



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS
CÂMARA MUNICIPAL

HASTA PÚBLICA

PARA

ARRENDAMENTO COMERCIAL DO BAR DA

PISCINA MUNICIPAL DE APRENDIZAGEM

Junho/2024



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS CÂMARA MUNICIPAL

ÍNDICE:

- Artigo 1.º – Identificação entidade contratante
- Artigo 2.º – Objeto
- Artigo 3.º – Consulta e publicitação do procedimento
- Artigo 4.º – Pedido de esclarecimentos
- Artigo 5.º – Local e hora de realização
- Artigo 6.º – Licitação
- Artigo 7.º – Condições de admissão à hasta pública
- Artigo 8.º – Entrega das propostas
- Artigo 9.º – Das propostas
- Artigo 10.º – Documentos que acompanham as propostas
- Artigo 11.º – Admissão das propostas
- Artigo 12.º - Exclusão das propostas e dos concorrentes
- Artigo 13.º – Da praça
- Artigo 14.º – Da adjudicação
- Artigo 15.º – Pagamento pela adjudicação
- Artigo 16.º - Não adjudicação
- Artigo 17.º – Celebração do contrato
- Artigo 18.º – Omissões
- Artigo 19.º – Prazo do arrendamento
- Artigo 20.º – Valor mensal a pagar
- Artigo 21.º – Caução
- Artigo 22.º - Transmissão do arrendamento
- Artigo 23.º - Obrigações
- Artigo 24.º - Outros encargos e deveres
- Artigo 25.º - Realização de obras
- Artigo 26.º - Mobiliário
- Artigo 27.º - Devolução das instalações
- Artigo 28.º - Resolução do contrato
- Artigo 29.º - Revogação / denúncia do contrato de arrendamento
- Artigo 30.º - Fiscalização
- Artigo 31.º - Comunicações e notificações
- Artigo 32.º - Foro competente
- Anexo I – Modelo de proposta
- Anexo II – Recheio existente



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS CÂMARA MUNICIPAL

► PROGRAMA DE PROCEDIMENTO DA HASTA PÚBLICA

Artigo 1.º

Identificação da entidade contratante

Município de Arruda dos Vinhos, contribuinte fiscal n.º 505 307 685, com sede no Largo Miguel Bombarda, 2630-112 Arruda dos Vinhos, com o contacto telefónico n.º 263 977 000 e endereço eletrónico: cm-arruda@cm-arruda.pt

Artigo 2.º

Objeto

1. A hasta pública tem como objeto o arrendamento comercial do bar, instalado no piso 1 do Edifício da Piscina Municipal, sito na Praceta Mário Falcão Guia, n.º 5, em Arruda dos Vinhos.
2. O espaço a arrendar é composto por espaço próprio, com a área de 32,43 m² e terraço com a área de 88,50 m², conforme planta anexa.
3. O edifício destina-se exclusivamente à atividade comercial, nomeadamente fornecimento de comidas e bebidas para consumir no local, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina.

Artigo 3.º

Consulta e publicitação do procedimento

1. O procedimento pode ser consultado na Secção de Gestão Patrimonial da Divisão Financeira e Recursos Humanos, sita no Largo Miguel Bombarda, 2630-112 Arruda dos Vinhos, no horário compreendido entre as 9h00m e as 12h30m e das 14h00m às 16h00m, bem como no sítio da internet do Município.
2. O processo será publicitado no sítio da internet do Município www.cm-arruda.pt, em Edital afixado nos lugares de estilo e jornal Correio da Manhã.

Artigo 4.º

Pedido de esclarecimentos

1. A entidade que preside à hasta pública é o Município de Arruda dos Vinhos, representado pela comissão nomeada para o efeito.
2. Quaisquer pedidos de esclarecimentos relativos a dúvidas surgidas na interpretação do programa de procedimento e/ou caderno de encargos da presente hasta pública deverão ser apresentados, por escrito, à comissão, através do endereço eletrónico patrimonio@cm-arruda.pt, dentro do primeiro terço do prazo fixado para a entrega das propostas.
3. Os esclarecimentos a que se refere o ponto anterior são prestados para o endereço eletrónico que remeter o pedido, pela comissão, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para entrega das propostas.
4. Simultaneamente com a comunicação dos esclarecimentos ao interessado que os solicitou, juntar-se-á cópia dos mesmos e proceder-se-á imediatamente à sua divulgação desde que os esclarecimentos prestados levem a uma melhor compreensão e interpretação das condições da hasta pública.



