

Digitally signed by HUGO RENATO FERREIRA
CRISTOVAO
Date: 2024.12.17 17:13:00 GMT

CONDIÇÕES DA REALIZAÇÃO DA HASTA PÚBLICA COM VISTA AO ARRENDAMENTO DA FRAÇÃO A, DO EDIFÍCIO DO MERCADO MUNICIPAL DE TOMAR

Artigo 1.º

Objeto

1 - A hasta pública tem em vista à adjudicação do arrendamento da fração A, com a área bruta privativa de 206,82 m², com a área útil de utilização, de 160,20 m², suscetível de utilização independente, que integra o prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P7521, da União de Freguesias de Tomar e descrito na CRP Tomar sob a descrição nº 03607/090927, que faz parte integrante do edifício do Mercado Municipal de Tomar, sita na Avenida Norton de Matos, nesta cidade, e cuja finalidade da citada fração é a de prestação de serviços, na modalidade de estabelecimento de restauração e bebidas, destinado a prestar mediante remuneração serviços de refeições, bebidas e cafetaria, no próprio estabelecimento ou fora dele, assegurando um correto aproveitamento do espaço cedido e do espaço circundante, bem como um serviço regular e de qualidade, em conformidade com a planta que se junta, a que se reporta o anexo II, realizando o adjudicatário as obras necessárias para o efeito, bem como os necessários projetos e obtenção das necessárias licenças.

2 - O adjudicatário não poderá prestar na locado quaisquer serviços ou exercer quaisquer atividades que não sejam os indicados no número anterior.

Artigo 2.º

Prazo

O prazo do arrendamento / locação, será pelo prazo máximo de 15 anos, renovável, uma única vez, por igual período, se não houver oposição à sua renovação, por parte de uma das partes outorgantes, por carta registada com aviso de receção, remetida à contraparte, no prazo mínimo de seis meses do termo do prazo do contrato.

Artigo 3.º

Preço

O valor base da proposta, para adjudicação do arrendamento do prédio identificado no artigo primeiro, tem como referência o valor da renda mensal, no valor de 1.000,00 € (mil euros), determinado com base no auto de avaliação homologado, realizado ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, devidamente adaptado.

Artigo 4.º

Hasta Pública

1 - A hasta pública em epigrafe, realizar-se-á no dia 15 de janeiro, pelas 15 horas, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, desta cidade de Tomar, perante a comissão de análise constituída pelos seguintes elementos, designados por deliberação do Executivo Municipal, datada de 9 de dezembro de 2024:

Presidente:

Maria João Henriques

Vogais Efetivos:

1.º Vogal, que substituirá o Presidente na sua falta ou impedimento:

Sandra Soares

2.º Vogal:

Manuel Santos

Vogais Suplentes:

Pedro Rodrigues.

2 – Os elementos da comissão acima designados, subscreverão declaração de inexistência de conflitos de interesses, a qual integrará o procedimento, nos seguintes termos:

“... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de ... (dirigente, trabalhador, ou prestador de serviço atuando em nome da entidade adjudicante), participando (como membro do júri) no procedimento de hasta pública relativo a ... (objeto do contrato), declara não estar abrangido, na presente data, por quaisquer conflitos de interesses relacionados com o objeto ou com os participantes no procedimento em causa.

Mais declara que se durante o procedimento de formação do contrato tiver conhecimento de nele participarem operadores económicos relativamente aos quais possa existir um conflito de interesses, disso dará imediato conhecimento ao órgão competente da entidade adjudicante, para efeitos de impedimento ou escusa de participação no procedimento, nos termos do disposto nos artigos 69.º a 76.º do Código do Procedimento Administrativo.

... (local), ... (data), ... (assinatura).”.

Artigo 5.º

Apresentação das propostas – Documentos de Habilitação

a) As candidaturas para a hasta pública serão apresentadas através de proposta em carta fechada, em requerimento que contenha a identificação do requerente, pela indicação do nome, estado civil, número de identificação fiscal, número e data de emissão do bilhete de identidade/cartão de cidadão, arquivo de identificação, domicílio e o valor da proposta, no caso de pessoa singular.

