



## MUNICÍPIO DE SANTARÉM

**EDITAL N.º 11/2023**

**HASTA PÚBLICA**

**PARA CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL DA CAFETARIA MOINHO DE FAU,  
SITA NA AVENIDA MADRE ANDALUZ, SACAPEITO EM SANTARÉM**

**Ricardo Gonçalves Ribeiro Gonçalves**, Presidente da Câmara Municipal de Santarém, TORNA PÚBLICO, que se procederá no próximo dia 10 de fevereiro de 2023, às 10:00 horas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, sito na Praça do Município, em Santarém à realização da hasta pública para arrendamento comercial da cafetaria "Moinho de Fau" sita na Av. Madre Andaluz, Sacapeito.

O valor base do presente procedimento é de € 300,00 (trezentos euros) mensais, ao qual acresce IVA à taxa legal.

Após abertura de propostas, o direito de exploração da cafetaria é adjudicado provisoriamente ao interessado que apresente a proposta mais vantajosa, segundo os critérios constantes no artigo 13.º do programa do procedimento.

Os candidatos deverão elaborar as propostas de acordo com os artigos 7.º e 8.º do respetivo Programa do Procedimento e entregá-las até às 16:30 horas do dia 8 de fevereiro de 2023, na Divisão de Finanças – Secção de Património.

O Programa do Procedimento e o Caderno de Encargos está disponível na Divisão de Finanças – Secção de Património, todos os dias úteis das 9:00 horas às 12:30 horas e das 14:00 horas às 16:30 horas, até à data e hora limite da entrega das propostas, bem como na página do município – [www.cm-santarém.pt](http://www.cm-santarém.pt).

Para conhecimento geral se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Paços do Concelho de Santarém, 17 de janeiro de 2023

Assinado por: **RICARDO GONÇALVES RIBEIRO GONÇALVES**

Num. de Identificação: 104919736

Data: 2023.01.18 16:24:35+00'00'

Certificado por: **Secretaria-Geral do Ministerio da Administracao Interna.**

Atributos certificados: **Presidente da Câmara Municipal de Santarém.**

 **CARTÃO DE CIDADÃO**





MUNICÍPIO DE SANTARÉM

**PROGRAMA DO PROCEDIMENTO**

HASTA PÚBLICA

PARA ARRENDAMENTO COMERCIAL DA CAFETARIA  
"MOINHO DE FAU", SITA NA AV. MADRE ANDALUZ,  
SACAPEITO EM SANTARÉM



## ÍNDICE

Artigo 1.º – Objeto .....	3
Artigo 2.º – Proprietário/ Base de licitação .....	3
Artigo 3.º – Visita ao local .....	3
Artigo 4.º – Publicitação .....	3
Artigo 5.º – Concorrentes .....	4
Artigo 6.º – Consulta do processo e pedido de esclarecimentos .....	4
Artigo 7.º – Modo de apresentação da proposta e documentos .....	4
Artigo 8.º – Normas de elaboração da proposta .....	5
Artigo 9.º – Esclarecimentos e suprimentos das propostas .....	5
Artigo 10.º – Composição da comissão.....	6
Artigo 11.º – Propostas (ato público).....	6
Artigo 12.º – Causas de exclusão.....	7
Artigo 13.º – Adjudicação .....	7
Artigo 14.º – Contrato.....	8
Artigo 15.º – Caução contratual .....	9
Artigo 16.º – Contagens dos prazos .....	9
Artigo 17.º – Informação sobre a proteção de dados .....	9
Artigo 18.º – Prevalência .....	10
Artigo 19.º – Possibilidade de ajuste direto .....	10
Artigo 20.º – Legislação aplicável .....	11
Anexo I – Formulário de candidatura	
Anexo II – Critérios de adjudicação	
Anexo III – Plantas	

## **Artigo 1.º**

### **Objeto**

1 - O presente procedimento tem por objeto o contrato de arrendamento não habitacional, da Cafetaria "Moinho de Fau", sita na Av. Madre Andaluz, Sacapeito em Santarém, pelo prazo de 60 meses, caso não seja revogado por qualquer das partes com aviso prévio de 180 dias.

2 - O prazo definido no número anterior pode ser prorrogado, a requerimento do arrendatário e com acordo prévio do Município de Santarém, por períodos sucessivos de 12 meses. O requerimento do arrendatário deve ser apresentado ao Município com uma antecedência mínima de 120 dias face à data de término do contrato.

3 - A Cafetaria do "Moinho de Fau" é composta por piso térreo para serviços de apoio ao espaço de esplanada, primeiro piso destinado a área de bar, instalações sanitárias (homens, senhoras e deficientes) e esplanada exterior, destinando-se, exclusivamente, a estabelecimento de bebidas - cafetaria com serviços de esplanada.

## **Artigo 2.º**

### **Proprietário/ base de licitação**

1 - O proprietário é o Município de Santarém, com sede na Praça do Município, 2005-245 Santarém, com o endereço eletrónico [geral@cm-santarem.pt](mailto:geral@cm-santarem.pt).

2 - O valor base do presente procedimento é de €300,00 (trezentos euros) mensais, ao qual acresce IVA à taxa legal.