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS

CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 5.º

Local / hora de realização

A hasta pública realiza-se na sala de sessões do Edifício dos Paços do Município, em Arruda dos Vinhos, no dia 25 de julho de 2024, pelas 10:00 horas, perante a comissão nomeada para o efeito.

Artigo 6.º

Licitação

1. A base de licitação é de € 100,00 (Cem euros), com inclusão de IVA à taxa legal em vigor.
2. Não são admitidos lanços inferiores a 10% do valor base de licitação.

Artigo 7.º

Condições de admissão à hasta pública

Podem candidatar-se à presente hasta pública, pessoas singulares ou pessoas coletivas que não se encontrem em nenhuma das situações previstas no **Anexo I** e que estejam habilitadas para o exercício da atividades.

Artigo 8.º

Entrega das propostas

1. As propostas deverão ser entregues até às 16:00 horas do dia 24 de julho de 2024 na Secção de Gestão Patrimonial da Divisão Financeira e Recursos Humanos da Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos, sita no Largo Miguel Bombarda, 2630-112 Arruda dos Vinhos ou remetidas por correio para a mesma morada.
2. Se o envio da proposta for feito por correio, a Câmara Municipal declinará qualquer responsabilidade pelos atrasos que porventura venham ocorrer, não se aceitando qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos dirigidos à hasta pública se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.
3. As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a sua ordem de entrada.

Artigo 9.º

Das propostas

1. A admissão de candidatos à participação na hasta pública é formalizada pela apresentação de proposta por carta fechada.
2. As propostas serão apresentadas por escrito, em invólucro opaco e fechado identificando-se no exterior do mesmo o proponente e o título da hasta pública "*Hasta Pública para arrendamento comercial do bar da piscina municipal*", que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da comissão e endereçado ao serviço referido no número um do artigo anterior.
3. A proposta deve ser elaborada nos termos do modelo Anexo I e indicar um valor para arrematação igual ou superior à base de licitação respetiva.
4. Não são admitidas propostas que não cumpram o disposto no número anterior, bem como os termos e programa de procedimento.



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS

CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 10.º

Documentos que acompanham as propostas

1. As propostas devem ser acompanhadas por:

- a) Certidões comprovativas da situação tributária e contributiva regularizadas (certidões da Autoridade Tributária e Segurança Social) da entidade coletiva e seu(s) representantes legais ou em nome individual do proponente.
- b) Documento comprovativo de início de atividade no caso de pessoa singular, ou cópia da certidão do registo comercial permanente atualizado ou código de acesso à certidão permanente no caso de se tratar de pessoa coletiva.

Artigo 11.º

Admissão das propostas

1. Não são admitidas propostas que apresentem um valor inferior ao da base de licitação.
2. Não são admitidas propostas com condicionantes que envolvam alterações ou variantes às cláusulas estipuladas no presente programa de procedimento.

Artigo 12.º

Exclusão das propostas e dos concorrentes

1. Constitui causa de exclusão das propostas:
 - a) O não cumprimento do prazo fixado no n.º 1 do artigo 8.º;
 - b) O não cumprimento do exigido no n.º 3 do artigo 9.º.
2. Constitui causa de exclusão dos concorrentes:
 - a) A não apresentação da proposta nos termos fixados no n.º 2 do artigo 9.º;
 - b) A não entrega dos documentos exigidos no artigo 10.º.

