomeadamente quando, devidamente notificado para o efeito, não apresentar no prazo estipulado os documentos instrutórios necessários para a assinatura da autorização de concessão, perde este o direito ao montante pago, podendo o Município adjudicar

provisoriamente o espaço comercial ao licitante que tiver efetuado o lanço de montante imediatamente inferior.

Artigo 6º

Entidade Contratante

A entidade contratante é o Município do Barreiro, Pessoa coletiva número 506 673 626, com sede na rua Miguel Bombarda s/n, 2830-005 Barreiro, com endereço eletrónico geral@cmbarreiro.pt

Artigo 7º

Admissão à Hasta Pública

1. Podem concorrer todas as pessoas singulares e coletivas, que não estejam inibidas de contratar, nos termos do artigo 55º, do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo DL 18/2008, na sua redação atual.
2. Podem participar na praça da hasta pública todos os interessados, devendo para o efeito, os próprios ou os seus representantes, fazer-se acompanhar pelo respetivo cartão de cidadão.
3. A prova de poderes de representação far-se-á mediante procuração com poderes especiais para o efeito ou, no caso de pessoas coletivas, cópia de certidão permanente do registo de sociedade.
4. Só os interessados ou as pessoas, que para o efeito, estejam devidamente credenciadas poderão intervir na hasta pública.

Artigo 8º

Publicitação

1. A hasta pública é publicitada através de edital nos locais de estilo, bem como através dos demais meios de comunicação considerados adequados, com a antecedência mínima de 30 dias.
2. Do edital constam os seguintes elementos:
 - a) A identificação do espaço comercial e o setor de atividade;

- b) O valor base de licitação e os respetivos lanços;
- c) A modalidade de pagamento;
- d) O local, data e hora da praça;
- e) O valor da renda mensal do espaço comercial;
- f) O prazo de concessão;
- g) Outros elementos considerados relevantes.

Artigo 9º

Comissão que dirige o ato público

1. O ato público é dirigido por uma comissão de hasta pública composta por três membros efetivos e dois suplentes, composta pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Margarida Maria Figueiredo Pereira Feio
- b) Vogal que substitui o Presidente: Rui Miguel Augusto dos Santos Silva
- c) Vogal: António Manuel Pereira Nunes Camarão
- d) Vogal suplente: Maria Fernanda Lopes Carvalho Viegas
- e) Suplente: Cristina Maria Rodrigues Silva

2. À Comissão compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento.

3. A Comissão poderá ser assessorada por pessoas ou entidades tecnicamente qualificadas em relação a qualquer aspeto que seja relevante no âmbito do procedimento, não tendo estes, direito a voto.

Artigo 10º

Critérios de adjudicação

1. O critério de adjudicação será o do valor mais elevado licitado a título de prémio, pela exploração do espaço comercial.

Artigo 11º

Hasta Pública

1. A praça de hasta pública realizar-se-á no dia 10 de fevereiro de 2025, pelas 10h00m, no Auditório Manuel Cabanas, Urbanização Palácio de Coimbra, Rua da Bandeira, 2830-330 Barreiro.
2. Declarado aberto o ato público a comissão procede à identificação dos candidatos e dá-se início à praça.

Artigo 12º

Licitação

1. A Comissão elaborará uma lista de presenças, com alusão às representações.
2. As propostas são efetuadas por licitação verbal, assim que seja aberto o ato.
3. O valor base para a licitação é de 300 (trezentos) euros com lanços de 100 (cem) euros, ou de múltiplos de 100, 00 (cem euros).
4. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o valor mais elevado e este não for coberto.
5. Terminada a hasta pública, a comissão lavra a ata, registando as licitações, arrematações, seus autores e sendo caso disso as representações.