## **Artigo 3.º**

### **Visita ao local**

Os interessados poderão visitar o espaço até 72 horas da data designada para a realização do ato público, devendo para o efeito contactar o Departamento de Administração e Finanças/Divisão de Finanças/Secção de Património do Município de Santarém, através do telefone 243 304 200.

## **Artigo 4.º**

### **Publicitação**

A hasta pública para o arrendamento em causa é publicitada com a antecedência mínima de 10 dias, através de afixação do edital nos locais habituais, nomeadamente, no Portal (<http://www.cm-santarem.pt>) e nas redes sociais do Município.

## **Artigo 5.º**

### **Concorrentes**

No presente procedimento são concorrentes as pessoas, singulares ou coletivas que apresentem uma proposta.

## **Artigo 6.º**

### **Consulta do processo e pedido de esclarecimentos**

1 – O programa do procedimento e o caderno de encargos da presente hasta pública estão disponíveis para consulta na Secção de Património do Município de Santarém, sito na Casa de Portugal e Camões, Rua Capitão Romeu Neves, em Santarém, onde poderão ser examinados, nos dias úteis das 9:00 horas às 12:30 horas e das 14:00 horas às 16:30 horas, até à data e hora limite da entrega de propostas.

2 – Os interessados podem solicitar por escrito à comissão da hasta pública os esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até 48 horas antes da data-limite para apresentação das propostas.

3 – A comissão da hasta pública pode, oficiosamente, proceder à retificação de erros ou omissões das peças do procedimento até ao final do prazo de entrega das propostas, sendo os mesmos publicitados através da página *web* do Município.

4 – Os esclarecimentos fazem parte integrante das peças do procedimento e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

## **Artigo 7.º**

### **Modo de apresentação da proposta e documentos**

1 – A entrega de proposta escrita é obrigatória, nos termos dos artigos 7º e 8º do presente programa do procedimento.

2 – As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo a designação do presente procedimento e a identificação do proponente, devendo estas ser dirigidas à comissão da hasta pública e endereçadas ao Departamento de Administração e Finanças/Divisão de Finanças/Secção de Património do Município de Santarém, Praça do Município, 2005–245 Santarém.

3 – As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas pelo correio, sob registo, devendo ser elaborada a lista das propostas apresentadas, ordenada de acordo com a respetiva data de apresentação.

4 – As propostas deverão ser entregues até às 16h30m do dia 8 de fevereiro de 2023.

- 5 – Se a apresentação da proposta for feita pelo correio, o concorrente será o único responsável pelo atraso que porventura se verificar.
- 6 – Cada concorrente só pode apresentar uma única proposta.
- 7 – A proposta deverá conter o projeto de exploração da cafetaria, com previsão de calendarização para o período de arrendamento, incluindo:
- a) Plano de atividades e
  - b) Plano de negócios.
- 8 – Com a proposta terão de ser apresentados os seguintes documentos:
- a) Declaração de que não está em dívida ao Estado Português por impostos, emitida pelo Serviço de Finanças;
  - b) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente às contribuições para a Segurança Social, emitida pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.
- 9 – Todos os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas, designadamente o preço constante da mesma, pelo prazo de noventa dias, contado a partir da data do encerramento do ato público.

### **Artigo 8.º**

#### **Normas de elaboração da proposta**

- 1 – A proposta deve ser elaborada de acordo com a minuta (Anexo I – Formulário de candidatura) datilografada ou manuscrita, com letra bem legível e sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas que possam dificultar a apreciação da mesma por parte da comissão da hasta pública e deve ser assinada pelo concorrente ou seus representantes devendo, neste caso, juntar-se documento que confira a este último, poderes bastantes para o efeito.
- 2 – O valor proposto deve ser expresso em euros, indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência, o valor expresso por extenso.

### **Artigo 9.º**

#### **Esclarecimentos e suprimentos das propostas**

- 1 – A comissão da hasta pode pedir aos candidatos no dia do ato público e, após abertura das propostas, os esclarecimentos sobre as propostas considerados necessários para efeitos de análise e avaliação das mesmas.
- 2 – Os esclarecimentos prestados pelos candidatos fazem parte integrante das respetivas propostas,

desde que não contrariem os elementos constantes dos documentos que as constituem, não alterem ou completem os respetivos atributos, nem visem suprir omissões que determinam a sua exclusão.

3 - A comissão da hasta pode solicitar aos candidatos que no dia do ato público e, após abertura das propostas, procedam ao suprimento das irregularidades das suas propostas causadas por preterição de formalidades não essenciais e que careçam de suprimento, incluindo a apresentação de documentos que se limitem a comprovar factos ou qualidades anteriores à data de apresentação da proposta ou candidatura e desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento.

4 - O júri procede à retificação oficiosa de erros de escrita ou de cálculo contidos nas propostas, desde que seja evidente para qualquer destinatário a existência do erro e os termos em que o mesmo deve ser corrigido.

### **Artigo 10.º**

#### **Composição da comissão**

A hasta é dirigida por uma comissão composta pelos elementos a seguir indicados sendo o primeiro o seu presidente ou quem ele delegar.