Tratando-se de pessoa coletiva deve indicar o nome ou denominação social, a sede, o capital social, o NIPC e a identificação completa dos representantes legais e o valor da proposta.

b) A proposta, conforme anexo I, deve ainda mencionar que se autoriza o Município de Tomar a proceder ao tratamento dos dados pessoais, para os devidos efeitos da Hasta Pública em questão. Os dados recolhidos apenas serão utilizados para o processo em questão e serão incorporados nos arquivos correspondentes do Município de Tomar, sendo tratados em conformidade com o Regulamento Geral de Proteção de Dados.

c) As propostas para além do valor da renda são ainda acompanhadas de um cheque, emitido à ordem do Município de Tomar, cuja emissão não pode anteceder cinco dias seguidos da data da hasta pública, de montante correspondente a duas rendas.

d) As propostas podem ser entregues pessoalmente no Gabinete da Presidência da Câmara Municipal de Tomar ou enviadas por correio, registado com aviso de receção.

e) As propostas devem ser remetidas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo apenas o proponente; O sobrescrito fechado deve conter um outro sobrescrito, o qual contem a proposta, propriamente dita, dirigido ao presidente da comissão de análise, devendo os concorrentes escrever no rosto do envelope a seguinte menção “Proposta para o arrendamento do Edifício A, do Edifício do Mercado Municipal de Tomar”, e poderão entrega-las nos serviços do Município, entre as 9:00 horas e as 12:00 horas e das 14:00 horas às 17:00 horas, em qualquer dia útil, e até às 17H00 do dia 10 de janeiro de 2025, ou enviá-las por correio até ao dia referido, inclusive.

f) As propostas devem ser assinadas pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.

- g) Só serão considerados válidos os envelopes recebidos na Câmara Municipal até ao termo do prazo fixado para a apresentação de propostas, valendo como prova a data aposta no talão de registo.
- h) Se as propostas foram entregues pessoalmente terão como prova de entrega o comprovativo emitido pelo Gabinete da Presidência.

Artigo 6.º

Abertura das propostas

A comissão identificada no artigo quarto procederá à abertura das propostas recebidas, a qual terá lugar no dia 15 de janeiro de 2025, pelas 15 horas, decidindo pela sua admissão ou exclusão, quando os candidatos não respeitam os requisitos cumulativos referidos neste programa, sendo a decisão de exclusão fundamentada oralmente, ficando estas declarações mencionadas em ata.

Artigo 7.º

Reclamações

Na sequência da admissão ou exclusão de propostas pode qualquer interessado reclamar, sendo essa reclamação apresentada por escrito ou verbalmente, perante a comissão, que de imediato a fará constar na respetiva ata.

Artigo 8º

Praça

- 1 - A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta admitida, mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.
- 2 - Podem intervir na praça os interessados, ou os seus representantes, devidamente credenciados e, no caso de pessoas coletivas, desde que habilitados com poderes bastantes para arrematar.
- 3 - O valor dos lanços, fixado no mínimo de 1 % do valor da proposta mais elevada (arredondado para a unidade superior), ou do valor base de licitação, caso não haja propostas admitidas, nos termos do disposto no nº 2 do artigo 91º do D.L. nº 280/2007, na sua atual redação.
- 4 - A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
- 5 - Terminada a licitação, se o proponente ou proponentes, presentes, que apresentaram a proposta de valor mais elevado demonstrarem interesse, reabre-se a licitação entre aquele(s), independentemente de terem participado na licitação, e o interessado que licitou em último lugar, com o valor dos lanços, fixado no mínimo de 1% (arredondado para a unidade superior) do valor da licitação efetuada.
- 6 – Caso não haja licitação nos termos do número anterior, ou porque os proponentes presentes que apresentaram a proposta mais elevada não estejam presentes ou não quiseram licitar, a adjudicação far-se-á ao licitante;
- 7 – Caso ninguém tenha querido licitar, nos termos do disposto nos números 1 a 3 do presente artigo, tendo sido apresentadas propostas de igual valor, reabre-se nova licitação entre elas, nos termos dos números anteriores.
- 8 – Permanecendo a igualdade de propostas e caso nenhum deles esteja presente ou nenhum deles tenha coberto a proposta dos outros, nos termos do número anterior, ou aberta a praça, ninguém tenha licitado, proceder-se-á, de imediato a sorteio para determinar a proposta que deve prevalecer.