Artigo 13º

Adjudicação Provisória e Definitiva

1. Logo que se proceda à arrematação do espaço, objeto da presente Hasta Pública, será o mesmo provisoriamente adjudicado pela Comissão que preside à praça a quem tiver oferecido o valor mais elevado.
2. O adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento, no dia da praça ou no dia seguinte, de 50%, do valor da sua arrematação, sendo o restante valor pago aquando da entrega do documento que irá titular a concessão.

3. A decisão de adjudicação definitiva compete ao Órgão Câmara, devendo ser notificado o interessado, por correio eletrónico, ou por carta registada, com aviso de receção, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data da respetiva reunião de Câmara.

Artigo 14º

Caução

1. Para cumprimento do exato e pontual pagamento das rendas, o adjudicatário prestará caução no valor de duas rendas mensais.
2. Sempre que se verifique incumprimento, do pagamento mencionado no número 1 do presente artigo, será acionada a caução no valor respetivo ao montante da dívida, devendo o concessionário restabelecer o montante inicial da mesma, no prazo de 10 (dez) dias úteis.
3. Em caso de incumprimento do prazo inicial da Concessão, o adjudicatário perderá a restituição do valor da caução.

Artigo 15º

Causas de não adjudicação

1. O Município do Barreiro reserva-se o direito de não adjudicação da concessão do direito de exploração, caso haja fundados indícios de conluio entre os proponentes, exista erro relevante sobre a identificação do proponente ou do espaço comercial a explorar, ou outra causa justificada, desde que fundamentada devidamente.
2. A prestação de falsas declarações ou falsificações de documentos apresentados, implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação provisória, perdendo a favor do Município as quantias já eventualmente pagas, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal ou contraordenacional a que haja lugar.
3. Em ambos os casos referidos no número anterior, será a exploração do espaço novamente posto a hasta pública, ficando o adjudicatário obrigado a repor a diferença negativa que

eventualmente venha a verificar-se, entre a sua oferta e o preço obtido na nova praça, bem como ao pagamento de todos os prejuízos daí decorrentes.

Artigo 16º

Formalização

1. A atribuição do direito de exploração do espaço comercial será titulada por autorização de concessão.
2. A autorização de concessão deve ser assinada no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação definitiva.
3. O concessionário deverá entregar, antes da emissão da autorização de concessão: certificado de registo criminal (se for pessoa coletiva deverá ser entregue o certificado do registo criminal da sociedade e dos titulares do órgão de gestão), certidões em como tem a sua situação contributiva e fiscal regularizada, bem como comprovativo do depósito de caução.

Artigo 17º

Início da ocupação do espaço licitado

1. Constituem encargos do titular do direito de ocupação o cumprimento dos eventuais procedimentos relativos ao licenciamento da atividade, de acordo com a legislação aplicável a cada atividade, bem como o apetrechamento do local em ordem a assegurar a total funcionalidade e uma ocupação eficiente e condigna, respeitando as normas vigentes.
2. O espaço será entregue no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento.
3. Após a assinatura do contrato de cedência de ocupação do espaço o concessionário tem, obrigatoriamente, que realizar as obras de beneficiação do espaço por fim conveniente, no prazo máximo de 12 (doze) meses.

Artigo 18º

Cedência a terceiros

1. Ao detentor do direito de ocupação, poderá ser autorizada, pela Câmara Municipal do Barreiro, a cedência a terceiros, do respetivo espaço comercial, desde que ocorra um dos seguintes factos:

- a) Invalidez do titular, comprovada clinicamente;
- b) Redução de menos de 50% da capacidade física normal do mesmo, comprovada clinicamente;
- c) Por morte do concessionário, preferem na ocupação do mesmo espaço comercial, o cônjuge sobrevivente, não separado judicialmente de pessoas e bens e, na sua falta, ou desinteresse, os descendentes, se aquele, ou estes, ou os seus legais representantes, assim o requererem, nos 60 (sessenta) dias subsequentes ao falecimento, nos termos do nº 6, do DL 340/82, de 25 de agosto, e subsequentes alterações;

2. Em casos devidamente fundamentados, com exceção do previsto no número anterior, poderá o Presidente da Câmara Municipal autorizar a transmissão, podendo, no entanto, rever as condições de exploração.