Presidente:

Hugo Costa (Diretor do Departamento de Administração e Finanças)

Vogais:

Mário Salgueiro (Chefe da Divisão de Finanças)

Ana Domingues (Técnica Superior do Gabinete de Apoio à Vereação)

Suplentes:

Cláudia Silva (Técnica Superior da Divisão de Finanças)

Sofia Martins (Técnica Superior da Divisão de Gestão Urbanística)

### **Artigo 11.º**

#### **Propostas (ato público)**

1 - A abertura de propostas terá lugar no dia 10 de fevereiro de 2023, pelas 10 horas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, em Santarém e inicia-se com a abertura das propostas recebidas.

2 - Só podem intervir no ato público os candidatos ou seus representantes legais que para o efeito estiverem devidamente legitimados, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou passaportes e de procuração com poderes para o ato.

## **Artigo 12.º**

### **Causas de exclusão**

1 - Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos;
- b) A não apresentação do processo de candidatura até à data limite fixada;
- c) A existência de dívidas ao fisco ou à Segurança Social;
- d) A existência de dívidas ao Município de Santarém, por período superior a 60 (sessenta) dias para além do prazo de liquidação;
- e) Estão inibidos de participar em procedimentos lançados pelo Município pelo prazo de 2 anos os candidatos vencedores de anteriores procedimentos desta natureza – hastas públicas para arrendamentos comerciais e/ou concessões de espaços municipais – que não tenham cumprido ou que estejam em situação de incumprimento com as obrigações consideradas nas peças dos respetivos procedimentos.

2- Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A não observância do disposto nos artigos 7.º e 8.º do presente programa quanto aos documentos que devem acompanhar a proposta e a sua forma de apresentação;
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das cláusulas previstas no Caderno de Encargos;
- c) A apresentação de valores inferiores ao valor base de licitação.

## **Artigo 13.º**

### **Adjudicação**

1 - Após a abertura de propostas, o direito de exploração da cafetaria é adjudicado provisoriamente ao interessado que apresente a proposta mais vantajosa, segundo os seguintes critérios:

- a) Valor da renda mensal – 60%;
- b) Qualidade técnica do projeto de exploração – 40% no somatório dos seguintes subfactores:
  - i. Plano de atividades – 20%

Neste subfactor a comissão da hasta pública avaliará, nomeadamente, os seguintes critérios: a) Diversificação das áreas culturais; b) Regularidade das iniciativas; c) Inovação/originalidade das iniciativas.

- ii. Plano de negócios – 20%

Neste subfactor a comissão da hasta pública avaliará, nomeadamente, os seguintes critérios: a) Criação de postos de trabalho efetivos; b) Análise do mercado/concorrência; c) Fontes de Financiamento; d) Plano de Marketing.

2 – Para efeitos de análise das propostas, a comissão da hasta pública avaliará as mesmas de acordo com os critérios e ponderações indicados no anexo II - Critérios de adjudicação.

3 – Caso se verifique a existência de um empate entre propostas, a comissão da hasta pública procederá à realização de um sorteio público entre as propostas empatadas.

4 – No final da abertura das propostas e da análise a efetuar pela comissão da hasta pública, será elaborada a respetiva ata de adjudicação provisória, que deve ser assinada pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório.

5 – O adjudicatário provisório procede no imediato ao pagamento de duas vezes o valor da proposta para a respetiva cafetaria, a título de caução, correspondente a duas rendas.

6 – A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete ao Município de Santarém, devendo ser notificado o adjudicatário, por carta registada, com aviso de receção.

7 – Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o arrendamento ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta mais vantajosa subsequente, exceto em caso de conluio.

8 – Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao adjudicatário, o Município de Santarém reserva-se o direito de debitar os custos com o procedimento, bem como os lucros cessantes por via da não adjudicação ao referido interessado.

9 – A decisão de adjudicação definitiva será notificada ao adjudicatário, no momento do envio da minuta do contrato, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 13.º.

10 – Não pode o arrendatário exigir qualquer tipo de indemnização ao proprietário pelo atraso do início de exploração objeto do presente arrendamento, por motivos não imputáveis ao Município de Santarém.

11 – O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e respetivos anexos.

## **Artigo 14.º**

### **Contrato**

1 – O presente procedimento será reduzido a escrito através da elaboração de um clausulado.

2 – O adjudicatário definitivo fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do contrato escrito no prazo de 10 dias úteis a contar da data da receção da respetiva minuta, findo o qual, se o não fizer, a mesma se considerará aprovada.

3 - O contrato deverá ser celebrado no prazo máximo de 60 dias a contar da data da aprovação da respetiva minuta.

4 - O Município de Santarém notificará por escrito o adjudicatário da data da celebração do respetivo contrato, com a antecedência mínima de 8 dias.

5 - Caso o adjudicatário não compareça na data prevista para a celebração do contrato, sem motivo justificado, ficará sem efeito a adjudicação definitiva, com perda do valor da totalidade das quantias entregues ao Município de Santarém.

6 - Nas situações em que o anterior adjudicatário tenha faltado, sem motivo justificável, à celebração do contrato, poderá a comissão da hasta pública proceder à adjudicação provisória ao candidato que tenha apresentado a subsequente proposta mais vantajosa.