Artigo 9.º

Ata

Na sequência da abertura das propostas será lavrada ata, na qual constará a relação dos candidatos, com a menção dos admitidos e dos excluídos, os fundamentos das exclusões, as reclamações apresentadas e seus

fundamentos, a ordenação dos candidatos admitidos, por valores de proposta, bem como a ordenação e o resultado da(s) licitação(ões) efetuadas no âmbito do presente procedimento.

Artigo 10.º

Adjudicação

1 - Terminando o procedimento nos termos dos artigos acima referidos, o arrendamento é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado.

2 - Com a adjudicação provisória, o adjudicatário provisório procede ao pagamento do dobro do valor adjudicado, correspondente ao pagamento de duas rendas e, no caso de o adjudicatário provisório ter apresentado proposta escrita, deverá proceder ao pagamento da diferença entre o valor do cheque que acompanhou a referida proposta e o valor correspondente ao dobro (2 rendas) do valor da adjudicação.

3 - O adjudicatário provisório fica, ainda, automaticamente notificado a entregar, no prazo de dez dias úteis, a contar da data da adjudicação provisória, no Município de Tomar, documentos comprovativos (certidão)de que:

a) Não tenha sido condenado por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoa singular, ou, no caso de pessoa coletiva, quando não tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções;

b) tenha a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal;

c) tenha a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal; e

d) - declaração em como não tem dívidas ao Município de Tomar.

4 - A não apresentação dos documentos referenciados no ponto anterior, por motivo que seja imputável ao adjudicatário provisório, determina a caducidade da adjudicação, implicando a não adjudicação definitiva do arrendamento do imóvel ao adjudicatário provisório, perdendo o direito aos valores entregues.

5 - Relativamente ao exposto no número anterior, considera-se, entre outros, motivo imputável ao adjudicatário provisório, o facto de ter requerido a emissão de certidão / documento, às entidades em causa, em prazo inferior a 10 dias úteis, a contar da data de adjudicação provisória.

6 - A adjudicação definitiva ou a não adjudicação, conforme o caso, do arrendamento do edifício A, do edifício do Mercado Municipal de Tomar, sita na Avenida Norton de Matos, nesta cidade de Tomar é comunicada ao adjudicatário / adjudicatário provisório, por carta registada, com aviso de receção.

7 - No caso de haver lugar a adjudicação definitiva, o adjudicatário disso será notificado, nos termos do disposto no número anterior, sendo-lhe comunicada a data e hora para outorga do contrato de arrendamento não habitacional, a celebrar pelo Oficial Público da Câmara Municipal de Tomar.

8 - Caso haja lugar à caducidade da adjudicação ao adjudicatário provisório, proceder-se-á, ainda, a nova adjudicação provisória da hasta pública, agora ao proponente ou licitante, conforme o caso, ordenado no lugar precedente, facto que será devidamente notificado, bem como a proceder à liquidação do valor correspondente a 2 meses do valor da renda, no dia imediato à notificação, bem como a apresentar os documentos comprovativos a que se reportam as alíneas a) a d) do número três, em igual prazo de 10 dias úteis.

Artigo 11.º

Equipamentos, Obras de adaptação e contratualização de serviços

1 - O arrendatário será responsável por providenciar os equipamentos necessários e indispensáveis para funcionamento do estabelecimento de prestação de serviços, na modalidade de estabelecimento de bebidas, destinado a prestar mediante remuneração serviços de bebidas e cafetaria, a instalar no edifício objeto do presente procedimento e procederá à sua remoção no final do contrato de arrendamento, salvo se a sua remoção causar deterioração do edificado.

2 - O arrendatário tem a seu cargo todos os custos com as obras de adaptação do local à atividade, nomeadamente os custos inerentes à elaboração dos respetivos projetos, que deverá submeter à aprovação da entidade licenciadora, bem como suportar os custos das licenças necessárias para o efeito; executar as obras por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.

