

2025

Município de
Terras de Bouro

Gabinete Jurídico

Decido aprovar as peças do procedimento e realizar a hasta pública para arrendamento da Loja 2 do CAT.

Em, 26 de junho de 2025

O Presidente da Câmara,



[PROGRAMA DE CONCURSO CADERNO DE ENCARGOS]

HASTA PÚBLICA

Arrendamento da Loja 2

Centro de Animação Turística do Gerês

PROGRAMA DE CONCURSO

1. ENTIDADE CONTRATANTE

O presente procedimento é promovido pelo Município Terras de Bouro e acompanhado pelo Gabinete Jurídico; Endereço: Praça do Município – 2º Piso, 4840-100 Moimenta, Terras de Bouro; Telefone: 253 350 010; Correio eletrónico: gabinetejuridico@cm-terrasdebouro.pt

2. OBJETO

A presente hasta pública tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais da Loja 2 do Centro de Animação Turística do Gerês, sita Avenida Francisco Manuel da Costa, na freguesia de Vilar da Veiga, concelho de Terras de Bouro.

3. PROCEDIMENTO DE SELEÇÃO DO ARRENDATÁRIO

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

4. ATO PÚBLICO

4.1 O ato público terá lugar nos Paços do Município, no dia 21 de julho de 2025, pelas 11:00 horas, perante a Comissão designada para o efeito.

4.2 Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito, bastando, no caso de titular de empresa em nome individual, a exibição dos documentos mencionados na alínea 6.1 do presente Programa de Concurso.

4.3 Se, por motivo justificado, não for possível realizar o ato público na data fixada será publicitada a nova data e horário da realização deste ato.

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

4.5 Terminada a licitação, será elaborada ata do ato público.

4.6 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.

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

5. VALOR BASE DE LICITAÇÃO

5.1 O valor base de licitação será de 200,00 euros (duzentos euros) mensais, e os lanços subsequentes terão de ser no mínimo no valor de 20,00 euros.

6. CONCORRENTES

6.1 Podem concorrer todos os interessados, devendo para o efeito, apresentar no ato público os documentos a seguir designados:

- a) Cópia do cartão de cidadão ou na falta deste, o bilhete de identidade e o cartão de contribuinte;
- b) Quem se apresentar no ato público como representante de pessoa singular ou coletiva deverá apresentar documento comprovativo dos poderes de representação da mesma.

6.2 Os documentos são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa, no entanto, quando estiverem redigidos noutra língua, deverão ser acompanhados de tradução devidamente legalizada ou em relação à qual declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.

6.3 Não obstante deverem ser preferencialmente apresentados no ato público, os documentos mencionados no ponto 6.1, poderão ser entregues, no prazo máximo de cinco dias úteis, a contar da data do ato público, caso não seja possível a sua apresentação nessa data.

6.4 O Município de Terras de Bouro pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes.

6.5 A prestação culposa de falsas declarações pelos concorrentes determina, consoante os casos, a rejeição da respetiva proposta, a exclusão do concorrente em causa ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes.

6.6 Quando se exigir documento oficial que o concorrente não possa apresentar atempadamente, por motivo alheio à sua vontade, pode o mesmo ser substituído por outro, desde que seja feita prova de que aquele foi solicitado em tempo útil junto da entidade competente para a sua emissão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

7. VISITA DO LOCAL

Os interessados poderão visitar o espaço até à data designada para realização do ato público, devendo para o efeito contactar o Gabinete Jurídico do Município de Terras de Bouro, através dos contatos indicados no ponto 1.

8. ESCLARECIMENTOS

8.1 Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados deverão ser solicitados, por escrito, ao Gabinete Jurídico do Município de Terras de Bouro, preferencialmente através do correio eletrónico, no primeiro terço do prazo fixado para realização do ato público.

8.2 A comunicação dos esclarecimentos será efetuada, por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para realização do ato público, à entidade que os solicitou.

9. PRAZO DE VALIDADE DAS PROPOSTAS

9.1 O prazo de validade das propostas é de 60 dias, contados a partir da data do ato público.

9.2 O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 60 dias, se os concorrentes nada requererem em contrário.

10. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

O critério de adjudicação será o do valor mensal mais elevado, proposto pelo arrendamento.

11. ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

11.1 Uma vez terminada a licitação, o arrendamento será provisoriamente adjudicado, ao concorrente que tenha oferecido o valor mais elevado.

11.2 Uma vez efetuada a adjudicação provisória a Comissão designada para o efeito lavrará ata do Ato Público.

11.3 Terminado o Ato Público o adjudicatário provisório deverá proceder obrigatoriamente e de imediato ao pagamento do montante correspondente ao valor licitado no Ato Público pelo qual foi realizada a adjudicação provisória.

12. CAUÇÃO CONTRATUAL

12.1 A adjudicação provisória implica ainda a prestação pelo adjudicatário provisório de caução, de valor correspondente a duas rendas mensais calculado com base no montante mensal de renda pelo qual foi adjudicado o arrendamento, que poderá ser prestada por depósito em dinheiro, e será mantida até ao termo do arrendamento.

12.2 O pagamento da caução deverá concretizar-se, obrigatoriamente, imediatamente a seguir ao ato público, conjuntamente com o pagamento mencionado no ponto 11.3.

