



**EDITAL**  
**N.º 119/2018**

**HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO DESTINADO A  
CAFETARIA LOCALIZADO NO EDIFÍCIO DO AUDITÓRIO DO PARQUE  
MUNICIPAL DA GUARDA**

**Carlos Alberto Chaves Monteiro, Vice-Presidente da Câmara Municipal da Guarda**, no uso das competências que lhe foram conferidas pelo Despacho n.º 16/2018 de 02 de janeiro, do Senhor Presidente da Câmara Municipal da Guarda, torna público, nos termos do n.º 1 do artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, que a Câmara Municipal da Guarda, em reunião ordinária, realizada no dia 22 de outubro de 2018, deliberou realizar um procedimento de hasta pública, mediante licitação, para arrendamento da cafeteria localizada no primeiro piso do edifício, denominado por auditório do Parque Municipal da Guarda.-----

**Data, hora e local da praça**

A hasta pública realizar-se-á no dia 14 de dezembro de 2018, pelas 11 horas, no Edifício dos Paços do Concelho do Município da Guarda, perante a comissão nomeada para o efeito.-----

**Valor base de licitação**

O valor base de licitação é de €500,00 (quinhentos euros), com lanços mínimos de €50,00 (cinquenta euros).-----

**Consulta e disponibilidade do processo**

As demais condições do procedimento e do arrendamento, encontram-se patentes, para efeitos de consulta dos interessados, no sítio do Município da Guarda em [www.mun-guarda.pt](http://www.mun-guarda.pt), e ainda, no Serviço de Património, da Divisão Financeira, Contratação Pública e Património deste Município, todos os dias úteis, entre as 9:00h e as 12:30h e entre as 14:00h e as 16:30h.-

Para conhecimento de todos os interessados, e devidos efeitos, se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais públicos do costume do Município.-----

E eu, ~~Rita Sofia Guerra do Couto Teimão Figueiredo~~ *Rita Sofia Guerra do Couto Teimão Figueiredo*, Diretora do Departamento de Administração e Coordenação Geral, em regime de substituição, o subscrevi.-----

Paços do Concelho da Guarda, 09 de novembro de 2018

O Vice-Presidente da Câmara Municipal da Guarda

Carlos Alberto Chaves Monteiro



Praça do Município | 6301-854 Guarda

**Programa do procedimento de hasta pública para arrendamento de um espaço destinado a cafetaria, localizado no primeiro piso do edifício do auditório do Parque Municipal da Guarda.**

### **Artigo 1.º**

#### **Entidade pública contratante**

O presente procedimento é promovido pelo Município da Guarda, pessoa coletiva de direito público n.º 501 131 140 com sede na Praça do Município, 6301-854 Guarda, com o telefone n.º 271220220, fax n.º 271220280, com o sítio eletrónico [www. mun-guarda.pt](http://www.mun-guarda.pt)

### **Artigo 2.º**

#### **Objeto da hasta pública**

O presente procedimento de hasta pública tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais de um espaço destinado a cafetaria, localizado no primeiro piso do auditório do Parque Municipal da Guarda, inscrito na matriz respectiva em nome do Município da Guarda sob o artigo 7987 e descrito da Conservatória do Registo Predial sob o número 4243 da freguesia da Guarda.

### **Artigo 3.º**

#### **Procedimento de seleção**

A seleção do arrendatário será efetuada mediante licitação para arrendamento do 1.ª do imóvel, a realizar em ato público, nos termos e condições especificados nos artigos seguintes.

### **Artigo 4.º**

#### **Publicitação da hasta pública**

1- O ato público será precedido de edital publicado com, pelo menos, 10 dias úteis de antecedência, no sítio eletrónico do Município em [www.mun-guarda.pt](http://www.mun-guarda.pt), e afixado nos lugares de estilo, nomeadamente, na Freguesia da Guarda, Mercado Municipal da Guarda e de São Miguel, Centro Coordenador de Transportes e no átrio dos Paços do Concelho.