### **Artigo 15.º**

#### **Caução contratual**

1 - A caução, de valor correspondente ao pagamento efetuado com a adjudicação provisória, será mantida até ao termo do arrendamento.

2 - Na data da assinatura do contrato o adjudicatário deverá apresentar a Guia de Recebimento emitida pelo Município de Santarém.

3 - A caução destina-se a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do arrendatário.

4 - O Município pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais pelo arrendatário.

### **Artigo 16.º**

#### **Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contados de acordo com o disposto na Lei, atualmente em vigor.

### **Artigo 17.º**

#### **Informação sobre proteção de dados**

1 - Nos termos do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD), o Município de Santarém é o responsável pelo tratamento dos dados pessoais no âmbito do presente procedimento pré-contratual, relativamente aos dados referidos no número seguinte.

2 - Os dados pessoais contidos nas propostas, nos documentos que as acompanhem e, bem assim, nas

respostas aos pedidos de esclarecimentos, entre outros não expressamente previstos neste artigo, apresentados ao abrigo do presente procedimento serão tratados nos termos permitidos por lei e no âmbito de finalidades relacionadas com a tramitação do procedimento.

3 - A Entidade Adjudicante poderá transmitir os dados pessoais a que se refere o presente artigo aos seus colaboradores, prestadores de serviços e subcontratantes para o cumprimento das finalidades acima referidas e, bem assim, a autoridades judiciais, fiscais, regulatórias ou outras para o cumprimento de imposições legais ou regulamentares.

4 - Os titulares têm os seguintes direitos sobre os dados pessoais que lhes digam respeito:

- a) A exercer perante o Município de Santarém: direito de informação; direito de acesso; direito de retificação dos dados inexatos; direito ao apagamento; direito à limitação do tratamento; direito de portabilidade dos dados; direito de oposição ao tratamento; direito a não ficar sujeito a decisões exclusivamente automatizadas, incluindo a definição de perfis; nas situações de consentimento, direito de retirar consentimento em qualquer altura, sem comprometer a licitude do tratamento efetuado com base no consentimento previamente dado;
- b) A exercer perante o Encarregado de Proteção de Dados (por carta para Câmara Municipal de Santarém, Praça do Município 2005-245 - Santarém): direito de apresentar exposições;
- c) A exercer perante a autoridade de controlo (nomeadamente, Comissão Nacional de Proteção de Dados): direito de apresentar reclamação;
- d) A exercer perante as instâncias jurisdicionais competentes: direito a ação judicial e a indemnização no caso de violação dos seus direitos.

## **Artigo 18.º**

### **Prevalência**

As normas do procedimento prevalecem sobre quaisquer indicações constantes dos anúncios com elas desconformes.

## **Artigo 19.º**

### **Possibilidade de ajuste direto**

Sem prejuízo do lançamento de uma nova hasta pública, o Município de Santarém pode recorrer ao procedimento por ajuste direto quando:

- a) A hasta pública fique deserta;
- b) O adjudicatário falte, sem motivo justificável, à celebração do contrato, não tenha sido apresentada qualquer outra proposta e desde que o valor oferecido pelo proponente não seja inferior em 1 % do

valor arrematado em hasta pública.

## **Artigo 20.º**

### **Legislação aplicável**

À presente hasta pública é aplicável o disposto nas suas peças, programa do procedimento e caderno de encargos, o disposto no Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro na sua versão atualizada, a legislação referente ao arrendamento, o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável às autarquias locais, assim como demais legislação aplicável em vigor.

## ANEXO I

### FORMULÁRIO DE CANDIDATURA

1 - .....[1], titular do bilhete de identidade/cartão de cidadão n.º ....., passado pelo Arquivo de ....., emitido em ....., residente em ....., na qualidade de representante legal de .....[2].

2 – Propõe o preço de ..... € .....[extenso] (3), para arrendamento comercial da cafetaria “Moinho de Fau”, sita na Av. Madre Andaluz, Sacapeito, da União das Freguesias da Cidade de Santarém.

3 – Declara, sob compromisso de honra, que em nome próprio ou em representação:

- a) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português e outros Estados do espaço Económico Europeu;
- b) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas ao Município de Santarém;
- c) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a Segurança Social.

4 – O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a sua exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação. No caso do arrendamento lhe ter sido adjudicado, perdendo para o Município de Santarém as quantias já entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente para o efeito de procedimento penal.

5 – Os adjudicatários de origem comunitária (ou outra com iguais direitos) devem apresentar os mesmos documentos exigidos aos adjudicatários nacionais. Tal exigência fica, porém, satisfeita com a emissão e a autenticação de documentos correspondente do país de origem, acompanhado da sua tradução legalizada.

6 – Se no país de origem do adjudicatário não houver documento idêntico ou correspondente ao exigido aos adjudicatários portugueses, a exigência legal da sua apresentação, basta-se com documentação ou declaração do próprio adjudicatário, sobre o preenchimento dos requisitos de acesso que a documentação portuguesa se destinava a comprovar, feita sob juramento ou compromisso de honra, perante o notário ou outra autoridade competente do país de origem devendo juntar, também, a sua tradução legalizada.

