

EDITAL

Dr. Artur Manuel Rodrigues Nunes, Presidente da Câmara Municipal de Miranda do Douro, torna público que, de acordo com a deliberação da Câmara Municipal de Miranda do Douro, tomada na sua reunião ordinária realizada no dia 23 de julho de 2021, foi deliberado aprovar o caderno de encargos e programa de concurso de arrendamento em Hasta Pública de um prédio correspondente à antiga “**Escola Primária de Fonte de Aldeia, Freguesia de Vila Chã da Braciosa**”, deste concelho de Miranda do Douro, para fins não habitacionais, propriedade da Câmara Municipal de Miranda do Douro, nos termos e condições constantes no “*Caderno de Encargos e Programa de Concurso Público*”, que vai anexo ao presente Edital, para conhecimento público:

- **A HASTA PÚBLICA** realiza-se no dia 11 de agosto, pelas 10 horas, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do concelho de Miranda do Douro, sito no Largo João III, Edifício da Câmara Municipal, em Miranda do Douro;
- **FORMA DE LICITAÇÃO, BASE E LANÇOS:** A licitação é verbal, sendo o valor base de € 50,00 (cinquenta euros) e os lances mínimos não podem ser inferiores a €10,00 (dez euros)
- **JÚRI:** A Hasta Pública realiza-se perante um júri, composto pelos seguintes elementos:
 - Presidente: -Dr. Carlos Alberto Fernandes
 - Vogais: -Dr. Pedro Chumbo
-Dr.ª Fátima Silva Rodrigues
 - Suplentes: - Dr.ª Maria de Fátima Ruano
- Dr. Victor Rio
- As condições de arrendamento e adjudicação efetiva da antiga **Escola Primária de Fonte de Aldeia**, será efetuada através de arrematação em hasta pública obedecendo ao estipulado no “*Caderno de Encargos e Programa de Concurso Público*”.

O Caderno de Encargos e Programa de Concurso Público estão ainda disponíveis para consulta pública na Unidade Municipal de Apoio Jurídico, do Contencioso e de Fiscalização do Município de Miranda do Douro, na respetiva Junta de Freguesia de Vila

Chã da Braciosa, onde serão facultadas cópias a quem as solicitar e no sítio da Internet em <https://www.cm-mdouro.pt> .

E para constar, se mandou lavrar este EDITAL e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Concelho, nos locais habituais, bem como na Junta de Vila Chã da Braciosa e em outros locais que essa Junta entenda por convenientes, e ainda no sítio da Internet em <https://www.cm-mdouro.pt> .

Anexos: - Caderno de Encargos;
- Programa de Concurso Público.

Miranda do Douro, 27 de julho de 2021

O Presidente da Câmara Municipal de Miranda do Douro



Dr. Artur Manuel Rodrigues Nunes

CADERNO DE ENCARGOS

(ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DE UM PRÉDIO CORRESPONDENTE À ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE FONTE DE ALDEIA - Freguesia de Vila Chã da Braciosa)

Artigo 1.º **OBJETO**

O concurso tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais do edifício da Antiga Escola Primária de Fonte da Aldeia, sito em Fonte da Aldeia, deste concelho de Miranda do Douro.

Artigo 2.º **DURAÇÃO**

1. O arrendamento é atribuído por um prazo de 5 anos, contados da data de assinatura do contrato, obrigando-se todos os concorrentes a apresentar proposta considerando este prazo.
2. Após este prazo, o contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de um ano, até um máximo de dez, se não houver lugar a denúncia por qualquer das partes.
3. Caso haja denúncia, deve a mesma ser comunicada através da carta registada com aviso de receção, à outra parte, com antecedência mínima de 120 dias seguidos.

Artigo 3.º **USO EFECTIVO DO LOCAL ARRENDADO**

O local a arrendar destina-se, exclusivamente ao desenvolvimento de atividades de animação cultural e recreativa, atividades turísticas, culturais e promoção/divulgação e venda de produtos regionais, desde que devidamente autorizadas e/ou licenciadas pelas entidades competentes.