2- Do edital referido no número anterior constarão, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- a) A identificação do objeto do contrato;
- b) Eventuais condicionantes à utilização do espaço;
- c) O valor base de licitação;
- d) O local e a data limite para apresentação de propostas;
- e) O dia, hora e local de realização da praça.

## **Artigo 4.º**

### **Consulta de documento e obtenção de cópia dos documentos**

- 1- Desde a data de publicitação do edital até ao dia de realização da praça, as peças do procedimento, constituídas pelo Programa do Procedimento, Caderno de Encargos, Edital e respetivo anexo, estão patentes para consulta dos interessados, nos Serviço Património, da Divisão Financeira, Contratação Pública e Património deste Município, no período normal de funcionamento dos serviços municipais, (dias úteis, das 09:00h às 12:00h e das 14:00h às 16:00h).
- 2- Os interessados poderão igualmente descarregar as peças do procedimento no sítio da internet em [www.mun-guarda.pt](http://www.mun-guarda.pt).

## **Artigo 5.º**

### **Esclarecimento de dúvidas na interpretação das peças do procedimento**

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do procedimento devem ser solicitados por escrito, pelos concorrentes, ao Presidente da Comissão da Hasta Pública, até ao dia 07 de dezembro de 2018.

## **Artigo 6.º**

### **Visita das instalações**

Durante o prazo fixado para a entrega das propostas, os interessados poderão visitar as instalações, devendo para o efeito entrarem em contato telefonicamente ou pessoalmente com o Serviço Património, da Divisão Financeira, Contratação Pública e Património do Município da Guarda, para os números 271220298 ou 271220344.

## **Artigo 7.º**

### **Valor base de licitação**

- 1- Constitui valor base de licitação o montante mensal de €500,00 (Quinhentos euros).
- 2 - Ao valor da adjudicação acrescerá o imposto sobre o valor acrescentado de acordo com a taxa legal que vigorar durante a execução do contrato.

## **Artigo 8.º**

### **Apresentação das propostas**

- 1- Os interessados deverão apresentar a respetiva proposta escrita nos termos dos artigos 102.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, com um valor para arrematação, superior ao valor base de licitação, em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a

hasta pública a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao Presidente da Comissão e endereçado ao Serviço de Património da Divisão Financeira, Contratação Pública e Património do Município da Guarda - Praça do Município 6300-854 Guarda.

2- As propostas podem ser entregues pessoalmente no Serviço de Património da Divisão Financeira, Contratação Pública e Património do Município da Guarda, durante o período normal de funcionamento dos serviços municipais, das 9:00h às 12:30h e das 14.00h às 16:30h, **até ao dia anterior ao da realização do ato público**, ou enviadas por correio, sob registo para o endereço referido no ponto anterior, desde que sejam rececionadas até à mesma hora, sendo o local de receção das propostas o Serviço de Património.

3- Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelo atraso que porventura se verifique, não podendo apresentar qualquer reclamação.

4- As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a ordem da sua receção.

## **Artigo 9.º**

### **Local, dia e hora da praça**

O ato público terá lugar no edifício dos Paços do Concelho da Guarda, sito na Praça do Município, no dia e hora indicados no respetivo anúncio, perante a Comissão nomeada para o efeito.

## **Artigo 10.º**

### **Participação**

- 1- Os concorrentes que apresentem propostas deverão comparecer ou fazer-se representar na praça.
- 2- Podem intervir no ato público os interessados, ou seus representantes, devidamente identificados, com bilhete de identidade/cartão de cidadão e cartão de contribuinte.
- 3- No caso de pessoas coletivas, os seus representantes deverão estar devidamente credenciados com poderes bastantes para arrematar.
- 4 - Ter-se-á como declaração de desistência no procedimento quem tenha feito proposta escrita e não tenha comparecido na praça.

## **Artigo 11.º**

### **Esclarecimentos**

- 1- No início da hasta pública serão prestados todos os esclarecimentos que sejam solicitados sobre o seu objeto e procedimento.
- 2- Iniciada a fase de licitação, não serão prestadas quaisquer explicações.