Artigo 13.º

Da praça

1. Os concorrentes que apresentem propostas deverão comparecer ou fazer-se representar na praça da hasta pública sob pena de as respetivas propostas não poderem ser consideradas para os devidos efeitos.
2. Só podem intervir na praça os proponentes e seus representantes que para o efeito, têm de provar a sua identidade e a qualidade em que intervêm na praça, devendo apresentar, caso atuem em representação de outrem, documento comprovativo da concessão de poderes para a arrematação em causa.
3. À hora estipulada inicia-se a praça, na presença da comissão, composta por três trabalhadores designada por despacho proferido pelo Presidente da Câmara ou Vereador com competências delegadas, procedendo-se à confirmação da presença dos concorrentes proponentes, sendo excluídos aqueles que não se encontrem presentes ou representados por mandatário com poderes para o ato.
4. Após a confirmação da presença dos concorrentes proponentes, procede-se à abertura das propostas apresentadas, iniciando-se assim a praça.
5. Seguidamente, o ato público pode ser interrompido para que seja possível a comissão em sessão privada analisar os documentos apresentados, de modo a admitir ou excluir os proponentes.



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS CÂMARA MUNICIPAL

6. Admitidas as propostas, será aberta uma licitação verbal entre os interessados que apresentaram proposta, tomando como base de licitação a proposta mais elevada apresentada por escrito ou se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.
7. Nesta licitação verbal, apenas poderão participar os interessados presentes ou pessoas que para o efeito se encontrem devidamente mandatadas.
8. Na licitação verbal, após o primeiro lance, não são permitidos lances inferiores a 5 % do valor base de licitação.
9. A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

Artigo 14.º

Da adjudicação

1. Terminada a licitação, a comissão adjudica provisoriamente o arrendamento a quem tenha oferecido o melhor preço, e elabora o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo arrendatário provisório.
2. A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete ao Presidente da Câmara ou Vereador com poderes delegados, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo máximo de trinta dias, a contar da adjudicação provisória.

Artigo 15.º

Pagamento pela adjudicação

1. O arrendatário provisório deve proceder ao pagamento:
 - a) De 25 % do valor da adjudicação, no final do ato público da praça, com a adjudicação provisória;
 - b) Os restantes 75 %, com a assinatura do contrato de arrendamento.
2. O pagamento será efetuado na Tesouraria da Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos.
3. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nos números anteriores, implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos, bem como das importâncias já pagas.

Artigo 16.º

Não adjudicação

1. Não haverá lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, quando se verificar a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os concorrentes.
2. No caso de já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o arrendatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
3. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao adjudicatário, pode o arrendamento ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta, ou lance, imediatamente inferior ao valor da arrematação.



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS CÂMARA MUNICIPAL

4. No caso previsto no número anterior, o novo adjudicatário será notificado para, no prazo de 5 dias úteis, proceder à entrega de um cheque no montante de 25% do valor da sua proposta.

Artigo 17.º

Celebração do contrato

O contrato de arrendamento deve ser celebrado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da adjudicação definitiva.

Artigo 18.º

Omissões

Em tudo o omissas nas condições da hasta pública aplica-se subsidiariamente o Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de agosto, na sua atual redação e ao contrato o Código Civil e demais legislação em vigor aplicável.

► CADERNO DE ENCARGOS DA HASTA PÚBLICA

Artigo 19.º

Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é atribuído pelo prazo de cinco anos, contados a partir da assinatura do contrato, com possibilidade de renovação por um ano.

Artigo 20.º

Valor mensal a pagar

1. O valor mensal a pagar ao Município é o que o resultar do valor proposto no ato público da hasta pública.
2. O pagamento da renda pode ser efetuado junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos, do Balcão Único sito na Loja do Cidadão ou mediante referência multibanco, até ao dia 8 do mês que respeita.
3. O montante a pagar a título de renda é atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.
4. Em caso de atraso no pagamento do valor da renda anual, o Município de Arruda dos Vinhos tem o direito de exigir, além da renda em atraso, uma indemnização igual a 20% do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

Artigo 21.º

Caução

1. Para garantir o exato cumprimento das obrigações, deve o arrendatário prestar uma caução no valor de duas vezes o valor da mensalidade, na data de outorga do contrato de arrendamento.
2. A caução deve ser libertada no final do arrendamento.



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS CÂMARA MUNICIPAL

3. A caução é prestada por depósito em dinheiro, no BPI à ordem do Município de Arruda dos Vinhos – NIB: 0010 0000 53744010001 75.
4. A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações, pode ser executada pelo Município, sem necessidade de prévia decisão judicial, para a satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso ou incumprimento definitivo pelo arrendamento das obrigações contratuais ou legais.

