



EDITAL

N.º de Registo 8005 **Data** 09/04/2024 **Processo** 2022/300.50.201/10

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DO IMÓVEL SITO NA RUA 5 DE OUTUBRO, Nº 90 EM PORTALEGRE.

MARIA ESTER LOBATO DE FARIA DE MATOS SEQUEIRA, CHEFE DO SERVIÇO DE FINANÇAS DA DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS, DO MUNICÍPIO DE PORTALEGRE.

Faz saber que, de harmonia com a deliberação tomada pela Câmara Municipal de Portalegre, na sua reunião ordinária realizada em 08 de abril de 2024, se irá proceder à abertura do concurso público para arrendamento do imóvel sito na Rua 5 de Outubro, nº 90 em Portalegre, de acordo com o Programa de Concurso e Caderno de Encargos que fazem parte do procedimento.

As propostas, apresentadas nos termos constantes das peças do concurso e acompanhadas dos documentos aí exigidos, deverão ser entregues no Serviço de Atendimento da Câmara Municipal da Portalegre, Rua Guilherme Gomes Fernandes, 28, 7300-186 Portalegre, impreterivelmente até às 16 horas do dia 08 de maio de 2024.

O Programa de Concurso e o Caderno de Encargos que fazem parte do procedimento poderão ser consultados, na Divisão de Administração Geral e Finanças/Serviço de Património da Câmara Municipal (Rua Guilherme Gomes Fernandes, 28, em Portalegre); ou no portal do Município, em www.cm-portalegre.pt

LOJA	MORADA	USO	ÁREA M2	VALOR BASE DE LICITAÇÃO (MENSAL)
Fração C	Rua 5 de Outubro, n.º 90	Comércio e serviços	65,40	120,00 €

Para constar se publica este e outros de igual teor que vão ser afixados, no dia 10 de abril, nos lugares de estilo do concelho e no sítio da Internet e publicado no jornal Alto Alentejo, na sua edição de 10 de abril de 2024.

O presente Edital não dispensa a consulta integral do Programa de Concurso e Caderno de Encargos deste procedimento.--

A Chefe do Serviço de Finanças

Maria Ester de Matos Sequeira*

(*Despacho n.º 20824 e 21778, de 18 e 28 de outubro de 2021)



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

CONCURSO PÚBLICO
ATRIBUIÇÃO DE ARRENDAMENTO DE 1 (UM) ESPAÇO COMERCIAL,

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1.º

Âmbito de Aplicação

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento a celebrar entre o Município de Portalegre e o arrendatário selecionado.

Artigo 2.º

Contrato de Arrendamento

O contrato de arrendamento é reduzido a escrito e obedece ao disposto no NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, alterada pela Lei n.º 43/2017, de 14 de junho.

Artigo 3.º

Partes Outorgantes

São partes outorgantes o Município de Portalegre, representando pela Presidente da Câmara Municipal, e o arrendatário selecionado ou seu representante legal.

Artigo 4.º

Disposições Legais Aplicáveis

1 - Na execução do contrato de arrendamento observar-se-á o disposto:

- a) No Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);
- b) Na demais legislação aplicável;
- c) Nas peças patentes a concurso: edital, programa de concurso, caderno de encargos, retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2 - A legislação referida no número anterior é sempre considerada na sua redação em vigor.

Artigo 5.º

Dúvidas Quanto à Interpretação de Documentos Patentes a Concurso

1 - O concorrente que tenha qualquer dúvida de interpretação de documentos patentes a concurso, deverá colocá-la, por escrito, ao Júri do concurso, dentro do primeiro terço do prazo previsto para a apresentação das propostas.

2 - A falta de cumprimento do disposto no número anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

Artigo 6.º

Regras de Interpretação em Caso de Dúvida

As divergências que porventura existam entre os vários documentos patentes a concurso, se não puderem solucionar-se por critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com a seguinte regra: o estabelecido no contrato de arrendamento prevalecerá sobre o que constar de todos os documentos patentes a concurso.

Artigo 7.º

Notificações, Informações e Comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, deverão ser efetuadas por escrito e com suficiente clareza, para que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo e remetidas por correio registado com aviso de receção.

Artigo 8.º

Contagem dos Prazos

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no Código do Procedimento Administrativo (ou seja, em dias úteis).

Artigo 9.º

Causas de Cessação do Contrato

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na Lei.

CLÁUSULAS ESPECIAIS

Artigo 10.º

Objeto do Arrendamento

O presente procedimento visa o arrendamento da Loja C, sita na Rua 5 de Outubro, n.º 90, em Portalegre e destina-se a comércio/serviços e / ou restauração e bebidas.

