

# EDITAL N.º 20/2013

## **ANTÓNIO JORGE NUNES, Eng.º Civil e Presidente da Câmara Municipal de Bragança:**

No uso da competência que me confere a alínea v) do n.º 1 do artigo 68.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, e em cumprimento da deliberação tomada em Reunião Ordinária desta Câmara Municipal realizada no dia 13 de maio de 2013, torna público que no próximo dia 29 de maio de 2013, pelas 10:00 horas, na Sala das Reuniões do Município de Bragança, vai realizar-se a **HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE PARADINHA NOVA**, obedecendo às seguintes condições:

### I. Do enquadramento fáctico-jurídico

1. Entre os bens utilizados pela Administração Pública na prossecução das suas atribuições, o legislador distingue entre os bens do domínio público e os bens do domínio privado.

2. Enquanto os primeiros estão fora do comércio jurídico, não podendo ser objeto de direitos privados ou de transmissão por instrumentos de direito privado, os segundos estão sujeitos ao regime de direito privado, em tudo que não for especialmente regulado e não contrarie a natureza própria do domínio privado das entidades públicas (*cf. os artigos 18.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e 1304.º do Código Civil*).

3. O edifício onde funcionou a Escola Primária da Paradinha Nova encontra-se presentemente desativado e desocupado, integrando o domínio privado disponível do Município de Bragança, registado sob o artigo n.º 112 da Freguesia de Parada, deste Município.

4. A possibilidade do Município dispor e administrar os bens do seu domínio privado, decorre das competências expressamente conferidas para o efeito aos diferentes órgãos municipais pelos artigos 53.º, n.º 2, al. i); 64.º, n.º 1,

alíneas e), f) e g) e 68.º, n.º 2, al. h) da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro.

5. Na prossecução da sua estratégia empresarial, a empresa “*Origem Transmontana*” veio solicitar à Câmara Municipal, a cedência do edifício referido para instalação de uma “*cozinha regional certificada*”, uma “*cozinha de compotas*”, uma “*sala de licores*”, uma “*cozinha de receitas transmontanas*” e uma “*sala de provas*”.

6. No quadro dos princípios da igualdade e da “*não ingerência da Administração no funcionamento do mercado e da concorrência privada*”, fora do contexto da aplicação de programas/subprogramas gerais e salvo motivos de interesse público, na alienação e arrendamento de imóveis do seu domínio privado a entidades empresariais, o Município encontra-se vinculado ao respeito pela tramitação associada a procedimentos públicos de natureza concorrencial (*cf. os artigos 7.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto*).

7. Relativamente ao regime procedimental, na falta de regulamentação específica, mostra-se legítima, a aplicação, com as devidas adaptações, do disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, ao arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, com recurso às modalidades de *procedimento de hasta pública* ou de *procedimento por negociação* (*cf. artigos 86.º e ss. e 96.º e ss.*).

8. Por seu turno, em matéria de regime substantivo, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, ao contrato de arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, aplica-se a lei civil, sem prejuízo da possibilidade do Município denunciar o contrato antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, caso pretenda destinar o edifício à instalação e ao funcionamento dos seus serviços.

9. Neste âmbito, no caso vertente, no quadro da liberdade contratual legalmente admissível, parece razoável a fixação de um prazo inicial de 10 anos, renovável por períodos sucessivos de 1 ano, salvo denúncia por qualquer das partes com a antecedência mínima de 180 dias.

10. E a estipulação da responsabilidade do arrendatário pelos encargos do arrendado e pela realização das obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, sem direito a qualquer compensação, durante ou no final do contrato, pelas obras licitamente feitas.

# **CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DO EDÍFICIO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE PARADINHA NOVA**

## **CAPITULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Cláusula 1.ª**

##### **Objeto**

1. O presente procedimento tem por objeto o arrendamento, em hasta pública, do edifício da antiga Escola Primária de Paradinha Nova.

2 - O local a arrendar destina-se exclusivamente à atividade de transformação, tratamento e embalagem de produtos regionais e atividades complementares e acessórias, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, com exceção da realização pontual de atividades artísticas e culturais devidamente autorizadas/licenciadas pela (s) entidade (s) competente (s).

3 – O contrato de arrendamento será celebrado no regime de duração limitada, pelo período de dez anos, podendo ser renovado automaticamente no fim do prazo, por períodos de um ano, se nenhuma das partes o denunciar com a antecedência mínimas de 180 dias.

#### **Cláusula 2.ª**

##### **Entidade pública contratante**

A entidade pública contratante é o Município de Bragança, com sede no Forte S. João de Deus, em Bragança, tendo por base o valor de 50,00€ mensais.

#### **Cláusula 3.ª**

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

1 – A hasta pública para arrendamento do espaço em causa será precedida de edital publicado com, pelo menos, 5 dias úteis de antecedência, no site do Município e afixado nos lugares de estilo.

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

- a) A identificação do prédio/local a arrendar;
- b) Eventuais condicionantes à utilização do local a arrendar;
- c) O valor base da proposta;
- d) O local e a data limite para apresentação de propostas;
- e) O dia, hora e local de realização da hasta pública.

