

ANÚNCIO

Abertura de procedimento por Negociação, com Publicação Prévia de Anúncio, para Arrendamento de Prédio Urbano para Exercício de Atividade Industrial, sito no Sítio do Castanheiro do Vento, em Famalicão da Serra

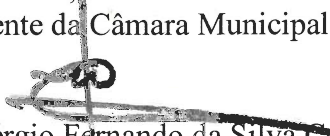
-----**Sérgio Fernando da Silva Costa**, Presidente da Câmara Municipal da Guarda, torna público que, de acordo com a deliberação tomada na reunião da Câmara Municipal da Guarda, realizada no dia 07 de julho de 2025, e no uso da competência prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, foi decidido proceder à abertura do procedimento suprarreferido. -----

----- A identificação, localização, modo de apresentação das candidaturas e restantes condições, constam nos artigos 9.º, 10.º e 11.º do Programa do Procedimento, aprovado para o efeito, e está disponível para consulta dos eventuais interessados, no Serviço de Património da Divisão Financeira e de Aprovisionamentos, no Edifício dos Paços do Concelho, na Praça do Município 6300-854 Guarda, todos os dias úteis, durante o horário normal de funcionamento dos serviços municipais, bem como na página oficial deste Município, em www.mun-guarda.pt.-----

As propostas podem ser entregues presencialmente no Serviço de Património da Câmara Municipal da Guarda, durante o período normal de funcionamento dos serviços municipais, até às 16:00 horas do próximo dia 06 de novembro, ou enviadas por correio registado para o endereço: Câmara Municipal da Guarda, Praça do Município, 6300-854 Guarda. -----

----- O ato público para abertura das propostas terá lugar no dia 07 de novembro de 2025, com início às 10:30h, numa das salas do Edifício dos Paços do Concelho da Guarda.

Guarda, 21 de outubro de 2025
O Presidente da Câmara Municipal da Guarda



Sérgio Fernando da Silva Costa



CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

**PROGRAMA DO PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO, COM
PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA ARRENDAMENTO
DE UM PRÉDIO URBANO PARA
O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE INDUSTRIAL**

CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	4
Artigo 1.º.....	4
Objeto do procedimento.....	4
Artigo 2.º.....	4
Entidade pública adjudicante.....	4
Artigo 3.º.....	5
Comissão de acompanhamento.....	5
Artigo 4.º.....	5
Consulta do processo.....	5
Artigo 5.º.....	5
Pedidos de esclarecimento.....	5
Artigo 6.º.....	6
Tramitação e legislação aplicável.....	6
Artigo 7.º.....	6
Inspeção do local/Construções existentes.....	6
Artigo 8.º.....	7
Contagem dos prazos.....	7
Artigo 9.º.....	7
Concorrentes.....	7
CAPÍTULO II.....	8
ENTREGA, APRECIAÇÃO E SELECÇÃO DE CANDIDATURAS.....	8
Artigo 10.º.....	8
Apresentação das candidaturas.....	8
Artigo 11.º.....	8
Instrução das candidaturas.....	8
Artigo 12.º.....	10
Apreciação e seleção das candidaturas.....	10
CAPÍTULO III.....	10

APRESENTAÇÃO, APRECIAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS	10
Artigo 13.º	10
Apresentação das propostas	10
Artigo 14.º	11
Prazos.	11
Artigo 15.º	11
Propostas e documentos que a acompanham.	11
Artigo 16.º	12
Admissão das propostas.....	12
Artigo 17.º	12
Negociação	12
CAPÍTULO IV	13
ADJUDICAÇÃO	13
Artigo 18.º	13
Critério de adjudicação.....	13
Artigo 19.º.....	1st
Anulação e causas de não adjudicação.	14
Artigo 20.º.....	1zt
Celebração do contrato de arrendamento.....	14
Anexo I - Modelo de Proposta.....	16

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO, COM
PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA ARRENDAMENTO
DE UM PRÉDIO URBANO PARA O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE INDUSTRIAL

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto do procedimento

1. O presente procedimento por negociação, com publicação prévia de anúncio, tem por objeto estabelecer as condições para celebração de um contrato de arrendamento, pelo prazo mínimo de 5 anos e para o exercício da atividade industrial, do prédio urbano integrante do domínio privado do Município da Guarda, registado na matriz sobre o número 770 e na Conservatória do Registo Predial da Guarda sob o número 95, sito no lugar do Castanheiro do Vento, freguesia de Famalicão da Serra, concelho da Guarda.
2. Para efeitos do presente procedimento o prédio referido no ponto anterior, incluindo as construções nele implantadas e espaço livre envolvente, deve considerar-se nos exatos termos e condições em que se encontra atualmente.