Artigo 11.º

Obrigações do Arrendatário

O arrendatário obriga-se a:

- a) Explorar o estabelecimento em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Pagar a renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento;
- c) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e) Dotar o estabelecimento do equipamento, mobiliário e utensílios necessários ao tipo e às características do serviço que presta;



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município de Portalegre, autorizar previamente por escrito;
- g) Comunicar ao Município da Portalegre, dentro de 15 dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada por escrito;
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;
- i) Celebrar e suportar todos os custos de fornecimento de água, eletricidade, comunicações ou outros;
- j) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um normal e prudente uso, e em condições de nele poder continuar a ser exercida a atividade comercial.

Artigo 12.º

Responsabilidade pela Exploração do Estabelecimento

- 1 - O arrendatário é responsável pelo funcionamento e nível de serviços a prestar no estabelecimento arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 2 - Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o arrendatário é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

Artigo 13.º

Transmissão

A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previsto e de acordo com o estipulado na alínea f) e g) do artigo 11.º do presente caderno de encargos.

Artigo 14.º

Pagamento da Renda

- 1 - A renda devida pelo arrendamento é paga, mensalmente até ao oitavo dia útil do mês a que respeita.
- 2 - O não pagamento referido, na data indicada, implica o pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor da renda.
- 3 - O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.

Artigo 15.º

Encargos

Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, às autarquias locais ou quaisquer entidades.



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

Artigo 16.º

Obras e Benfeitorias

- 1 - São da responsabilidade do arrendatário as pequenas reparações e obras de conservação e manutenção no espaço arrendado, devendo sempre comunicá-las previamente à Câmara Municipal.
- 2 - Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado.
- 3 - A substituição de fechaduras constitui encargo exclusivo do arrendatário.
- 4 - Cessando o contrato, reverterem gratuitamente para o Município da Portalegre, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no imóvel arrendado.
- 5 - As benfeitorias ficam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município da Portalegre.

Artigo 17.º

Proposta de Remodelação - Condições Técnicas

- 1 - Independentemente do disposto no artigo anterior, o arrendatário poderá proceder a obras de remodelação, conforme definido no ponto 13. do Programa de Concurso, desde que apresente previamente na Câmara Municipal a proposta de remodelação em causa, devendo respeitar as infraestruturas existentes, rede elétrica, rede de água e de esgotos, minimizando esse impacto.
- 2 - A proposta de remodelação deverá ser aprovada pela Câmara Municipal de Portalegre.

Artigo 18.º

Responsabilidade

- 1- O arrendatário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel arrendado ao longo de todo o período de vigência do contrato.
- 2 - O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

Artigo 19.º

Seguros

O arrendatário é obrigado a celebrar todos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor e, entregar uma cópia das respetivas apólices ao Município de Portalegre.

Aprovado em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia 08/04/2024



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

CONCURSO PÚBLICO
ATRIBUIÇÃO DE ARRENDAMENTO DE UM (UM) ESPAÇO COMERCIAL

PROGRAMA DE CONCURSO

1 - ENTIDADE ADJUDICANTE

Município de Portalegre, Rua Guilherme Gomes Fernandes, 28, Paços do Concelho, 7300-186 Portalegre, contribuinte fiscal número 501 143 718, telefone 245 307 400, fax 245 307 470 e com o e-mail municipio@cm-portalegre.pt.

2 - OBJETO DO CONCURSO PÚBLICO

O presente concurso tem por objeto a atribuição de arrendamento de um (um) espaço comercial, sito na Rua 5 de Outubro, n.º 90, em Portalegre, inscrito na matriz sob o artigo 4803 fração C, na União de Freguesias de Sé e São Lourenço, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1556, da Freguesia de S. Lourenço (conforme extrato da Certidão Permanente do Registo Predial e plantas, que se anexam).

LOJA	MORADA	USO	ÁREA M2	VALOR BASE DE LICITAÇÃO MENSAL
Loja C	Rua 5 de Outubro, n.º 90	Comércio e serviços e/ ou restauração e bebidas	65,40	120 €

3 - PRAZO DO ARRENDAMENTO

3.1. O arrendamento objeto do presente concurso é feito pelo prazo de 5 anos, sendo automaticamente renovado no seu termo por períodos sucessivos de 1 ano até ao máximo de 10 anos, salvo oposição à renovação por qualquer das partes.

3.2. A oposição à renovação do contrato por parte do senhorio é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência de 3 meses relativamente ao termo do contrato.

3.3. O arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio, com antecedência de 3 meses em relação ao termo do contrato.