3 - Serão da responsabilidade do arrendatário, a contratualização dos serviços de água, luz e do gás, internet, seguros, bem como de outros serviços que se mostrem indispensáveis ao funcionamento do estabelecimento e ao pagamento dos respetivos encargos.

Artigo 12º

Cessação do contrato

1 - O contrato a celebrar cessa, nos seguintes casos:

- a) Por acordo das partes;
- b) Por denúncia;
- c) Por resolução;
- d) Por oposição à renovação.

2 - Cessado o contrato, reverterem gratuitamente para a entidade adjudicante, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no Prédio arrendado pelo adjudicatário.

3 - A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pela entidade adjudicante.

Artigo 13º

Obrigações

São obrigações do adjudicatário / locatário:

- a) Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do locado, nomeadamente água, eletricidade, telefone, internet, seguros e limpeza, durante o período de vigência do contrato;
- b) Pagar atempadamente a renda mensal, logo que se mostre decorrido o período de carência de um ano, contado do dia um do mês seguinte da data de início do contrato;
- c) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para o exercício da atividade que irá prosseguir no espaço cedido;
- d) Apresentar o pedido de licenciamento no prazo de 45 dias após a assinatura do contrato;
- e) Executar as obras de beneficiação e adaptação de acordo com o projeto aprovado.
- f) Concluir as obras de adaptação num prazo máximo de 120 (Cento e vinte) dias a contar da emissão do título urbanístico que o habilite à execução das obras;
- g) Cumprir as suas obrigações perante a Autoridade Tributária e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas e outros encargos, legalmente exigidos, bem como autorizar o Município de Tomar a consultar, por via eletrónica, a sua situação contributiva perante a Autoridade Tributária e a Segurança Social;
- h) Instalar, manter em permanente bom estado de conservação e de higiene as instalações, equipamentos, mobiliário e utensílios do estabelecimento, fundamentais para a exploração das atividades no locado;
- i) Garantir que as instalações, equipamentos e serviços da área explorada tenham estética adequada ao local e que a qualidade de serviço, a higiene e salubridade e proporcionem serviços cómodos, seguros, rápidos e eficientes aos clientes;
- j) Obter e manter devidamente atualizadas todas as licenças, legalmente exigidas necessárias à instalação e manutenção do estabelecimento;
- k) Cumprir e fazer cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis ao manuseamento, preparação, acondicionamento e venda de produtos alimentares e cumprir e fazer cumprir as demais regras legais e regulamentares aplicáveis à atividade, bem como suportar os custos ou encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;

- l) Desenvolver e praticar medidas preventivas contra acidentes, de trabalho ou outros, divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a trabalhadores e utentes;
- m) Garantir a permanente disponibilização aos clientes de todos os bens e serviços que sejam vendidos no locado;
- n) Contratar e manter em vigor os seguros necessários ao exercício da atividade, devidamente atualizados, bem como os relativos à execução de obras que se venham a realizar na locado, nos termos legais e contratuais;
- o) Manter atualizado o inventário dos bens e equipamentos instalados na locado, facultando-o ao Município de Tomar, sempre que tal lhe seja solicitado;
- p) Colaborar com a fiscalização do Município de Tomar em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato arrendamento, das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como dos Regulamentos Municipais de Tomar;
- q) Colaborar com as entidades com competência nas áreas de fiscalização ou inspeção relativamente às atividades que sejam desenvolvidas no locado, acatando as suas ordens, orientações ou instruções, bem como facultar o acesso ao estabelecimento e o exame de documentos, livros e registos diretamente relacionados com a respetiva atividade;
- r) Facultar ao locador o exame da coisa locada;
- s) Não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina;
- t) Não fazer dela uma utilização imprudente;
- u) Executar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- v) Não proporcionar a outrem a gozo total ou parcial do prédio por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente, onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se a lei o permitir e ou o locador o autorizar previamente por escrito;
- w) Comunicar ao Município, dentro de 15 (quinze) dias, a cedência do gozo do espaço arrendado, por algum dos referidos títulos, quando previamente permitida ou autorizada, nos termos da alínea anterior;
- x) Não suspender ou limitar a atividade no locado, salvo motivo de força maior e ainda assim nunca por prazo superior a 30 (trinta) dias;
- y) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja desconhecido do locador;
- z) Dar cumprimento às demais obrigações resultantes das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como dos Regulamentos Municipais de Tomar.
- aa) Findo o contrato, restituir, no prazo de 30 (trinta) dias, o locado, livre de quaisquer ónus ou encargos, devoluto, em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as suas chaves, sob pena de indemnização pelos prejuízos que porventura possa haver.