#### **Cláusula 4.ª**

##### **Consulta de documentos**

Desde a data de publicitação do edital respetivo até ao dia de realização da hasta, a planta do prédio e as respetivas condições de arrendamento, bem como outros elementos do processo que se revelem necessários ao cabal esclarecimento interessados, estarão patentes para consulta no Serviço de Gestão Patrimonial deste Município, no período normal de funcionamento (de segunda a sexta-feira, das 09h.00m às 12h.30m e das 14h.00m às 16h.00m).

#### **Cláusula 5.ª**

##### **Concorrentes**

Podem apresentar propostas todos os interessados, exceto aqueles que se encontrem em alguma das seguintes situações:

- a) Não se encontrem em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português e a esta autarquia local;
- b) Não se encontrem em 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) Se encontrem em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, ou tenham o respetivo processo pendente.

#### **Cláusula 6.ª**

##### **Apresentação das propostas**

1 – Os interessados deverão apresentar a respetiva proposta redigida de acordo com o anexo I ao presente documento, com um valor para arrematação superior ao preço base, 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.

2 - As propostas serão entregues até às 14:00 horas do dia 24 de maio de 2013, ou enviadas por correio, sob registo, sendo aceites desde que recebidas até à data limite acima referida.

## **CAPÍTULO II**

### **Abertura das propostas**

#### **Cláusula 7.ª**

##### **Realização**

1. A hasta pública realizar-se-á no dia 29 de maio de 2013, pelas 10h00, na Sala de Reuniões do Município de Bragança, perante os Serviços de Gestão Patrimonial.

2- A diligência inicia-se com a leitura das condições gerais de arrendamento e da identificação do edifício em hasta pública, seguindo-se a abertura das propostas recebidas, dentro do prazo, caso existam.

#### **Cláusula 8.ª**

##### **Adjudicação provisória**

1 – Terminada a hasta o arrendamento do espaço é adjudicado provisoriamente a quem tenha oferecido o preço de renda mais elevado, ficando a adjudicação definitiva pendente de deliberação da Câmara Municipal;

2 - O adjudicatário provisório ou o terceiro para quem este contratou devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de cinco dias úteis a contar da data de adjudicação provisória, podendo este prazo ser prorrogado pela Câmara Municipal, por motivo devidamente justificado.

3 – O ato de adjudicação pode ser anulado ou suspenso se se detetarem situações de irregularidades que afetem a legalidade do ato ou existirem fundados indícios de conluio entre concorrentes.

#### **Cláusula 9.ª**

##### **Auto da hasta pública**

No final da hasta será elaborado o respetivo auto que será assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

### **CAPÍTULO III**

### **ADJUDICAÇÃO**

#### **Cláusula 10.ª**

##### **Adjudicação definitiva**

A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal, dela sendo notificado o interessado, no prazo máximo de trinta dias a contar da adjudicação provisória.

#### **Cláusula 11.ª**

##### **Não adjudicação**

1 - O incumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações decorrentes das presentes Condições implica a não adjudicação definitiva do

arrendamento do espaço ou a anulação da adjudicação, bem como a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o local.

2 - Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do local a arrendar, 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 o arrendamento do espaço ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta imediatamente inferior, exceto em caso de conluio.

4 - A anulação da adjudicação por causa imputável ao interessado confere ao adjudicatário o direito a exigir uma indemnização, pelo valor correspondente à arrematação em duplicado.

5 – Quando a Câmara Municipal, sem causa justificativa, não proceda à adjudicação definitiva após o decurso do prazo previsto na cláusula 15.<sup>a</sup>, pode o interessado eximir-se da obrigação de arrendamento.

#### **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

##### **Direito de não adjudicação**

A Câmara Municipal reserva-se o direito de não adjudicar o arrendamento, caso considere que as propostas apresentadas não correspondem aos interesses do Município.

#### **Cláusula 13.<sup>a</sup>**

##### **Ajuste direto**

Caso a hasta pública tenha ficado deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva por motivos não imputáveis à Câmara Municipal, poderá esta proceder ao arrendamento do espaço por ajuste direto.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **CONTRATO**

#### **Cláusula 14.<sup>a</sup>**

##### **Celebração do contrato**

1 - O contrato decorrente do presente procedimento será celebrado em data a fixar pela Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 dias, contados a partir da adjudicação definitiva, no regime de duração limitada, pelo período de dez anos, podendo ser renovado automaticamente no fim do prazo, por períodos de um ano.

2 – A entidade pública contratante comunica ao adjudicatário, com a antecedência mínima de cinco dias, a data, hora e local em que se celebra o contrato.

3 – No dia, hora e local fixados para celebração do contrato de arrendamento devem ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte do adjudicatário;
- b) Certidão de registo comercial, no caso do adjudicatário ser pessoa coletiva;
- c) Documento comprovativo da situação tributária regularizada;
- d) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a situação relativamente às contribuições da Segurança Social.