4 - ADMISSÃO DE CONCORRENTES

Podem ser concorrentes pessoas singulares ou coletivas, que cumprem as seguintes condições, sob pena de exclusão:

- Não serem devedores ao Município de Portalegre;
- Não serem devedores aos Serviços Municipalizados de Águas e Transportes do Município de Portalegre;
- Não se encontrar nas situações previstas nas alíneas b) d) e) e h) do n.º 1 do art.º 55º do Código dos Contratos Públicos, aprovado em Anexo do DL. 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação.



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

5 - FORMA E PRAZO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 5.1. O prazo para apresentação das propostas, é até às 16 horas do dia 8 de maio de 2024.
- 5.2. As propostas são entregues no Serviço de Atendimento da Câmara Municipal da Portalegre, Rua Guilherme Gomes Fernandes, 28, 7300-186 Portalegre.
- 5.3. A proposta, apresentada nos termos do Anexo I ao presente programa de concurso, é redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, e sempre com o mesmo tipo de letra.
- 5.4. A proposta deve, sob pena de exclusão, obedecer às formalidades referidas no ponto 5.3. e ser apresentada nos termos do ponto 7. deste programa de concurso.
- 5.5. O valor da proposta é expresso em euros e indicado por algarismos e por extenso. Em caso de divergência entre os valores indicados, prevalece o valor por extenso.
- 5.6. O Valor da proposta deverá ser igual ou superior ao valor base de licitação, tendo em conta a loja pretendida pelo concorrente.
- 5.7. A proposta é assinada pelo concorrente ou seu representante legal, caso seja uma pessoa coletiva.
- 5.8. A proposta é apresentada em invólucro fechado, em cujo rosto se escreverá “PROPOSTA PARA O CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DA LOJA C, NA RUA 5 DE OUTUBRO, N.º 90”.

6 - DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PROPOSTA

- 6.1. A proposta do concorrente (conforme Anexo I do presente programa de concurso) deve ser acompanhada do seguinte documento, sob pena de exclusão:
- a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborado em conformidade com o modelo constante do Anexo II do presente procedimento.
- 6.2. O documento que instrui a proposta é apresentado com a mesma.

7 - EXCLUSÃO DAS PROPOSTAS

Serão excluídas as propostas relativamente às quais se verifique:

- a) Que sejam apresentadas fora do prazo;
- b) Que não se encontrem elaboradas conforme o modelo constante do Anexo I ao presente programa de concurso e não obedecem às formalidades constantes do ponto 5. deste documento;
- c) Que não sejam acompanhadas de todos os documentos exigidos no procedimento;
- d) Que apresentem um valor base inferior ao fixado para a respetiva loja;
- e) Que apresentem variantes.

8 - CONLUÍO ENTRE CONCORRENTES

Constituem motivo de exclusão dos concorrentes os acordos, as decisões e as práticas concertadas entre concorrentes que tenham por objeto ou como efeito impedir, falsear ou restringir de forma sensível a concorrência, nos termos enunciados na Lei 19/2012, de 8 de agosto, na sua atual redação (que aprova o regime jurídico da concorrência).



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

9 - AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 1 - O prazo para avaliação das propostas pelo Júri, que para o efeito for designado pela Câmara Municipal é de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de abertura das mesmas.
- 2 - Após a análise das propostas e a aplicação do critério de adjudicação, o júri elabora um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das propostas admitidas, bem como das excluídas, fundamentando a sua decisão.
- 3 - Uma vez elaborado e aprovado o relatório preliminar, será o mesmo enviado a todos os concorrentes, sendo fixado um prazo de 10 dias úteis para que estes se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos do artigo 122.º e sem prejuízo do previsto no artigo 124º, ambos do Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo DL n.º 4/2015, de 7 de Janeiro, adiante designado por CPA.
- 4 - Cumprido o disposto no número anterior, o júri elabora um relatório final, no qual pondera as observações dos concorrentes, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar e fundamentando a sua decisão.
- 5 - Os relatórios, preliminar e final, serão submetidos a aprovação da Câmara Municipal de Portalegre, para efeitos de adjudicação, reservando-se o direito de não adjudicação, se entender que nenhuma das propostas apresentadas satisfaz os interesses do Município de Portalegre, não resultando daí para a Câmara Municipal qualquer responsabilidade ou deveres de indemnizar os proponentes seja a que título for.

10 - ADJUDICAÇÃO

- 1 - A adjudicação será efetuada pela proposta oferecida mais elevada acima do valor base.
- 2 - Em caso de empate serão contactados os concorrentes cujas propostas sejam iguais e proceder-se-á ao desempate através do envio de nova proposta no prazo de 5 dias úteis a contar da receção da mesma comunicação.
- 3 - No caso de desistência ou de não pagamento do preço, no prazo estabelecido, a Câmara Municipal poderá adjudicar o direito de ocupação ao concorrente que apresentou a proposta de montante imediatamente inferior.
- 4 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de não adjudicar a concessão no caso de entender que não está devidamente salvaguardado o interesse municipal, designadamente, se entender que o concorrente não detém a experiência necessária ou se julgar não ser viável a concessão, ao mesmo, do local de venda para o fim comercial que fixou.
- 5 - Em caso do concurso ficar deserto ou as propostas ficarem excluídas, poderá a Câmara Municipal adjudicar sob a forma de Ajuste Direto, nos termos do presente Programa.