Artigo 22.º

Transmissão do arrendamento

O arrendamento não pode ser, por qualquer forma transmitido a terceiros, gratuita ou onerosamente, sob pena de resolução do contrato.

Artigo 23.º

Obrigações

1. Constituem obrigações do arrendatário:

- a) Proceder ao pagamento do valor mensal nos termos do disposto no artigo 20.º;
- b) Cumprir e fazer cumprir as normas de segurança, higiene, salubridade e saúde no trabalho fixadas na legislação específica;
- c) Instalar todo o mobiliário, maquinaria e equipamentos, de acordo com a legislação em vigor para a atividade a desenvolver, que achar conveniente;
- e) A limpeza diária das áreas arrendadas, e sempre que seja necessário, proceder à desinfeção e desinfestação das mesmas;
- f) Explorar o espaço todos os dias da semana incluindo sábados, domingos e feriados, e sempre que existam atividades na piscina municipal, salvaguardando os dias de descanso semanal do pessoal;
- h) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de promover incómodos para os utilizadores;
- i) Realizar a manutenção preventiva de modo a evitar a degradação das instalações e dos equipamentos, sendo da sua responsabilidade a reparação de todas as avarias;
- j) Cumprir o disposto no Regulamento Geral do Ruído;
- k) Solicitar autorização para a colocação/instalação de publicidade visível ao exterior;
- l) Celebrar contrato de seguro do ramo multirriscos referente ao recheio existente no imóvel, bem como os prejuízos causados a terceiros decorrentes da atividade;
- m) Efetuar o pagamento dos consumos da água, luz, gas e comunicações;



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS

CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 24.º

Outros encargos e deveres

1. É ainda da responsabilidade do arrendatário:

- a) A afixação do horário de funcionamento, nos termos da legislação em vigor.
- b) O horário de funcionamento deve reger-se pelo Regulamento dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e Prestação de Serviços do Município de Arruda dos Vinhos, bem como deve contemplar os horários de funcionamento da piscina municipal e do ginásio.
- c) A garantia da qualidade e condições higieno-sanitárias dos produtos colocados à disposição do público;
- d) Todas as despesas inerentes ao contrato de arrendamento;
- e) Todas as obrigações relativas ao pessoal empregado no arrendamento, bem como ao cumprimento da legislação laboral, segurança, higiene e saúde no trabalho;
- f) Os danos nas infraestruturas e equipamentos decorrentes da sua utilização.

Artigo 25.º

Realização de obras

O arrendatário não pode realizar quaisquer obras de alteração ou benfeitorias no prédio arrendado sem prévia autorização escrita do município, ficando estipulado que as que fizer ficam pertença do imóvel, sem direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outra, seja a que título for.

Artigo 26.º

Mobiliário

1. O imóvel possui mobiliário e equipamento conforme indicado no anexo II, não sendo o arrendatário obrigado a utilizá-lo.
2. No caso do arrendatário pretender utilizar algum do equipamento existente, fica a expensas suas toda a manutenção e reparações que sejam necessárias para o bom funcionamento.
3. Caso o arrendatário não esteja interessado no equipamento existente no todo ou em parte, é da sua responsabilidade a colocação do equipamento que achar por conveniente sob supervisão dos serviços da Câmara Municipal.

Artigo 27.º

Devolução das instalações

1. Findo o prazo pelo qual foi adjudicado o arrendamento, ou antes, em caso de resolução do contrato, o arrendatário obriga-se a devolver as respetivas instalações, no prazo de 30 dias seguidos, livre de pessoas e bens, no estado em que as recebeu, ou seja, em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato.
2. No final do contrato o mobiliário/equipamento móvel colocado pelo arrendatário, reverte a seu favor.