Artigo 14º

(Responsabilidades)

1 - O adjudicatário, na qualidade de locatário, garante ao adjudicante, na qualidade de locador, a adequada realização no imóvel das obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, ao longo seu período de vigência, suportando os seus custos, bem como dos projetos e licenças, que para o efeito se mostrarem necessários.

2 - O adjudicatário, na qualidade de locatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do presente 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.

3 - A responsabilidade do adjudicatário / locatário abrange ainda quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município por inobservância de disposições legais ou contratuais.

Artigo 15º**(Seguros)**

O adjudicatário, deve, após a adjudicação, contratualizar apólice(s) de seguro de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade a exercer no imóvel a que se reporta o presente procedimento, de modo a cobrir as obrigações e responsabilidades legais e contratuais, bem como segurar o Prédio arrendado, fazendo constar na apólice o Município de Tomar, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações, que deve apresentar no Município de Tomar no momento da celebração do contrato de arrendamento e dele fazer parte integrante, apólices de seguro que deve manter válidas e atualizadas, devendo remetê-las até 31 de janeiro de cada ano ao senhorio.

Artigo 16º**(Comunicações)**

Adjudicada a hasta pública, outorgado o contrato, todas as comunicações entre as partes, relativas ao mesmo, devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços indicados no contrato, exceto, se alguma das partes tiver comunicado, por escrito, endereço distinto para esse fim.

Artigo 17º**Legislação aplicável**

Aplicam-se ao objeto do presente procedimento as disposições aplicáveis do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com as necessárias adaptações e do Código Civil.