Artigo 4.º **REALIZAÇÃO DE OBRAS**

1. O arrendatário não pode fazer obras ou benfeitorias, sem autorização expressa e escrita da Câmara Municipal e as obras ou benfeitorias que fizer com autorização e não possam ser removidas sem detrimento do prédio, ficam pertencendo ao mesmo,

não podendo o arrendatário alegar retenção ou pedir por elas qualquer indemnização ou compensação.

2. As obras que o arrendatário fizer devidamente autorizadas, são sempre acompanhadas por técnicos do Município, designados pelo Presidente da Câmara para o efeito.

Artigo 5.º

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DE ARRENDATÁRIO

1. Não é permitida a transmissão a qualquer título (oneroso ou gratuito), da posição de arrendatário, sem autorização expressa e escrita da Câmara Municipal.
2. Autorizada a transmissão da posição de arrendatário, o prazo relativo ao arrendamento não interrompe nem suspende o prazo até então decorrido.

Artigo 6.º

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ARRENDATÁRIO

Constituem encargos e obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda definida dentro do prazo fixado;
- b) Facultar à Câmara Municipal a inspeção do espaço que integra o prédio;
- c) Não aplicar o espaço a fim diverso daquele a que se destina conforme artigo 3.º do presente documento;
- d) Iniciar a exploração do espaço com as referidas atividades no prazo máximo de 90 dias a contar da data da assinatura do contrato;
- e) Fazer do prédio uma utilização prudente;
- f) Informar o senhorio de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
- g) Tolerar as reparações ou obras urgentes, ordenadas pela Câmara Municipal;
- h) Obter todas as licenças, certificações, credenciações/ autorizações ou licenciamentos necessários ao exercício da atividade ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato;
- i) Dar conhecimento imediato de qualquer circunstância que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento legal e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
- j) Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade, bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaço;
- k) Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas quer no início, quer durante a vigência do contrato;
- l) Manter o prédio em perfeito estado de asseio e funcionamento;

- m) Findo o contrato, restituir o imóvel em perfeito estado, salvo as deteriorações resultantes do seu normal uso e fruição;
- n) O arrendatário é responsável pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente ao pessoal empregado, são de sua conta os encargos que daí resultarem;
- o) O arrendatário fica responsável pela utilização das instalações cedidas, correndo por sua conta as perdas e danos verificados a qualquer título, designadamente, por dolo ou negligência sua ou do seu pessoal e bem assim os danos ou perdas que ocorram no local causados por terceiros.
- p) O adjudicatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço e ainda por eventuais danos provocados por fornecedores nas instalações cedidas.
- q) No ato de assinatura do contrato o concessionário deve fazer a prova de que possui todos os seguros exigidos por lei, nomeadamente, o seguro de acidentes pessoais, seguros de trabalho, assistência a pessoas e de responsabilidade civil.

Artigo 7.º **FUNCIONAMENTO**

O horário de funcionamento será de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 8.º **RENDA**

1. A renda corresponde a uma prestação pecuniária e periódica.
2. A primeira renda vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes deverão ser pagas entre o dia 1 e o dia 8 de cada mês, ou no dia útil imediatamente seguinte.
3. A renda será paga na Tesouraria da Câmara Municipal de Miranda do Douro, dentro do horário normal de atendimento ao público.
4. A renda será atualizada anualmente de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, publicados anualmente em Portaria no Diário da Republica.
5. A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior.
6. A Câmara Municipal comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias seguidos, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.
7. Na falta de pagamento das rendas no prazo devido, a Câmara Municipal poderá, independentemente da cobrança coerciva, declarar a perda do direito de concessão e declará-la-á sempre que o concessionário não satisfaça esse pagamento no prazo devido mais de duas vezes no mesmo ano.

Artigo 9.º
MORA DO ARRENDATÁRIO

No caso de se verificar mora no pagamento, o arrendatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de uma indemnização igual a 50% daquele que for devido.