4 – Cabe ao adjudicatário suportar todos os impostos, taxas, emolumentos ou outros encargos devidos pela operação.

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup>**

##### **Renovação do contrato**

O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de um ano se não for denunciado, por qualquer das partes, com uma antecedência mínima de 120 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção.

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup>**

##### **Pagamento da renda**

1 – O pagamento da renda será efetuado, mensalmente, na Tesouraria da Câmara Municipal, sendo o primeiro pagamento, correspondente a dois meses de renda, realizado no ato de assinatura do contrato e os restantes até ao dia oito do segundo mês imediatamente anterior àquele a que respeita.

2 – A atualização da renda será efetuada anualmente em conformidade com os coeficientes legais, sendo arredondada para a unidade de euro imediatamente superior.

#### **Cláusula 17.<sup>a</sup>**

##### **Outros encargos**

Os consumos de energia elétrica, água, gás e quaisquer outros combustíveis ficam a cargo do arrendatário.

#### **Cláusula 18.<sup>a</sup>**

##### **Obras**

O arrendatário é responsável pela realização das obras de adaptação e de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, sem direito a qualquer compensação, durante ou no final do contrato, pelas obras licitamente feitas.

#### **Cláusula 19.<sup>a</sup>**

##### **Obrigações do arrendatário**

O arrendatário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, a, nomeadamente:

- a) Efetuar o pagamento da renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento;
- b) Usar efetivamente o espaço arrendado para o fim contratado, no prazo máximo de um ano a contar da data de celebração do contrato e não deixar de o utilizar para aquele fim, salvo caso de força maior que não lhe seja imputável;
- c) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;
- d) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à atividade a desenvolver;
- e) Não dar ao espaço arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- f) Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente;
- g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município o autorizar previamente por escrito;
- h) Comunicar ao Município, dentro de 10 dias, a cedência do espaço arrendado, quando permitida ou autorizada;
- i) Findo o contrato, restituir, no prazo de 60 dias, o espaço arrendado, livre, devoluto e em bom estado de conservação.

#### **Cláusula 20.<sup>a</sup>**

##### **Rescisão do contrato**

1 - O incumprimento dos deveres resultantes do contrato por parte do arrendatário confere ao Município, nos termos gerais de direito, o direito de o rescindir.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se incumprimento definitivo quando houver atraso na entrega da renda ou falta de



reposição das boas condições de funcionamento por período superior a 30 dias úteis.

3 – Considera-se, igualmente, incumprimento definitivo, o não cumprimento de alguma das obrigações previstas na cláusula anterior.

#### **Cláusula 21.<sup>a</sup>**

##### **Cessação do Contrato**

O contrato cessa nos seguintes casos:

- a) Por acordo das partes;
- b) Por resolução, devido a incumprimento dos termos do contrato;
- c) Por oposição à renovação automática, mediante comunicação com a antecedência mínima de 120 dias, sobre a data de renovação.

#### **Cláusula 22.<sup>a</sup>**

##### **Cláusula de Indemnização**

A desistência ou saída do adjudicatário do espaço arrendado antes do termo do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento ao Município de uma indemnização correspondente ao valor da renda multiplicada pelos meses em falta.

#### **Cláusula 23.<sup>a</sup>**

##### **Documentos que integram o contrato**

Farão parte integrante do contrato as presentes Condições e a proposta do adjudicatário.

#### **Cláusula 24.<sup>a</sup>**

##### **Fiscalização**

A Câmara Municipal reserva-se o direito de, sempre que o entender, fiscalizar o cumprimento por parte do arrendatário das presentes cláusulas, bem como do estipulado no contrato de arrendamento respetivo.

#### **Cláusula 25.<sup>a</sup>**

##### **Dúvidas e omissões**

1- Em tudo o que for omissão, aplicam-se ao presente arrendamento as disposições legais e regulamentares aplicáveis

2 - As dúvidas suscitadas na aplicação das presentes cláusulas serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

## ANEXO I

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Bragança

Assunto: Hasta Pública para arrendamento do edifício da antiga Escola Primária de Paradinha Nova

.....  
.....(indicar o nome do concorrente ou denominação social, número de identificação fiscal, estado civil, domicílio ou sede), depois de ter tomado inteiro conhecimento dos termos do Edital e das Condições da Hasta Pública referente ao arrendamento do edifício da antiga Escola Primária de Paradinha Nova, declara que me obriga ao integral cumprimento dos seus clausulados, e venho propor-me ao arrendamento do espaço, oferecendo uma renda mensal no valor de .....€ (em algarismos e por extenso).

Data ...../...../2013

Assinatura .....

**Para constar se publica este Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicitado nos jornais locais “Mensageiro de Bragança”, “Nordeste” e publicado na página eletrónica da Câmara Municipal de Bragança, com o seguinte endereço:**

**<http://www.cm.braganca.pt>**

**E eu, \_\_\_\_\_, Directora do Departamento de Administração Geral e Financeira, o subscrevi.**

**BRAGANÇA E PAÇOS DO MUNICIPIO, 20 de maio de 2013.**