ANEXO I

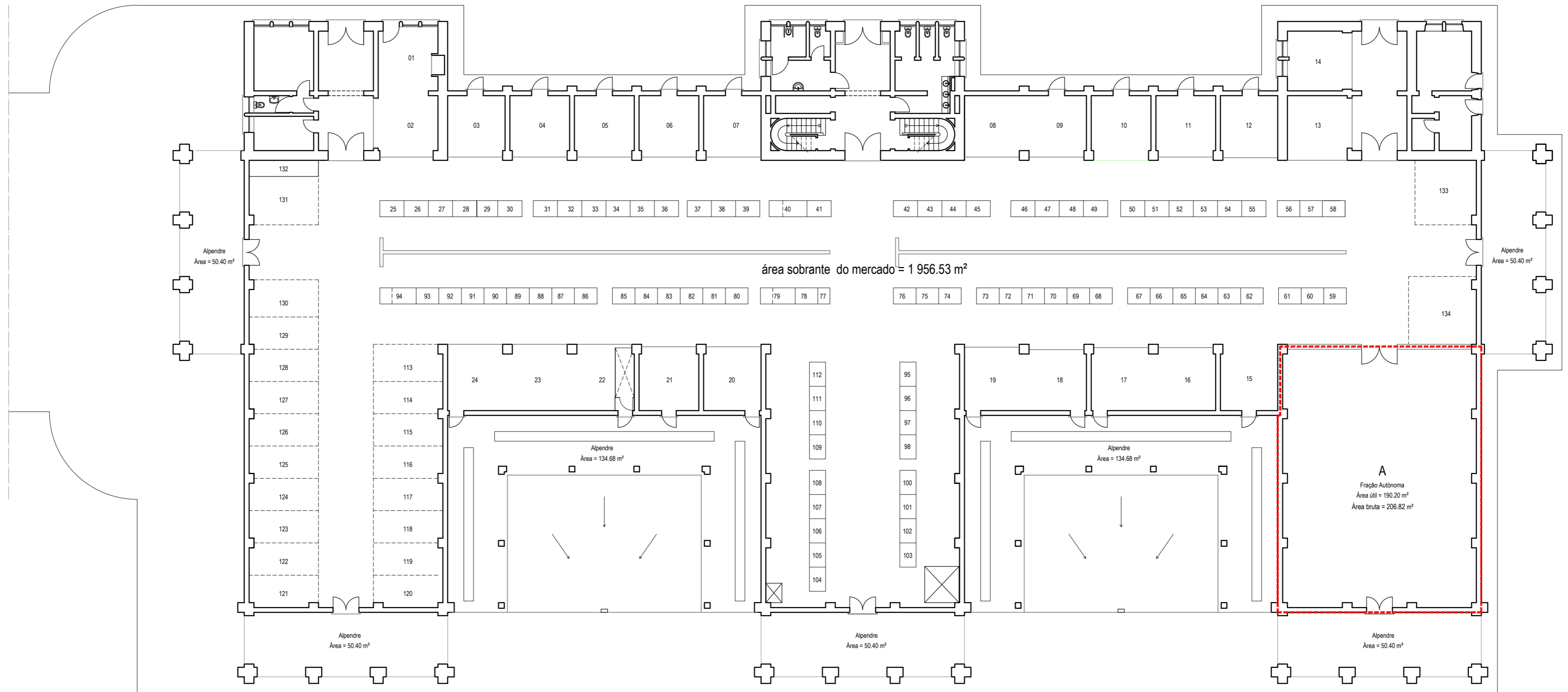
PROPOSTA DE PREÇO

... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), «a sua representada» (2), aqui na qualidade de proponente, depois de ter tomado conhecimento do objeto do procedimento denominado “Hasta Pública relativo à execução do contrato a celebrar, nomeadamente á celebração do contrato de arrendamento do Edifício A, do edifício do Mercado Municipal de Tomar, suscetível de utilização independente, localizado na Avª Norton de Matos, em Tomar”, com vista à instalação de prestações de serviços, na modalidade de estabelecimento de restauração, bebidas e cafetaria, no próprio estabelecimento ou fora dele, assegurando um correto aproveitamento do espaço, bem como um serviço regular e de qualidade «a sua representada» (2):

- 1 - Obriga-se a executar todos os trabalhos que consagrados nas peças da presente hasta pública, e a pagar uma renda mensal no valor de _____ Euros (em algarismos e por extenso);
 - 2 – Declara ainda que a presente proposta é ainda acompanhada de um cheque, emitido à ordem do Município de Tomar, cuja emissão não pode anteceder cinco dias seguidos da data da hasta pública, de montante correspondente a duas rendas;
 - 3 – Autoriza-se o Município de Tomar a proceder ao tratamento dos dados pessoais, para os devidos efeitos da Hasta Pública em questão. Os dados recolhidos apenas serão utilizados para o processo em questão e serão incorporados nos arquivos correspondentes do Município de Tomar, sendo tratados em conformidade com o Regulamento Geral de Proteção de Dados. - 4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 3 do artigo 10.º das condições da hasta pública;
 - 5 - Quando a entidade adjudicante o solicitar, o/a, agora, proponente, obriga-se a apresentar, no prazo previsto, os documentos comprovativos a que se reporta o nº 3 do artigo 10º das condições da hasta publica;
 - 6 - Tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada;
 - 7 - 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 e constitui crime dando lugar à participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
- Mais declara que se submete, em tudo o que respeitar à celebração, execução e extinção do contrato que vier a celebrar, ao que se acha prescrito na legislação portuguesa e ao foro do Tribunal Judicial da Comarca de Santarém – Juízo Local Cível de Tomar, com expressa renúncia a qualquer outro. ... (local),... (data),... [assinatura].

(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».



DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS

MERCADO MUNICIPAL DE TOMAR
 Identificação de Fração a autonomizar - Fração A
 União de Freguesias de São João Batista e Santa Maria dos Olivais

ID. caso	# 333563	Nº Caso	100/PGEN/GELS/2024	Nº Processo	12/EDIMUN/DOM/2013
Desenhou	Sandra Pereira	Data	03.10.2024	Escalas	1 : 200
				No. Proc. (papel)	5.13 dom
				Desenho Nº.	01