## **Artigo 12.º**

### **Praça**

1- A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, se existirem, havendo lugar a licitação a partir da proposta de valor mais elevado, ou, se não existirem, a partir do valor base de licitação anunciado no respetivo edital de publicação.

2- O valor mínimo de cada lanço é de 50,00€ (quarenta euros).

3- Dá-se por terminada a licitação quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

4- Terminada a licitação, se o concorrente ou concorrentes que tiverem apresentado a proposta com maior elevado, demonstrarem interesse, reabre-se a licitação entre eles, independentemente de terem participado na licitação, e o concorrente que licitou em último lugar, com o valor do lanço mínimo nos termos do ponto 2.

## **Artigo 13.º**

### **Adjudicação Provisória**

1- No final do ato público, a Comissão adjudica provisoriamente o objeto da hasta pública a quem tiver oferecido o valor mais elevado, salvo se verificar o disposto no n.º 4 do artigo anterior.



2- O adjudicatário deverá de imediato, proceder ao pagamento do valor da caução, sob pena da adjudicação provisória caducar.

3- O adjudicatário deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para a Segurança Social, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação provisória.

4- A não apresentação dos documentos referidos no número anterior, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a não adjudicação definitiva e a perda do direito ao valor da caução, revertendo esta a favor do Município.

#### **Artigo 14.º**

##### **Adjudicação definitiva**

A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete à Câmara Municipal da Guarda, sendo notificado o adjudicatário provisório, no prazo máximo de trinta dias a contar da data da deliberação.

#### **Artigo 15.º**

##### **Não adjudicação**

1- O incumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações decorrentes do presente programa de procedimento da hasta pública implica a não adjudicação definitiva da adjudicação, bem como a perda de quaisquer

direitos eventualmente adquiridos sobre o local e a perda do valor da caução a favor do Município.

2- Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do objeto do contrato a celebrar, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

3- Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado pode a exploração do espaço ser adjudicada ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

### **Artigo 16.º**

#### **Celebração do contrato**

1- O contrato será celebrado em data e hora a designar pelo Município da Guarda, sendo o adjudicatário notificado por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 5 dias.

2- No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixados para o efeito, ou tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação caduca, revertendo o valor já pago a favor do Município da Guarda.

3- Excetua-se do disposto no número anterior quando o interessado junte prova ao processo de que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e que seja considerado justificação bastante

### **Artigo 17.º**

#### **Legislação aplicável**

Em tudo o que se revelar omissa, observar-se -á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo.

Este programa de procedimento foi aprovado na Reunião da Câmara Municipal de 22/10/2018.

**Caderno de encargos para o procedimento de hasta pública para arrendamento de um espaço localizado no primeiro piso do edifício do Auditório do Parque Municipal da Guarda.**

### **Cláusula 1.<sup>a</sup>**

#### **Objeto contratual**

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência de um procedimento de hasta pública, que tem como objeto o arrendamento de um espaço destinado à atividade de cafetaria, localizado no primeiro piso do auditório do Parque Municipal da Guarda, freguesia da Guarda.

### **Cláusula 2.<sup>a</sup>**

#### **Prazo de duração**

1. O contrato terá a duração de cinco anos, contados a partir da data de celebração do contrato.

2. Findo o prazo inicial de duração do contrato, poderá o mesmo ser renovado, por iguais períodos, desde que requerido, por escrito, pelo cocontratante com a antecedência de dois meses, relativamente ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.

3. O prazo máximo do contrato, incluindo as renovações, nunca poderá exceder 20 anos.
4. A renovação do prazo de duração do contrato está sempre dependente da prévia aceitação por parte da Câmara Municipal da Guarda.
5. A Câmara Municipal tem o direito de aceitar, ou não, as renovações, tendo sempre a faculdade de as sujeitar a revisões do preço que é pago pelo cocontratante.
6. Findo o prazo de duração inicial do contrato ou de qualquer das suas renovações sem que tenha sido deferido o pedido de renovação tem-se por extinto o contrato, sem necessidade de aviso prévio ou de qualquer outra comunicação por parte do Município.