7 – O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

8 - Declaro, sob compromisso de honra, serem verdadeiras as informações constantes nesta proposta de candidatura, bem como, a que me obrigo a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do Caderno de Encargos e Programa de Procedimento da Hasta Pública para arrendamento da Cafeteria Moinho de Fau, aceitando sem reservas todas as suas cláusulas e artigos.

Data

Assinatura (4)

- (1) Identificação do concorrente pessoa singular ou do(s) representante(s) legal(ais) do concorrente se se tratar de pessoa colectiva.
- (2) Só aplicável a concorrentes pessoas colectivas.
- (3) Valor para o arrendamento do espaço.
- (4) Assinatura do concorrente pessoa singular ou do(s) representante(s) legal(ais) do concorrente, se se tratar de pessoa colectiva.

## Anexo II – Critérios de adjudicação (Artigo 11.º do Programa do Procedimento)

### 1. a) Valor da renda mensal (60%)

Valor (€)	Pontuação
300	1
301-399	2
400-499	3
500-599	4
> 599	5

### 1. b) Qualidade técnica do projeto de exploração – 40%

#### 1. b) i) Plano de atividades (20%)

##### a) Diversificação das áreas culturais

N.º áreas	Pontuação
1	1
2	3
> 2	5

##### b) Regularidade das iniciativas

N.º iniciativas	Pontuação
1 p/ mês	1
2 a 4 p/ mês	3
> 4 p/ mês	5

##### c) Inovação/originalidade das iniciativas

Inovação/ Originalidade	Pontuação
Pouca inovação/ originalidade	1
Inovação/ original	3
Muita inovação/ originalidade	5

#### 1. b) ii) Plano de negócios (20%)

##### a) Criação de postos de trabalho efetivos

N.º postos trabalho	Pontuação
1	1
2	3
> 2	5

##### b) Análise do mercado/concorrência

Análise	Pontuação
Não Apresenta	0
Apresenta (pouco desenvolvido)	2,5
Apresenta (sustentado, com análise SWOT)	5

##### c) Fontes de Financiamento

Fonte	Pontuação
Outrém	1
Misto	3
Próprio	5

##### d) Plano de Marketing

Plano	Pontuação
Não Apresenta	0
Apresenta (pouco desenvolvido)	2,5
Apresenta (sustentado, diversificado nos canais de comunicação)	5



ARTIGO	DESIGNAÇÃO DOS TRABALHOS	Unidades.	Quantidades	PREÇOS	
				Unitários	Totais
	<b>Capítulo Único</b>				
1	Levantamento, desmontagem e remoção de tábuas de madeira maciça existentes em deck no exterior, interior, rampas e escadas do edifício, incluindo transporte a operador licenciado.	m2	170,05	4,00 €	680,20 €
2	Levantamento e remoção e limpeza geral da zona de placas de contraplacado de madeira, bem como placas de relva artificial e todos os revestimentos no espaço ao ar livre, confinante e adjacente à rampa de deficientes existente	m2	117,00	2,00 €	234,00 €
3	Revisão e reforço das ripas de madeira existentes e que servem de apoio às tábuas do deck, incluindo todos os materiais e acessórios.	m2	170,05	2,50 €	425,13 €
4	Escovar para retirar os elementos de revestimento de paredes que se encontram destacados, empoçados e desagregados, incluindo remoção dos resíduos a Operador. licenciado.				
4.1	- em toda a altura e perímetro do edifício	m2	157,24	3,00 €	471,72 €
5	Limpeza das 3 coberturas, utilizando sistema de pressão ligeira de água, de modo a não danificar os elementos em plástico e em argamassas de cimento	m2	62,77	2,00 €	125,54 €
6	Remover as ervas/infestantes existentes nas diversas zonas, nomeadamente zona de permanência interior, zona das Instalações Sanitárias, zona dos decks, zona envolvente junto da rampa de deficientes.	m2	157,00	1,00 €	157,00 €

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTARÉM  
Divisão de Obras e Projectos  
Reparações no Moínho de Fau  
Santarém

**ORÇAMENTO**

7	Tratamento de paredes existentes com avivamento das fissuras para preenchimento com material adequado, seguido de pintura geral com tinta acrílica na cor branco.	m2	157,24	7,00 €	1 100,68 €
8	Fornecimento e fixação de tábuas de madeira maciça em madeira exótica com acabamento a verniz de pavimento, incluindo acessórios de montagem.	m2	170,05	50,00 €	8 502,50 €
9	Reparação da guarda existente em aço inox, nomeadamente proceder ao reforço de fixação dos prumos, soldadura de elementos partidos e/ou soltos, bem como proceder ao esticamento dos cabos entre prumos.	m2	90,00	30,00 €	2 700,00 €
10	Revisão do estado dos caixilhos de alumínio, incluindo verificação das fixações aos pavimentos e às zonas superiores, bem como verificação do estado e fixação dos vãos em vidro existentes	m2	51,00	3,00 €	153,00 €
11	Fornecimento e montagem de focos de luz, embutidos no pavimento/deck exterior, em substituição dos existentes danificados ou avariados.	un	4,00	60,00 €	240,00 €
12	Reparar revestimento em madeira nas instalações sanitárias, incluindo revisão e afinação de todas as ferragens, pendurar porta com óculo existente e dar acabamento a verniz transparente a uma demão.	vg	1,00	150,00 €	150,00 €
13	Revisão do equipamento sanitário, incluindo verificação do funcionamento das torneiras, rede de águas e de esgotos.	vg	1,00	100,00 €	100,00 €
				<b>TOTAL</b>	<b>15 039,77 €</b>
o técnico francisco peralta jul/22					