Artigo 19º

Proibição da transmissão de Pessoas Coletivas

1. O regime excecional de transmissão constante no artigo 18º do presente documento não é aplicável por qualquer modo às pessoas coletivas titulares da autorização de concessão.
2. A alteração ao pacto social, só será admitida após a primeira renovação da concessão.
3. Qualquer alteração ao pacto social da pessoa coletiva deve ser comunicada, por escrito, ao Município do Barreiro no prazo máximo de 30 dias após a sua verificação.

Artigo 20º

Extinção da Concessão

1. A concessão extingue-se:

Pelo não cumprimento do prazo inicial, ou das suas renovações;

- a) Por morte ou extinção do concessionário, salvo o disposto no artigo 18º deste documento;
- b) Se o concessionário explorar o espaço em violação de qualquer norma legal ou regulamentar, designadamente se utilizar o espaço concessionado para fins distintos do objeto da hasta pública e se mantiver o espaço comercial encerrado por um período não identificado neste documento, sem prévia autorização do Município.
- c) Se, se verificar que o concessionário não cumpre o estipulado no artigo 14º, do presente documento, perderá o direito à renovação do direito de exploração do espaço que lhe foi adjudicado e consecutivamente, perda do direito de restituição da caução.

Artigo 21º

CONCESSIONÁRIO

1. O concessionário deve ter por objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas na concessão.

Artigo 22º

PARTILHA DE RISCOS

1. O contrato deve implicar uma significativa e efetiva transferência do risco para o concessionário.
2. O concessionário deverá efetuar um seguro multirriscos e do equipamento que instalar.

Artigo 23º

OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

1. Constituem obrigações do concessionário:

- a) Cumprir e fazer cumprir as indicações fornecidas pelo Município do Barreiro;
- b) Manter o espaço em funcionamento, sete dias por semana, com exceção do dia semanal de descanso, num período variável entre as 8.00H e as 22.00H. Às sextas-feiras, sábados e vésperas de feriado o encerramento será às 24 horas. Qualquer alteração só pode ser efetuada mediante prévia autorização da Câmara Municipal do Barreiro. Deverá ainda o concessionário manter a atividade de restauração ou similar em funcionamento sempre que se realizem eventos promovidos pelo Município, mediante aviso prévio de cinco dias úteis;
- c) Obter e manter em vigor todas as licenças necessárias ao exercício da atividade respetiva a desenvolver;
- d) Cumprir todas as normas legais em matéria de higiene, saúde pública e segurança e higiene no trabalho;
- f) Observar todas as recomendações e instruções dos agentes e funcionários da Câmara Municipal do Barreiro e em serviço no Convento;
 - h) Não praticar quaisquer atos ou atividades, ainda que no âmbito da atividade desenvolvida, que possam prejudicar as instalações do Convento, os funcionários, ou qualquer utilizador;
 - j) Não utilizar, instalar ou depositar dentro da sua área ou nas zonas de acesso e circulação, qualquer tipo de maquinaria, equipamento ou mercadoria que, pelo seu peso, tamanho, força, natureza ou destino, possa perturbar a tranquilidade, saúde e segurança das instalações do Convento, dos funcionários ou de qualquer utente;
 - l) Depositar todos os resíduos, detritos, embalagens e refugos nos locais para tanto determinados pela Câmara Municipal do Barreiro;
 - m) Não instalar em qualquer ponto do Convento salvo autorização para tanto dada pela Câmara Municipal do Barreiro, antenas, televisões, altifalantes, aparelhos de som ou quaisquer outros que produzam ruídos para o exterior do espaço;
 - n) Não utilizar, no exterior da área ocupada, qualquer sinalética e mobiliário de esplanada, sem prévia autorização da Câmara Municipal do Barreiro;

- o) Entregar a área ocupada, findo o contrato de ocupação, em estado de limpeza, higiene e conservação que permita a sua imediata ocupação, facultando, logo que tal lhe seja solicitado, o acesso ao local para verificação;
- p) Indemnizar a Câmara Municipal do Barreiro, operadores ou qualquer terceiro por prejuízos que, diretamente ou através de qualquer pessoa ou equipamento utilizados no exercício da sua atividade ou por causa dela, sejam causados.