Artigo 10.º
DEVER DE MANUTENÇÃO E RESTITUIÇÃO

1. O arrendatário é obrigado a manter e restituir o espaço em bom estado, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.
2. Presume-se que o espaço foi entregue à Câmara Municipal em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado daqueles ao tempo da entrega.

Artigo 11.º
INDEMNIZAÇÃO PELO ATRASO NA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Se o imóvel não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o arrendatário é obrigado, a pagar a título de indemnização o valor de € **15,00 (quinze euros)** por cada dia de atraso até ao dia de restituição.

Artigo 12.º
REVOGAÇÃO DO ARRENDAMENTO

1. A Câmara Municipal poderá por termo ao arrendamento se o arrendatário não cumprir as normas e obrigações estabelecidas neste Caderno de Encargos, bem como as descritas no contrato de arrendamento a celebrar, e ainda, designadamente, se:
 - a) Forem alteradas as condições iniciais do contrato, designadamente por incumprimento do pagamento mensal da retribuição fixada;
 - b) Desvio do objeto do arrendamento;
 - c) Quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento das atividades ou no estado geral das instalações que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela atividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens;
 - d) Após julgamento, o arrendatário for condenado por infrações graves, relacionadas com as atividades exercidas no prédio;
 - e) O arrendatário não iniciar no prazo determinado, cessar ou suspender, total ou parcialmente, a execução das atividades que desenvolve no prédio.

2. Em caso de resolução do arrendamento, o arrendatário não tem direito a exigir da Câmara Municipal qualquer indemnização ou compensação.

Artigo 13.º
CASOS DE CADUCIDADE

O Contrato de arrendamento caduca:

- a) Findo o prazo estipulado;
- b) Por morte do arrendatário, ou tratando-se de pessoa singular ou coletiva, pela extinção da atividade e da sociedade.

Artigo 14.º
EFEITOS DA EXTINÇÃO DO CONTRATO NO TERMO PREVISTO

No decurso ou termo do contrato, não são oponíveis ao senhorio os contratos celebrados com terceiros para efeitos do desenvolvimento da atividade.

Artigo 15.º
ENCARGOS E DESPESAS

1. Os encargos e despesas respeitantes ao fornecimento de bens e serviços, designadamente água, luz, gás, telefone ou outras, relativas ao local arrendado são da inteira e total responsabilidade do arrendatário.
2. Todos os serviços a que se refere o número anterior são contratados/requisitados e pagos pelo arrendatário.

Artigo 16.º
INSPECÇÃO DA EXPLORAÇÃO

1. O Município de Miranda do Douro reserva-se o direito de efetuar as inspeções que entender por convenientes ao prédio arrendado e ao exercício das atividades
2. A fiscalização dará conhecimento por escrito ao arrendatário das deficiências verificadas ou desvios ao objeto do contrato, devendo aquele promover as necessárias correções.

Artigo 17.º
INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS
DO CADERNO DE ENCARGOS E CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou dúvidas suscitadas na interpretação de algumas cláusulas deste Caderno de Encargos, serão esclarecidas ou supridas por deliberação da Câmara Municipal de Miranda do Douro.

Artigo 18.º
INTERPRETAÇÃO, VALIDADE OU EXECUÇÃO DO CONTRATO

Os litígios emergentes da execução do contrato serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos ao foro do Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela, com renúncia a qualquer outro.

Município de Miranda do Douro

CONCURSO PÚBLICO

PROGRAMA DE CONCURSO

**ARRENDAMENTO (PARA FINS NÃO HABITACIONAIS) DE UM PRÉDIO
CORRESPONDENTE À ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE FONTE DE ALDEIA
- Freguesia de Vila Chã da Braciosa-**

Secção I

Disposições Gerais

ARTIGO 1.º

OBJECTO E MODALIDADE DO CONCURSO

1. O concurso tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais de um prédio correspondente à Antiga Escola Primária de Fonte da Aldeia, da freguesia de Vila Chã da Braciosa, deste concelho.
2. O concurso é público, podendo apresentar proposta todas as entidades que se encontrem nas condições gerais estabelecidas por lei.
3. O preço base de licitação para o arrendamento do edifício é de €50.00 (cinquenta euros) mensais.