MUNICÍPIO DE SANTARÉM

**CADERNO DE ENCARGOS**

HASTA PÚBLICA

PARA ARRENDAMENTO COMERCIAL DA CAFETARIA  
"MOINHO DE FAU", SITA NA AV. MADRE ANDALUZ,  
SACAPEITO EM SANTARÉM



## ÍNDICE

Cláusula 1.ª – Objeto .....	3
Cláusula 2.ª – Pagamento da mensalidade .....	3
Cláusula 3.ª – Caução .....	3
Cláusula 4.ª – Obrigações principais do arrendatário .....	4
Cláusula 5.ª – Responsabilidades e seguros .....	6
Cláusula 6.ª – Horário de funcionamento .....	7
Cláusula 7.ª – Benfeitorias.....	7
Cláusula 8.ª – Penalidades contratuais .....	8
Cláusula 9.ª – Cessação do contrato .....	8
Cláusula 10.ª – Direito de fiscalização .....	9
Cláusula 11.ª – Cessão da posição contratual e subcontratação .....	9
Cláusula 12.ª – Comunicações e notificações .....	9
Cláusula 13.ª – Contagem dos prazos .....	9
Cláusula 14.ª – Foro competente .....	10
Cláusula 15.ª – Prevalência .....	10
Cláusula 16.ª – Legislação aplicável .....	10

## **Cláusula 1.ª**

### **Objeto**

1 – O presente procedimento tem por objeto o contrato de arrendamento não habitacional, da Cafeteria “Moinho de Fau”, sita na Av. Madre Andaluz, Sacapeito em Santarém, pelo prazo de 60 meses, caso não seja revogado por qualquer das partes com aviso prévio de 180 dias.

2 – O prazo definido no número anterior pode ser prorrogado, a requerimento do arrendatário e com acordo prévio do Município de Santarém, por períodos sucessivos de 12 meses. O requerimento do arrendatário deve ser apresentado ao Município com uma antecedência mínima de 120 dias face à data de término do contrato.

3 – A Cafeteria do “Moinho de Fau” é composta por piso térreo para serviços de apoio ao espaço de esplanada, primeiro piso destinado a área de bar, instalações sanitárias (homens, senhoras e deficientes) e esplanada exterior, destinando-se, exclusivamente, a estabelecimento de bebidas – Cafeteria com serviços de esplanada.

## **Cláusula 2.ª**

### **Pagamento da mensalidade**

1 – O valor a pagar pelo arrendamento será o que resultar da proposta considerada a mais vantajosa de acordo com os critérios definidos no Programa do Procedimento.

2 – O arrendatário pagará o preço mensal devido pelo arrendamento até ao dia 1 (um) de cada mês, podendo ser pago até ao dia 8 (oito) do correspondente mês. Se o último dia for sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem qualquer sanção.

3 – A renda será atualizada no primeiro mês de cada ano civil e automaticamente, por aplicação dos coeficientes publicados anualmente através de Portaria do Governo.

4 – O pagamento da renda não será devido até que se atinga o valor total gasto pelo arrendatário nas obras mencionadas na alínea c) da cláusula 4.ª.

5 – A duração da isenção prevista no número anterior está condicionada ao valor da renda a pagar e que resultará do ato público, atualizada de acordo com o previsto na alínea 3 da presente cláusula.

## **Cláusula 3.ª**

### **Caução**

1 – O adjudicatário deve, no ato da adjudicação provisória, proceder à entrega do valor da caução, o qual corresponde a duas mensalidades.

2 - A caução é prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato e pode ser executada pelo Município de Santarém, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo arrendatário das obrigações contratuais ou pré-contratuais, incluindo o pagamento de penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

3 - Caso não seja acionada nos termos do número anterior, a caução será restituída no final do período do arrendamento.

#### **Cláusula 4.ª**

##### **Obrigações principais do arrendatário**

1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato constituem obrigações do arrendatário:

- a) Cumprir integral e atempadamente a obrigação de pagamento da renda ao Município de Santarém, sob pena da Autarquia extinguir o contrato de arrendamento.
- b) Não dar ao espaço arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- c) Usar efetivamente o espaço arrendado para o fim contratado, devendo proceder a expensas próprias e no prazo máximo de 30 dias após a assinatura do contrato, às obras consideradas necessárias ao funcionamento das instalações, nomeadamente:
  - i. Levantamento, desmontagem e remoção de tábuas de madeira maciças em deck no exterior, interior, rampas e escadas do edifício, incluindo transporte a operador licenciado.
  - ii. Levantamento, remoção e limpeza geral da zona de placas, de contraplacado de madeira, bem como placas de relva artificial e todos os revestimentos no espaço ao ar livre, confinante e adjacente à rampa de deficientes existente.
  - iii. Revisão e reforço das ripas de madeira existentes e que servem de apoio às tábuas do deck, incluindo todos os materiais e acessórios.
  - iv. Escovar para retirar os elementos de revestimento de paredes que se encontram destacados, empoçados e desagregados, incluindo remoção dos resíduos a operador, licenciado, em toda a altura e perímetro do edifício.
  - v. Limpeza das três coberturas utilizando sistemas de pressão ligeira de água de modo a não danificar os elementos em plástico e em argamassas de cimento.
  - vi. Remover as ervas/infestantes existentes nas diversas zonas, nomeadamente zona de