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS

CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 28.º

Resolução do contrato

1. Qualquer uma das partes pode resolver o contrato de arrendamento, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
2. É fundamento de resolução do contrato pelo Município de Arruda dos Vinhos, nomeadamente:
 - a) A falta de pagamento de duas mensalidades, dentro do prazo fixado no n.º 2 do artigo 20.º, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b) O incumprimento das obrigações previstas no artigo 23.º;
 - c) A utilização do locado para fim e/ou uso diverso do fixado no contrato;
 - d) A não manutenção do locado em perfeitas condições de higiene e conservação;
 - e) A realização de qualquer obra/benfeitoria sem prévia autorização do Município de Arruda dos Vinhos;
 - f) A transmissão do arrendamento a terceiros;
 - g) O falecimento ou extinção do arrendatário, em caso de pessoa coletiva;
 - h) A declaração de insolvência do arrendatário;
 - i) Oposição reiterada por parte do arrendatário ao exercício de poderes de fiscalização e controlo constante do artigo 30.º.
 - j) O encerramento do espaço arrendado por um período igual ou superior a 30 dias seguidos, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado e aceite pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas.
4. No caso de resolução do contrato, o locado deve ser imediatamente restituído ao Município de Arruda dos Vinhos, não existindo, em nenhuma circunstância, direito de retenção.

Artigo 29.º

Revogação/Denúncia do contrato de arrendamento

1. O arrendatário pode pedir a revogação do contrato, por causa devidamente justificada e aceite pela Câmara Municipal, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal.
2. Em caso de aceitação pela Câmara Municipal a revogação do contrato é reduzido a escrito, produzindo os seus efeitos no final do mês em que for assinado o acordo entre as partes;
3. O Município de Arruda dos Vinhos reserva-se o direito de denunciar unilateralmente o contrato de arrendamento por imperativo interesse público, devidamente fundamentado, sem prejuízo do pagamento de indemnização ao arrendatário, a conceder nos termos do número seguinte.
4. A desocupação do espaço arrendado, resultante da denúncia unilateral confere ao arrendatário uma indemnização correspondente a uma mensalidade por cada mês de antecipação, com o limite de 12 mensalidades.



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS

CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 30.º

Fiscalização

É reservado ao Município de Arruda dos Vinhos, por intermédio dos seus órgãos, o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações impostas ao arrendatário, nos termos do estabelecido nas presentes condições especiais e pela legislação aplicável em vigor, bem como o endereçar ao arrendatário sugestões e/ou recomendações com vista ao bom funcionamento das instalações.

Artigo 31.º

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, por escrito, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificadas no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada por escrito à outra parte.

Artigo 32.º

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa Norte.



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS

CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

....., (indicar nome, estado civil, profissão e morada ou denominação social, número pessoa coletiva, objeto social e sede, contacto telefónico, endereço eletrónico).

Depois de ter tomado conhecimento da hasta pública para arrendamento comercial do bar da Piscina Municipal de Aprendizagem a que se refere o Edital n.º 25 /2024 de 24/06/2024, propõe-se arrendar o espaço objeto do procedimento, em conformidade com o programa de procedimento e caderno de encargos da hasta pública, pelo valor de _____ € (_____) (extenso) com inclusão de IVA à taxa legal em vigor.

Por fim declara sob compromisso de honra que, em nome próprio ou em representação:

- a) Se encontra em situação regularizada, relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português;
- b) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a Segurança Social.
- c) Não detém dívidas ao Município de Arruda dos Vinhos.
- d) Declara que aceita todas as cláusulas do programa de procedimento e caderno de encargos da hasta pública.

O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a sua exclusão da hasta pública.

Data ___/___/___

Assinatura _____



MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO II – RECHEIO EXISTENTE

QUANTIDADE	DESCRIÇÃO
20	Cadeiras de restauração
7	Mesas de restauração
3	Mesas em inox para esplanada
12	Cadeiras em inox para esplanada
1	Mesa em inox com gaveta
1	Expositor em inox com prateleiras para bebidas
2	Balcões frigoríficos com ventilação
1	Torradeira elétrica
1	Maquina para sumos e gelo
1	Televisão
1	Máquina registadora
1	Arca frigorifica média
1	Fiambreira
1	Fogão a gás com 3 bicos
1	Forno elétrico
1	Chaminé e hote em inox
1	Armário em inox com portas de correr
1	Armário/ bancada com lava loiça, espaço para máquina de loiça e prateleiras