Artigo 2.º

Entidade pública adjudicante

A Entidade Adjudicante é o Município da Guarda, sito no Edifício dos Paços do Concelho, Praça do Município, 6301-854 GUARDA, representado pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 3.º

Comissão de acompanhamento

1. O procedimento a que o presente programa diz respeito é acompanhado por uma Comissão de acompanhamento composta por três técnicos (um Presidente, dois Vogais + dois Suplentes), para tal designados por deliberação pela Câmara Municipal da Guarda, e instalada no Edifício dos Paços do Concelho, sito na Praça do Município, 6301-854 GUARDA.
2. Para efeitos do presente procedimento a Comissão de Acompanhamento referida no ponto anterior é constituída pelos seguintes elementos:

a) Presidente da Comissão:

- Joaquim Luis da Costa Gomes, Arquiteto

b) Vogais efetivos:

- João Vitor Nunes Fernandes, Engenheiro
- Joaquina Afonso, Técnica superior

Vogais suplentes:

- Isidro Almeida, Arquiteto
- Alexandra Loureço, Técnica superior

Artigo 4.º

Consulta do processo

O processo de encontra-se disponível para consulta na Divisão Financeira e de Aprovisionamentos, Secção de Contratação Pública e Inventários, sito no Edifício dos Paços do Concelho, sito na Praça do Município, 6301-854 GUARDA, nos dias úteis entre as 09h e as 16:00h, desde a data da publicação do Edital de abertura do procedimento até às 16:00 horas do dia 06 de novembro de 2025, bem como no site da internet do Município da Guarda em www.mun-euarda.pt.

Artigo 5.º

Pedidos de esclarecimento

1. Qualquer interessado poderá, no primeiro terço do prazo para entrega das

candidaturas, a contar da data da publicação do anúncio de abertura do procedimento, solicitar, por escrito, à Comissão de Acompanhamento e para a morada indicada no número anterior, os esclarecimentos que entender por necessários para a boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados.

2. Os esclarecimentos serão prestados pela Comissão, por escrito, até ao final do segundo terço do prazo fixado para apresentação das candidaturas.
3. Os esclarecimentos prestados serão anexados às peças do procedimento e publicitados no sítio da Internet do Município da Guarda, em www.mun-guarda.pt, bem como notificados aos interessados.
4. A falta de prestação dos esclarecimentos no prazo previsto no número anterior poderá conduzir à prorrogação do prazo de entrega das candidaturas.

Artigo 6.º

Tramitação e legislação aplicável

1. O presente procedimento comporta as seguintes fases:
 - a) A publicação de anúncio;
 - b) Entrega, apreciação e seleção de candidaturas;
 - c) Apresentação, apreciação e negociação de propostas;
 - d) Escolha do adjudicatário.
2. Ao presente procedimento aplica-se o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 7.º

Inspeção do local/Construções existentes

1. Até à data limite de apresentação das candidaturas, os interessados poderão visitar o prédio objeto do contrato a celebrar e nele efetuar todos os reconhecimentos que entendam necessários à boa elaboração da sua proposta, bem como consultar o correspondente processo de licenciamento existente nos arquivos da Câmara Municipal da Guarda (Processo 01-91/11).
2. É da responsabilidade do adjudicatário a realização de quaisquer obras que sejam necessárias para adaptação do prédio ao exercício da atividade industrial

proposta, bem como o promover das obras de demolição de construções existentes, anexas ao edifício principal, e cuja legalização se revele inviável em face das condicionantes resultantes dos instrumentos de planeamento em vigor, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor;

3. É da responsabilidade do adjudicatário a obtenção do licenciamento de que tais obras careçam, quer junto da Câmara Municipal, quer junto das demais entidades, bem como o licenciamento da atividade industrial a desenvolver.
4. As responsabilidades previstas no presente artigo poderão ser objeto de um período de carência de renda, a negociar com a Câmara Municipal e mediante proposta do concorrente, nos termos do artigo 17.º.