12.3 Quando sejam utilizadas quaisquer importâncias da caução o adjudicatário deverá proceder à reconstituição integral da caução, nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida pelo Município de Terras de Bouro.

13. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E APROVAÇÃO DA MINUTA DE CONTRATO

13.1 A adjudicação definitiva será aprovada pela entidade contratante, em simultâneo com a minuta do contrato de arrendamento.

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

13.3 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.

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

14. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (FORMALIZAÇÃO DO ARRENDAMENTO)

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

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

14.3 Verificando-se o descrito no ponto anterior, será contactado o concorrente que ofereceu o 2º valor mais elevado.

15. ENCARGOS DO ADJUDICATÁRIO

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

16. COMISSÃO

A sessão da hasta pública decorre perante uma Comissão constituída por três membros, sem prejuízo de, por razões logísticas ou de funcionalidade, poder ser prestado apoio por trabalhadores do Município, e terá a seguinte composição:

Presidente: Avelino Soares – Adjunto do GAP;

Vogais: Ana Correia – Técnica Superior – Gabinete de Apoio Jurídico e Contencioso;

Marta Araújo - Técnica Superior – Património - DAF

Suplente: Fernanda Simões – Técnica Superior – Gabinete de Apoio Jurídico e Contencioso

17. FORO COMPETENTE

Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou decorrentes do contrato de arrendamento será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, salvo nos casos em que a lei expressamente determine a competência de outro foro.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 Em tudo o que se revelar omissa no presente Programa de Concurso e Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos, na sua atual redação e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

18.2 O cômputo dos prazos referidos no Programa de Concurso e no Caderno de Encargos faz-se nos termos do disposto no art.º 71º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento para fins não habitacional a celebrar entre o Município de Terras de Bouro e o adjudicatário.

Cláusula 2.ª

DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

1 - O contrato de arrendamento para fins não habitacional a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2 - Em tudo o que seja omissis nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos arrendamentos para fins não habitacionais, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

Cláusula 3.ª

OBJETO DO ARRENDAMENTO

O espaço objeto do arrendamento para fins não habitacionais é Loja 2 do Centro de Animação Turística do Gerês, sita Avenida Francisco Manuel da Costa, na freguesia de Vilar da Veiga, concelho de Terras de Bouro que se destina a atividades comerciais.

Cláusula 4.ª

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

1 - O espaço a arrendar será entregue sem qualquer mobiliário ou equipamento.

2 - É vedado ao adjudicatário, sem prévia autorização do Município de Terras de Bouro, modificar ou alterar o espaço existente, assim como infraestruturas instaladas.

Cláusula 5.ª

OBRAS E BENFEITORIAS

- 1 - A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no locado são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.
- 2 - São ainda da responsabilidade do arrendatário as demais obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
- 3 - Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização do Município, sendo que para o efeito deverá o arrendatário remeter cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva das obras.
- 4 - A autorização do Município para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos.
- 5 - Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para o Município de Terras de Bouro, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado do contrato.

Cláusula 6.ª

PAGAMENTO DA RENDA

- 1 - A renda mensal estabelecida, correspondente ao valor pelo qual for adjudicado o imóvel, é devida a partir da data de celebração do contrato de arrendamento, e será paga em duodécimos entre os dias 1 e 8 de cada mês, se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.
- 2 - A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 50% do que for devido.
- 3 - 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.
- 4 - O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.

Cláusula 7.ª

PRAZO DO CONTRATO

1 - O prazo do contrato será de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de celebração do contrato.

2 - Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado por períodos de 5 (cinco) anos, mediante acordo escrito das partes, podendo haver lugar, nesse caso, a revisão do valor da renda e demais condições contratuais.

Cláusula 8.ª

CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

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

Cláusula 9.ª

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

1 - A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos.

2 - Não é permitida a transmissão da posição do arrendatário antes de decorridos 6 meses a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

Cláusula 10.ª

OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

O arrendatário obriga-se a:

- a) Usufruir do imóvel em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
- c) Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios existentes, bem como todos os que venha lá a instalar;
- 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 Terras de Bouro o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;

- g) Comunicar ao Município de Terras de Bouro, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizada por escrito ou expressamente permitida por lei;
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
- i) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente.

Cláusula 11.ª

RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

- 1 - O arrendatário é responsável pelo uso do imóvel 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.

Cláusula 12.ª

ENCARGOS

- 1 - São ainda da responsabilidade do arrendatário a obtenção das autorizações / licenças necessárias ao desenvolvimento da atividade, junto das entidades competentes.
- 2 - Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Terras de Bouro ou a quaisquer outras entidades.
- 3 - Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das faturas da água, recolha de RSU'S, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

Cláusula 13.ª

RESPONSABILIDADE E SEGUROS

- 1 - 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.

2 - A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas por terceiro ao Município de Terras de Bouro, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

3 - O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Terras de Bouro, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

- a) Da atuação do arrendatário ou por este representado;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

4 - O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

5 - Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do locado, nomeadamente:

- a) Seguro de trabalho;
- b) Multirriscos do recheio;
- c) Seguro do estabelecimento;
- d) Responsabilidade civil da atividade.

Cláusula 14.ª

FISCALIZAÇÃO

É reservado ao Município de Terras de Bouro o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

Cláusula 15.ª

RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo arrendatário ao Município de Terras de Bouro em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.