2. Constituem, também, obrigações do concessionário:

- a) Informar o concedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades concedidas;
- b) Fornecer ao concedente, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;
- c) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
- d) Possuir um livro de reclamações, nos termos da lei e proceder de acordo com esta;
- e) Quaisquer outras previstas na lei ou no contrato.

3. Os fornecimentos de água, de energia elétrica e de outros serviços serão contratados e por conta do concessionário.

4. Sempre que lhe seja solicitado, o concessionário facultará ao concedente todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas da exploração.

5. O incumprimento das obrigações do concessionário está sujeito às sanções previstas neste documento.

6. São da responsabilidade do Concessionário todas as obras de conservação, beneficiação, modificação, ou adaptação das instalações, quer no interior como no exterior que se verifiquem necessárias ao normal e adequado funcionamento do

estabelecimento, incluindo as que sejam impostas por Organismos oficiais as quais dependem sempre de autorização prévia da Câmara Municipal do Barreiro.

Artigo 24º

DIREITOS DO CONCESSIONÁRIO

Constituem direitos do concessionário:

- a) Utilizar o espaço cuja ocupação lhes haja sido atribuída.
- b) Utilizar as áreas e instalações do Convento, somente, quando colocadas à sua disposição.

Artigo 25º

CEDÊNCIA DE ELEMENTOS AO CONCORRENTE

1. O concessionário deve disponibilizar ao concedente todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao concedente.
2. O disposto no número anterior é aplicável aos elementos adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades concedidas, seja diretamente pelo concessionário seja por terceiros por aquele subcontratados.
3. Constituem encargos do adjudicatário as despesas inerentes ao contrato, obrigações fiscais, licenças e outras despesas devidas ao Estado Português, ou à Câmara Municipal do Barreiro.

Artigo 26º

OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

1. Constituem obrigações da Câmara Municipal do Barreiro (concedente):
 - a) O fornecimento de água e eletricidade às áreas de utilização comum;

- b) Assegurar a atratividade comercial, a divulgação e a promoção do Convento;
- c) Sequestrar a concessão;
- d) Resgatar a concessão;
- e) Quaisquer outros previstos na lei ou no contrato.

Artigo 27º

Atualização da renda

1. A renda será atualizada anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização, publicado pelo INE, em Diário da República (II Série).

Artigo 28º

Denúncia

1. O direito de exploração mantém-se pelo prazo estipulado no artigo 4º, se, entretanto, não for denunciado por qualquer das partes com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

Artigo 29º

Benfeitorias

1. As benfeitorias úteis ou voluptuárias realizadas no espaço concessionado, consideram-se parte integrante do imóvel, não sendo devido pelo Município aos concessionários qualquer compensação ou indemnização pelas mesmas

Artigo 30º

Dúvidas e omissões

1. Sem prejuízo das competências cometidas à Comissão da Hasta Pública, as dúvidas e / ou omissões suscitadas quanto à interpretação e aplicação das presentes Condições, serão solucionadas por decisão do Presidente da Câmara Municipal do Barreiro, conjugado, na parte aplicável, com o disposto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, bem como o Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro e as demais disposições legislativas aplicáveis de acordo com a natureza do contrato a celebrar.

Artigo 31º

Entrada em vigor

O presente documento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

A Vereadora,

Maria Arlete Cruz