Artigo 8.º

Contagem dos prazos

Os prazos fixados no presente Programa de Procedimento contam-se nos termos do disposto no artigo 87.º do Código de Procedimento Administrativo, publicado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, não se incluindo nos mesmos sábados, domingos e feriados.

Artigo 9.º

Concorrentes

1. Podem apresentar propostas para o arrendamento do prédio objeto do presente procedimento os promotores de projetos empresariais, a título individual ou coletivo que garantam o cumprimento das seguintes condições:
 - a) Possuam a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português ou ao Município da Guarda;
 - b) Possuam a sua situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou onde se encontrem estabelecidas;
 - c) Não se encontrem em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, ou tenham o respetivo processo pendente;
 - d) Possuam CAE de atividade industrial compatível com as características do prédio objeto do presente procedimento;

- e) Façam acompanhar as respetivas candidaturas de Projetos de Investimento.
 - f) Pretendam desenvolver atividade industrial não poluente que não envolva o manuseio de substâncias perigosas ou nocivas para o ambiente.
2. O cumprimento das presentes condições de admissão será objeto de verificação em sessão pública, sendo objeto de exclusão as candidaturas apresentadas por promotores que não reúnam as condições de admissão previstas no ponto anterior.

CAPÍTULO II

ENTREGA, APRECIAÇÃO E SELECÇÃO DE CANDIDATURAS

Artigo 10.º

Apresentação das candidaturas

1. As candidaturas deverão ser entregues, contra recibo, no Balcão Único da Câmara Municipal, no período normal de funcionamento dos serviços municipais e até às 16:00 Horas do dia anterior ao previsto para a realização do ato público, ou enviadas por correio registado para o endereço: Câmara Municipal da Guarda, Praça do Município, 6300-854 Guarda.
2. Se o envio das candidaturas for efetuado pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, os candidatos são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das mesmas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para o efeito.
3. As candidaturas serão ordenadas e numeradas de acordo com a ordem de entrada na Câmara Municipal.

Artigo 11.º

Instrução das candidaturas

1. As candidaturas devem ser obrigatoriamente instruídas com os seguintes documentos:
 - a) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas coletivas, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência,

administração, direção);

- b) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela conservatória do registo comercial, válida e atualizada;
 - c) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida para que o Município da Guarda proceda à respetiva consulta em www.portaldasfinancas.pnv.pt;
 - d) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização conferida para que o Município da Guarda proceda à respetiva consulta em www.see-social.at;
2. Em caso de representação do candidato no ato público o representante deverá fazer-se acompanhar de procuração, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de 2 (dois) ou mais membros do órgão de gestão.
 3. Todos os documentos a que se referem as alíneas anteriores terão necessariamente de ser redigidos em língua portuguesa.
 4. Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da legislação fiscal vigente, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensado de apresentar os documentos referidos nas alíneas c) e d) do n.º 1.
 5. Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos nas alíneas c) e d) do n.º 1 os seguintes documentos:
 - a) Certificado de constituição da pessoa, acompanhado dos respetivos estatutos (Certificate of incorporation and Articles of Association);
 - b) Certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional.
 6. Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira deverão ser

emitidos de acordo com a legislação do respetivo Estado de origem, legalizados num Consulado Português ou de acordo com a Convenção de Haia, e traduzidos para língua portuguesa, com a respetiva tradução certificada nos termos da lei portuguesa;

Artigo 12.º

Apreciação e seleção das candidaturas

1. No dia útil imediato ao da data limite prevista no n.º 1 do artigo 9º, a Comissão, em sessão pública, procede à abertura, apreciação e seleção das candidaturas, excluindo os concorrentes que:
 - a) Não tenham entregue as candidaturas no prazo fixado.
 - b) Não instruem as candidaturas com os documentos exigidos no artigo anterior.
 - c) Nas candidaturas incluam qualquer referência que seja indiciadora de uma futura proposta a apresentar.
2. Os candidatos excluídos são notificados dos motivos da respetiva exclusão, podendo exercer, no prazo de 10 dias, o respetivo direito de audiência prévia.