### **Cláusula 3.ª**

#### **Pagamentos**

1. O valor da renda mensal do espaço, objeto do presente procedimento, será o que resultar da adjudicação, acrescido de IVA à taxa legal que vigorar.
2. O primeiro pagamento terá lugar até ao oitavo dia seguinte ao da assinatura do contrato.

3. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, será paga até ao oitavo dia do mesmo mês, na Tesouraria do Município da Guarda ou mediante transferência bancária.

4. Sem prejuízo do disposto na parte final do n.º 5 da cláusula anterior, o valor mensal é atualizado anualmente, tendo como referência o coeficiente de atualização para os arrendamentos não habitacionais, que é publicado no Diário da República, com as necessárias adaptações.

5. Para efeitos do disposto no número anterior o Município da Guarda comunica, por escrito, ao cocontratante, com a antecedência mínima de 30 dias, indicando expressamente o montante da nova renda e o coeficiente de atualização.

#### **Cláusula 4.<sup>a</sup>**

##### **Início e termo do arrendamento**

1. No prazo máximo de sessenta dias após outorga do contrato, o cocontratante deverá dar início à exploração do espaço.

2. Com o termo do contrato, o cocontratante entregará ao Município da Guarda o objeto do presente contrato, no mínimo, nas mesmas condições em que lhe foi entregue na data da celebração do presente contrato, incluindo todas as benfeitorias entretanto ali efetuadas sem que tal acarrete qualquer custo para o Município.

3. A entrega do objeto do contrato a celebrar é antecedida de vistoria solicitada pelo cocontratante, nos termos da cláusula seguinte.

### **Cláusula 5.<sup>a</sup>**

#### **Caução e receção do objeto**

1. O cocontratante garante a boa execução do contrato, mediante a prestação de uma caução, correspondendo a três vezes o valor mensal da adjudicação, através de depósito em dinheiro, na Tesouraria do Município.

2. A caução prestada será mantida até ao termo do contrato nunca excedendo o prazo de 30 dias após a vistoria para verificar o estado do objeto do contrato.

3. A vistoria, prevista no número anterior, que antecede a entrega do objeto por parte do cocontratante e a sua receção por parte do Município é feita mediante solicitação do cocontratante ou por iniciativa do Município da Guarda, tendo em conta o final do prazo total de execução do contrato.

4. A execução parcial ou total da caução prestada implica a renovação do respetivo valor, no prazo de 15 dias após a notificação pelo Município para esse efeito.

## Cláusula 6.<sup>a</sup>

### Obrigações do cocontratante

1. O cocontratante é obrigado a:

- a) Assegurar a exploração do estabelecimento, nomeadamente o serviço de cafetaria, no decorrer do prazo estipulado;
- b) Realizar as benfeitorias necessárias, bem como as obras de recuperação e restauro, para que o edifício possa adequar-se ao fim consignado no presente procedimento, com autorização prévia do Município da Guarda;
- c) Proceder à limpeza diária, colocação de consumíveis e manutenção dos equipamentos/acessórios sanitários, afetos ao estabelecimento;
- d) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado no estabelecimento;
- e) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento e respetivos equipamentos;
- f) Manter em bom estado de conservação todo o mobiliário e/ou equipamento necessário ao funcionamento do objeto do contrato;
- g) Contratar o fornecimento de energia elétrica, água, telecomunicações e demais consumos decorrentes do arrendamento;



- h) Contratar os seguros obrigatórios por lei, bem como os que cobram os riscos causados por inundações e cheias;
- i) Avisar de imediato o Município sempre que algum perigo ameace o equipamento objeto do presente contrato;
- j) Comunicar de imediato ao Município qualquer anomalia detetada no objeto do presente contrato incluindo as que lhe sejam comunicadas pelos utentes do Parque Municipal.
- l) A licenciar a publicidade do estabelecimento ou a deter título legal habilitante similar;
- m) A cumprir, no mínimo, um horário de funcionamento diário do estabelecimento das 09h00 ao pôr-do-sol;
- n) Cumprir as demais obrigações constantes no presente caderno de encargos.