ARTIGO 2.º

ENTIDADE PÚBLICA CONTRATANTE

A entidade pública contratante é o Município de Miranda do Douro, sito no Largo D. João III, 5210-190 Miranda do Douro, com o telefone n.º 273 430 020, endereço de correio eletrónico: geral@cm-mdouro.pt e sítio na Internet <https://www.cm-mdouro.pt>

ARTIGO 3.º

CONCORRENTES

1. Podem concorrer pessoas singulares, coletivas ou equiparadas, individualmente ou que declarem a intenção de se constituírem juridicamente numa única entidade ou em consórcio externo, em regime de disponibilidade solidária, no caso de lhes ser adjudicado o presente concurso.
2. Os concorrentes devem cumprir as seguintes condições:
 - Não serem devedores de impostos ao Estado Português;
 - Não serem devedores de contribuições à Segurança Social;
 - Não serem devedores ao Município de Miranda do Douro.

ARTIGO 4.º

PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

1. A entidade que preside ao concurso é o Município de Miranda do Douro, a quem deverão ser apresentadas por escrito, dentro do primeiro terço do prazo fixado para o ato da Hasta Pública, as reclamações e pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças do processo de concurso.
2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para apresentação das propostas.

3. A adjudicação é da competência da Câmara Municipal, mediante proposta da Comissão.

Secção II

Processo de Adjudicação

ARTIGO 5.º

HASTA PÚBLICA

1. O direito ao arrendamento será licitado em hasta pública, verbalmente, no dia e hora a marcar para o efeito, a divulgar através de editais.
2. O Município de Miranda do Douro adjudicará o arrendamento ao licitante que oferecer o valor mais elevado,
3. O arrendatário deverá liquidar, no ato da arrematação, para além do valor relativo à primeira renda, a importância correspondente a três rendas - caução, cumprindo-se os restantes pagamentos conforme o convencionado no contrato de arrendamento.
4. O valor referido no número anterior, a importância correspondente a três rendas-caução, reverterá a favor do Município de Miranda do Douro em caso de desistência do arrendatário, ou de incumprimento do prazo do contrato de arrendamento.

ARTIGO 6.º

LOCAL DA REALIZAÇÃO E COMISSÃO DE HASTA PÚBLICA

1. A hasta pública terá lugar no dia e hora a publicitar por meio de editais elaborados para o efeito, e realizar-se-á no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho de Miranda do Douro, perante uma Comissão de Licitação, com a seguinte constituição:

-Presidente: - Dr. Carlos Alberto Fernandes

-Vogais: - Dr. Pedro Chumbo
- Dr.ª Fátima Silva Rodrigues

-Suplentes: - Dr.ª Maria de Fátima Ruano
- Dr. Victor Rio

2. Na ausência ou impedimento do Presidente da referida comissão, o mesmo será substituído pelo primeiro vogal efetivo.

ARTIGO 7.º
CANDIDATURAS

Não é necessária a formalização antecipada de candidatura para admissão à Hasta Pública, devendo os licitantes proceder à sua identificação no momento do primeiro lance que efetuarem.

ARTIGO 8.º
LICITAÇÃO

1. O valor base de licitação é de € 50,00 (cinquenta euros) e o lanço mínimo de €10,00 (dez euros).
2. Não serão admitidos lanços de valor inferior ao fixado no número anterior.

ARTIGO 9.º
DIREITO DE ARREMATAÇÃO

A arrematação será efetuada ao lance mais elevado, licitado verbalmente no ato público, por pessoas singulares, ou, coletivas devidamente representadas.

Secção III
Apreciação e Adjudicação

ARTIGO 10.º
ADJUDICAÇÃO

Com base na ata do ato público elaborada pela Comissão, a adjudicação será atribuída pela Câmara Municipal ao concorrente que tiver apresentado o lance mais elevado.