CAPÍTULO III

APRESENTAÇÃO, APRECIAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Artigo 13.

Apresentação das propostas

1. Os concorrentes selecionados serão convidados para apresentar proposta.
2. O convite será formulado simultaneamente, por carta registada, a todos os concorrentes selecionados.
3. No convite constarão, designadamente, os seguintes elementos:
 - a) Referência ao anúncio;
 - b) Hora e data limites da receção das propostas;
 - c) Elementos que devem ser indicados nas propostas e documentos que a acompanham;
 - d) Modo de apresentação das propostas;

- e) Local de entrega das propostas e respetivo horário de funcionamento;
 - f) Critério de adjudicação a que se refere o artigo 18.º.
 - g) Prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as propostas.
4. As propostas deverão ser entregues, contra recibo, no Balcão Único da Câmara Municipal, no período normal de funcionamento dos serviços municipais e até às 16:00 Horas do dia anterior ao previsto para a realização do ato público, ou enviadas por correio registado para o endereço: Câmara Municipal da Guarda, Praça do Município, 6300-854 Guarda.
 5. Se o envio das candidaturas for efetuado pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, os candidatos são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das mesmas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para o efeito.
 6. As propostas serão ordenadas e numeradas de acordo com a ordem de entrada na Câmara Municipal;

Artigo 14.º

Prazos

1. O prazo para apresentação das propostas é de 10 dias a contar da data de receção do convite, o qual se considerará recebido no terceiro dia a contar da data de registo no correio.
2. Apenas serão admitidas as propostas recebidas no endereço referido no artigo 4.º até às 16h00m do último dia do prazo referido no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 15.

Propostas e documentos que a acompanham

1. Na proposta o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo.
2. Na proposta o concorrente deve indicar:
 - a) Valor de renda proposto tendo como referência o valor mínimo de 1000€/mês;
 - b) Duração temporal proposta para o período de carência, nos termos do artigo 7.º

- c) Projeto de investimento contendo a caracterização da atividade industrial a instalar, estimativa do valor do investimento a efetuar, bem como o número de postos de trabalho a criar como o início da atividade;
- 1. Consideram-se notificados na própria sessão pública, para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 18.º, os concorrentes cujas propostas tenham sido excluídas e os mesmos se encontrem presentes.

Artigo 16.º

Admissão das propostas

- 1. A Comissão exclui as propostas:
 - a. Que não tenham sido recebidas no prazo fixado.
 - b. Que não contenham qualquer uma das indicações n.º 2 do artigo 15.º.
- 2. Os concorrentes cujas propostas tenham sido excluídas, são notificados para exercer o direito de audiência prévia, pelo prazo de 10 dias.
- 3. A sessão de negociação não poderá ocorrer antes de decorridos os prazos para a realização da audiência prévia.

Artigo 17.º

Negociação

- 1. Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas, são simultaneamente notificados, com uma antecedência mínima de cinco dias, da data, hora e local da sessão de negociação.
- 2. As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis não podendo, contudo, resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade adjudicante do que as inicialmente apresentadas.
- 3. Das sessões de negociação são lavradas atas, das quais constam a identificação dos concorrentes e o resultado final das negociações.
- 4. As atas são assinadas pelos membros da comissão e pelos concorrentes.
- 5. As propostas que não sejam alteradas na sessão de negociação, bem como as entregues pelos concorrentes que não compareçam à sessão, são consideradas, para efeitos de apreciação, nos termos em que inicialmente foram apresentadas.