11 – VISITA TÉCNICA

Os interessados podem solicitar uma visita técnica ao local.

12 - PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS

- 12.1. O concorrente, com a proposta de valor mais elevado, obriga-se a manter a sua proposta até à outorga do contrato de arrendamento. Em caso de desistência antes do decurso deste prazo, fica o concorrente obrigado a pagar 50% do valor da sua proposta e fica impedido de poder concorrer a outros procedimentos abertos pelo Município da Portalegre, durante o período de 3 anos.
- 12.2. Em caso de desistência será adjudicada a proposta seguinte.



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

12.3. Em caso do concurso ficar deserto ou todas as propostas ficarem excluídas, ou ainda em caso de desistência poderá o Município de Portalegre adjudicar sob a forma de Ajuste Direto, mantendo-se as cláusulas do Caderno de Encargos.

12.4. O Município de Portalegre poderá solicitar a apresentação dos documentos que atestem as situações de não impedimento, salvaguardadas através de declaração sob compromisso de honra referida na c) do n.º 2 da Declaração prevista no Anexo II, deste Programa de Concurso.

13 – PROPOSTA DE REMODELAÇÃO

14.1. O concorrente a quem for adjudicado o arrendamento objeto do presente procedimento poderá proceder a obras de remodelação, nos termos das condições técnicas previstas no Caderno de Encargos deste concurso, no estrito respeito das regras estabelecidas pelo Município e com o acompanhamento da fiscalização municipal.

14.2. No âmbito do previsto no número anterior, a execução das obras está dependente de prévia autorização da Presidente da Câmara Municipal, a exarar sobre a proposta de remodelação entregue na Câmara Municipal pelo arrendatário.

14 - CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento objeto do presente concurso será reduzido a escrito no prazo máximo de 10 dias, a contar da data da aprovação da ata, decorrendo todos os encargos daí resultantes por conta do adjudicatário.

15 – CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Após a celebração do contrato de arrendamento e encontrando-se o estabelecimento em condições de iniciar o seu funcionamento, o arrendatário deve providenciar junto das entidades competentes todas as licenças, autorizações ou comunicações legalmente devidas para o exercício da atividade.

Aprovado em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia
08/04/2024



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

ANEXO I
MODELO DE PROPOSTA

..... (1), titular do Número de Identificação Civil n.º, contribuinte fiscal n.º,;

Depois de ter tomado conhecimento do concurso público para atribuição de arrendamento de 1 (um) espaço comercial, sito na Rua 5 de Outubro, n.º 90, em Portalegre, inscrito na matriz sob o artigo 4803 fração C, na União de Freguesias de Sé e São Lourenço, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1556, da Freguesia de S. Lourenço, a que se refere o Edital n.º __/2024, datado de __ de _____ de 2024;

Propõe o preço de € (por algarismos e extenso) (2), para a Loja C, sita na Rua 5 de Outubro, n.º 90, em Portalegre.

A atividade económica a desenvolver na loja, é

Data

Assinatura

(1) Identificação do concorrente, pessoa singular, ou do representante (s) legal (ais) do concorrente, se se tratar de pessoa coletiva

(2) Valor da proposta igual ou superior à base de licitação

(3) Nome próprio ou em representação de ...



Câmara Municipal de Portalegre
Divisão de Administração Geral e Finanças

ANEXO II
MINUTA DA DECLARAÇÃO

1 - ...(nome, número do documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de(1) ...(firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento de concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do Concurso Público para Atribuição de Arrendamento da Loja C, sita na Rua 5 de Outubro n.º 90 em Portalegre, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada(2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as sua cláusulas.

2 – Declara ainda, sob compromisso de honra, que a sua representada (2)

- a) Tem a sua situação regularizada relativamente ao Município de Portalegre;
- b) Tem a sua situação regularizada relativamente aos Serviços Municipalizados do Município de Portalegre;
- c) Não se encontrar nas situações previstas nas alíneas b) d) e) e h) do n.º 1 do art.º 55º do Código dos Contratos Públicos, aprovado em Anexo do DL. 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação.

3 – Mais declara que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 – O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

...(local), ...(data), ...(assinatura)(3)

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão “a sua representada”.

(3) Assinatura do concorrente ou do seu representante legal.