- permanência interior, zona das Instalações Sanitárias, zona dos decks, zona envolvente junto da rampa de deficientes.
- vii. Tratamento de paredes existentes com avivamento das fissuras para preenchimento com material adequado, seguido de pintura geral com tinta acrílica na cor branco.
  - viii. Fornecimento e fixação de tábuas de madeira maciça em madeira exótica com acabamento a verniz de pavimento, incluindo acessórios de montagem.
  - ix. Reparação da guarda existente e aço inox, nomeadamente proceder ao reforço de fixação dos prumos, soldadura de elementos partidos e/ou soltos, bem como proceder ao esticamento dos cabos entre prumos.
  - x. Revisão do estado dos caixilhos de alumínio, incluindo verificação das fixações aos pavimentos e às zonas superiores, bem como verificação do estado e fixação dos vãos em vidro existentes.
  - xi. Fornecimento e montagem de focos de luz, embutidos no pavimento/deck exterior, em substituição dos existentes danificados ou avariados.
  - xii. Reparar revestimento em madeira nas instalações sanitárias, incluindo revisão e afinação de todas as ferragens, pendurar porta com óculo existente e dar acabamento a verniz transparente a uma demão.
  - xiii. Revisão do equipamento sanitário, incluindo verificação do funcionamento das torneiras, rede de águas e de esgoto.
- d) Para efeitos do previsto na alínea anterior, será aceite um custo total das obras a realizar até ao limite de €15.039,37 (quinze mil, trinta e nove euros e trinta e sete cêntimos), acrescidos de IVA à taxa legal em vigor de acordo com a estimativa de custos anexa, sendo que o arrendatário fica obrigado a apresentar documentação comprovativa (faturas) do valor total gasto nas referidas obras.
- e) Garantir elevados níveis de qualidade na prestação dos serviços;
- f) Cumprir toda a legislação aplicável às atividades em termos de higiene, segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho, segurança social e estabelecimentos de bebidas, nomeadamente a instalação de acessórios e equipamentos não previstos no presente procedimento e exigidos pela legislação em vigor;
- g) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos, contribuições e demais encargos devidos ao Estado ou ao Município de Santarém inerentes à atividade a desenvolver, sob pena do Município de Santarém extinguir o contrato de arrendamento;

- h) Não impedir o ingresso, a qualquer interessado, exceto por razões de segurança ou de saúde pública devidamente justificada, ou ainda no caso de se verificar a lotação máxima admitida;
- i) Proceder à conservação corrente, evitando a degradação de instalações e equipamentos, sob pena do Município de Santarém extinguir o contrato de arrendamento;
- j) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de promover incómodo para os utentes;
- k) Registrar em livro oficial próprio e remeter às entidades oficiais todas as reclamações dos utentes, fazendo expresse anúncio da existência do referido livro;
- l) Cumprir prontamente as determinações do contratante que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização, sob pena do Município de Santarém extinguir o contrato de arrendamento;
- m) Entregar, nos oito dias subsequentes ao termo do prazo do contrato de arrendamento, o espaço arrendado, livre, devoluto, em bom estado de conservação e limpeza, bem como os equipamentos, sob pena de indemnização pelos prejuízos e danos na propriedade municipal que sejam detetados.
- n) Celebrar, num prazo máximo de 15 dias após a assinatura do contrato de arrendamento, os contratos de fornecimento, de água, luz e gás para o normal funcionamento das instalações ficando o pagamento de todas as despesas a seu cargo, incluindo telefone, internet e limpeza, durante o período de vigência do contrato.
- o) Apresentar mera comunicação prévia, antes do início da atividade, de acordo com o estipulado no art.º 4 do Decreto-Lei 48/2011, de 1 de abril, na sua atual redação.

2 – O arrendatário deve recrutar e manter ao serviço com carácter de permanência o pessoal necessário ao bom e eficiente funcionamento ininterrupto da cafetaria, que garantam uma adequada gestão, nos domínios da assistência aos utentes, segurança das instalações, das pessoas e bens, da higiene e da manutenção dos bens e utensílios.

3 – O arrendatário terá de cumprir a legislação vigente no que concerne às questões do ruído.

### **Cláusula 5.ª**

#### **Responsabilidades 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 e pelos prejuízos causados a terceiros.

2 – A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de

Santarém, por inobservância das 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 Santarém, 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 existentes no locado;
- c) Do impedimento de utilização.

4 – O arrendatário é o único responsável pela cobertura de riscos e indemnização de danos no espaço 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 atividade os seguros exigidos pela lei em vigor à data da assinatura do contrato, designadamente, seguro de trabalho.