CAPÍTULO IV
ADJUDICAÇÃO

Artigo 18.º

Critério de adjudicação

1. A adjudicação é feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes fatores:

a) Número de postos de trabalho a criar com a atividade industrial (PT), com ponderação de 35%, de acordo com os seguintes fatores:

- 1 (razoável): Atividade industrial com a criação de até 10 postos de trabalho;
- 2 (bom): Criação de entre 11 a 30 postos de trabalho;
- 3 (muito bom): Atividade industrial com a criação de mais do que 30 postos de trabalho;

b) Valor da renda mensal (VR) tendo como referência o valor mínimo de 1000€/mês, com ponderação de 50%, de acordo com os seguintes fatores;

- 1 (razoável): Renda entre 1000€/mês e 1500€/mês;
- 2 (bom): Renda entre 1501€/mês e 2000€/mês;
- 3 (muito bom): Renda superior a 2000€/mês;

c) Prazo proposto para a duração do arrendamento, com a ponderação de 15%, de acordo com os seguintes fatores:

- 1 (razoável): Prazo de 5 anos;
- 2 (bom): Prazo entre 5 a 10 anos;
- 3 (muito bom): Prazo superior a 15 anos;

2. Para efeitos do disposto no número anterior será aplicada a seguinte fórmula:

$$CF = [(0,35 \times PT) + (0,50 \times VR) + (0,15 \times PR)] \times 100$$

Sendo que:

CF = Classificação final

PT — Número de postos de trabalho a criar

PR — Prazo proposto para o arrendamento

VR — Valor da renda proposto

3. Os arredondamentos serão feitos até à segunda casa decimal.
4. A proposta economicamente mais vantajosa será a que obtiver maior pontuação.

Artigo 19.º

Anulação e causas de não adjudicação

1. Há lugar à anulação da adjudicação caso o adjudicatário preste falsas declarações ou apresente documentos falsificados, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
2. Não há lugar à adjudicação nos seguintes casos:
 - a) Sejam prestadas falsas declarações, falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os concorrentes;
 - b) A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada.
3. Nos casos previstos nos números anteriores, pode o arrendamento ser adjudicado ao concorrente classificado em 2.º lugar.

Artigo 20.º

Celebração do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento será celebrado no prazo de 30 dias após comunicação da deliberação de adjudicação, sendo o adjudicatário notificado para o efeito, mediante carta registada com aviso de receção.
2. Para efeitos da celebração do contrato de arrendamento, deve o adjudicatário apresentar, no prazo de dez dias a contar da notificação referida no ponto anterior, os seguintes documentos:
 - a) cópia do Bilhete de Identidade ou cartão de cidadão;
 - b) cópia do cartão de contribuinte;
 - c) cópia do cartão de identificação de pessoa coletiva (quando for o caso);
 - d) certidão do registo de pessoa coletiva atualizada (quando for o caso);
 - e) quaisquer outros que para o efeito lhe sejam expressamente requeridos.



3. São da responsabilidade do adjudicatário as despesas do respetivo contrato de arrendamento.

Anexo:

- Modelo de Proposta

Anexo I – Modelo de Proposta

Nome.....

Na qualidade de representante legal de [no caso de pessoa coletiva, identificar a firma, número de identificação fiscal e sede]

Morada

Número de documento identificação

Número de contribuinte (NIF)

Endereço eletrónico (email) telefone.....

(outros)

Tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das peças do PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA ARRENDAMENTO DE UM PRÉDIO URBANO PARA O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE INDUSTRIAL que traduzem as condições de arrendamento do prédio objeto do referido procedimento, propõe-se proceder ao seu arrendamento pelo valor mensal da renda de _____€ e pelo prazo mínimo de ____anos, conforme Projeto de Investimento em anexo.

Mais declara, sob compromisso de honra, que:

- a) A sua representada (1) conhece, aceita e se obriga a respeitar, integralmente, o teor de todas as peças daquele procedimento, relativamente ao qual declara aceitar, sem reserva, todas as cláusulas;
- a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, nem os titulares dos seus órgãos sociais de administração, ou gerência foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (1);
- c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (1);

- d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal).

3 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

Local, data

Assinatura

(1) Aplicável caso sejam pessoas coletivas.

Anexa para os devidos efeitos, os seguintes documentos:

Projeto de Investimento

(Outros que o candidato pretenda apresentar)