ARTIGO 11.º
NOTIFICAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO

1. Nos cinco dias posteriores à respetiva deliberação, todos os concorrentes são notificados do ato de adjudicação.
2. No mesmo prazo devem ser solicitados ao arrendatário os documentos necessários à outorga do contrato, bem como o pagamento da caução, correspondente a três meses de renda.

ARTIGO 12.º
ANULAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO

1. A adjudicação considera-se sem efeito quando, por facto que lhe seja imputável o arrendatário:
 - a) Não entregue a documentação que lhe é exigida;
 - b) Não compareça no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato, sem razão que o justifique.

ARTIGO 13.º
CAUSAS DA NÃO ADJUDICAÇÃO

1. O Município de Miranda do Douro reserva-se o direito de não adjudicar o arrendamento, devendo para o efeito fundamentar a decisão.
2. Caso se verifique a não adjudicação os concorrentes serão notificados da decisão e dos fundamentos que a justifiquem.
3. A Câmara reserva-se o direito de não adjudicar a concessão ou anular a hasta pública no caso de entender que não está devidamente salvaguardado o interesse municipal e se verificar que há conluio entre os licitantes.
4. Caso não haja concorrentes a Câmara Municipal reserva-se o direito de proceder a ajuste direto do espaço, nos seis meses seguintes à data da hasta pública, por valor nunca inferior ao valor base da licitação aqui definida.
5. Das decisões da Câmara Municipal não há direito a recurso.

Secção IV
Contrato

ARTIGO 14.º
ACEITAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO

1. A minuta do contrato é enviada, para aceitação, ao arrendatário.
2. A minuta considera-se aceite pelo arrendatário quando haja aceitação expressa ou quando não haja reclamação nos cinco dias subsequentes à respetiva notificação.

ARTIGO 15.º
RECLAMAÇÕES CONTRA A MINUTA

1. São admissíveis reclamações contra a minuta quando dela constem obrigações não contidas nos documentos que servem de base ao concurso.
2. Em caso de reclamação, a entidade que aprova a minuta comunica ao arrendatário, no prazo de 10 dias, o que houver decidido sobre a mesma, entendendo-se que a defere se nada disser no referido prazo.

ARTIGO 16.º
CELEBRAÇÃO DO CONTRATO ESCRITO

1. O contrato deve ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da aceitação da minuta ou, consoante o caso, do conhecimento da decisão sobre a reclamação contra aquela ou do termo do prazo fixado para o respetivo deferimento tácito.
2. A entidade pública contratante comunica ao arrendatário, com a antecedência mínima de cinco dias, a data, hora e local em que se celebra o contrato.
3. Se a entidade pública contratante não celebrar o contrato no prazo fixado, pode o arrendatário desvincular-se da proposta.

ARTIGO 17.º
CAUÇÃO

1. O concorrente cuja proposta for aprovada, e que depois de avisado por escrito para assinar o contrato de arrendamento, não compareça no prazo de oito dias, perderá a caução, a qual reverterá para o Município, ficando o mesmo inteiramente desligado de qualquer compromisso.
2. O concorrente que desista do arrendamento antes do final do prazo inicial do arrendamento, ou antes do final do prazo de qualquer uma das suas renovações perderá a caução, a qual reverterá para o Município.

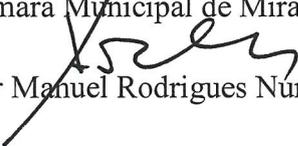
Secção V
Declarações

ARTIGO 18.º
FALSIDADE DE DOCUMENTOS E DE DECLARAÇÕES

Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal, a falsificação de documentos ou a prestação culposa de falsas declarações determina, consoante o caso, a respetiva exclusão ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes.

Miranda do Douro, 09 de julho de 2021

O Presidente da Câmara Municipal de Miranda do Douro


-Dr. Artur Manuel Rodrigues Nunes-