2. O cocontratante é o único responsável por:

- a) Quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço, e ainda, danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações cedidas;
- b) Pela reparação de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município da Guarda, designadamente os prejuízos materiais resultantes da atuação do pessoal do arrendatário ou dos seus subcontratados,

do deficiente comportamento dos equipamentos ou do impedimento de utilização.

c) Pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis, nomeadamente de inundações.

d) Pelo uso de equipamentos sonoros ou atividades geradoras de ruído, nos parâmetros legalmente admissíveis e em cumprimento com o estabelecido no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto;

e) Pela difusão pública de música gravada, rádio ou televisão com difusão pública, munindo-se do licenciamento da Sociedade Portuguesa de Autores e da “PassMúsica”, nos termos previstos no Código dos Direitos de Autor e dos Direitos Conexos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 63/85, de 17 de setembro, na redação dada pelas Lei n.º 45/85, de 17 de setembro e n.º 114/91, de 3 de setembro, pelos Decreto-Lei n.º 332/97, 27 de novembro e n.º 334/97, de 27 de novembro, e pelas Lei n.º 50/2004, de 24 de agosto e alterado e republicado pela Lei n.º 16/2008, de 1 de abril e, nas situações aplicáveis, obtendo a prévia licença especial de ruído;

3. As licenças e outros encargos devidos ao estado ou ao Município referente à atividade a exercer serão da responsabilidade do cocontratante.

## **Cláusula 7.<sup>a</sup>**

### **Pessoal do cocontratante**

1. O cocontratante fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação laboral.
2. O cocontratante é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.
3. O cocontratante obriga-se a ter patente, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor e demais publicações e documentos legalmente obrigatórios.
4. O cocontratante é obrigado a manter a boa ordem no local da exploração.
5. O cocontratante é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor, designadamente relativa à segurança higiene e saúde no trabalho.

## **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

### **Cedência de arrendamento**

O arrendatário não pode ceder, total ou parcialmente, a terceiros, seja a que título for, a exploração do objeto do contrato a celebrar, sem a prévia autorização do Município da Guarda.

## **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

### **Fiscalização**

É reservado ao Município da Guarda o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações, nos termos impostos pelo presente contrato, cláusulas contratuais, assim como pela demais legislação aplicável.

## **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

### **Resolução do contrato**

1. O Município da Guarda pode resolver o contrato em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do cocontratante, revertendo para o Município da Guarda as benfeitorias que tenham sido feitas pelo cocontratante, perdendo do valor da caução prestada a favor do Município.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município fica ainda com o direito a exigir uma indemnização nos termos gerais, nomeadamente pelos prejuízos decorrentes da adoção de novo procedimento de formação do contrato.

3. São fundamentos de resolução sancionatória por parte do Município da Guarda, designadamente:

- a) Incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao cocontratante;

- b) Oposição reiterada por parte do cocontratante ao exercício dos poderes de fiscalização do Município da Guarda;
- c) Cessão da posição contratual ou transmissão do arrendamento para terceiros, sem a necessária autorização prévia do Município da Guarda para o efeito;
- d) Falta de pagamento do valor mensal do arrendamento por mais de três meses, por facto imputável ao cocontratante;
- e) Utilização do objeto do contrato para fim ou uso diverso do autorizado pelo Município da Guarda;
- f) Não manter a limpeza e a segurança do objeto arrendado, nos termos do contrato e da lei;
- g) Não iniciar a atividade, no prazo de sessenta dias após a outorga do contrato;
- h) Manter suspensa a exploração do objeto do contrato, por prazo superior a um mês, durante o período de um ano, salvo causa justificativa apreciada pelo Município da Guarda ou quando exista prévia autorização municipal;
- i) Insolvência cocontratante;
- j) Em geral, a falta de cumprimento grave ou reiterada de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelo caderno de encargos.

## **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

### **Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Castelo Branco, com expressa renúncia a qualquer outro.

## **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

### **Legislação aplicável**

Em tudo o que se revelar omissivo, observar-se -á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo.

Este caderno de encargos foi aprovado na Reunião da Câmara Municipal da Guarda de 22/10/2018.