6 – O arrendatário celebrará, até à outorga do contrato de arrendamento, um contrato de seguro de responsabilidade civil, que cubra todos os riscos de funcionamento das instalações e equipamento, incluindo incêndio, cujo valor não poderá ser inferior a € 100.000,00 (cem mil euros).

7 – Os termos da apólice do contrato a que se refere o número anterior deverão ser apresentados ao proprietário para aprovação, do qual ficará dependente a celebração do respetivo contrato de arrendamento.

8 – Anualmente, junto do Departamento de Administração e Finanças, do Município de Santarém, o arrendatário deve apresentar comprovativo da manutenção de vigência do contrato de seguro.

### **Cláusula 6.ª**

#### **Horário de funcionamento**

O horário de funcionamento do estabelecimento deverá cumprir as disposições legais em vigor.

### **Cláusula 7.ª**

#### **Benfeitorias**

1 – A cafetaria será entregue ao arrendatário no estado de conservação em que atualmente se encontra, ficando a seu cargo a execução dos trabalhos que se mostrem necessários ao seu adequado funcionamento mediante comunicação do arrendatário e autorização escrita do Município de Santarém, em momento anterior ao início das obras.

2 – Findo o arrendamento, as benfeitorias realizadas na cafeteria nos termos do número anterior revertem para o Município de Santarém, independentemente da sua causa sem direito a qualquer indemnização.

### **Cláusula 8.ª**

#### **Penalidades contratuais**

1 – Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o Município de Santarém pode exigir ao arrendatário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos seguintes termos:

- a) Caso se verifique o incumprimento do disposto no n.º 2 da cláusula 2.ª, e da alínea a) do n.º 1 da cláusula 4.ª, do presente caderno de encargos será aplicada uma multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) do montante em dívida.
- b) Nos restantes casos de violação do contrato, o proprietário poderá aplicar multas que poderão ir, segundo a sua gravidade, dos € 500,00 (quinhentos euros) aos € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros).

2 – Em caso de resolução do contrato por incumprimento do arrendatário, o Município de Santarém pode exigir-lhe uma pena pecuniária até ao valor das rendas não pagas até ao termo do contrato.

3 – Na determinação da gravidade do incumprimento, o Município de Santarém tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do arrendatário e as consequências do incumprimento.

4 – As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que o Município de Santarém exija uma indemnização pelo dano excedente.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Cessação do contrato**

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

2 – A extinção do contrato de arrendamento antes do decurso do prazo estabelecido no n.º 1 da cláusula 1ª, por iniciativa do arrendatário, confere ao proprietário o direito às benfeitorias efetuadas pelo arrendatário, sem qualquer encargo adicional.

3 – A extinção do arrendamento por término do prazo previsto no n.º 1 da cláusula 1ª, não confere ao arrendatário qualquer tipo de indemnização, devendo o imóvel ser entregue em boas condições de uso.

4 – O não pagamento da renda durante um período de 2 (dois) meses seguidos ou de 3 (três)

interpolados implica a extinção imediata do contrato de arrendamento, assim como a aplicação do disposto no ponto 2 da cláusula 8ª do presente caderno de encargos, conferindo ao proprietário o direito às benfeitorias efetuadas pelo arrendatário, sem qualquer encargo adicional.

### **Cláusula 10.ª**

#### **Direito de fiscalização**

Para verificação do pontual cumprimento das obrigações do arrendatário decorrentes do contrato, da lei e regulamentos aplicáveis às atividades integradas no arrendamento, o Município de Santarém detém o direito de proceder a fiscalização, através de agentes seus, devidamente identificados, ficando aquele obrigado a permitir o livre acesso às instalações e documentos quando tal lhe for solicitado.

### **Cláusula 11.ª**

#### **Cessão da posição contratual e subcontratação**

A possibilidade de cessão da posição contratual e subcontratação, deverá ser solicitada por escrito e depende sempre de autorização expressa do Município, permanecendo o subarrendatário, no caso da subcontratação, integralmente responsável perante o município pelo exato e pontual cumprimento de todas as obrigações contratuais.

### **Cláusula 12.ª**

#### **Comunicações e notificações**

1 - Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por uma das seguintes vias:

- a) Por correio eletrónico;
- b) Por carta registada com aviso de receção.

2 - Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

### **Cláusula 13.ª**

#### **Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contados de acordo com o disposto na lei, atualmente em vigor.

### **Cláusula 14.ª**

#### **Foro competente**

Para a resolução de todos os litígios decorrentes do presente procedimento de hasta pública fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

### **Cláusula 15.ª**

#### **Prevalência**

1 - Fazem parte integrante do contrato o caderno de encargos, o programa da hasta, a proposta do arrendatário e, a ata da praça elaborada pela comissão designada para a hasta pública.

2 - Em caso de divergência, prevalece em primeiro lugar o caderno de encargos e o programa da hasta, seguidamente as disposições do contrato de arrendamento, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da lei e das peças da hasta.

### **Cláusula 16.ª**

#### **Legislação aplicável**

Em tudo o que não se encontre especialmente regulado no presente caderno de encargos, aplicar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável às autarquias locais, no Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, ambos os diplomas na sua redação atual e, o regime legal referente ao arrendamento, e demais legislação complementar.