



# MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

## PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

1. ENTIDADE CONTRATANTE
  2. OBJETO
  3. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO ESPAÇO A ARRENDAR
  4. VISITA AO LOCAL
  5. VALOR BASE DA RENDA
  6. PROCEDIMENTO DA SELEÇÃO DO ARRENDATÁRIO
  7. ESCLARECIMENTOS
  8. ATO PÚBLICO
  9. PRAZO DE VALIDADE DAS PROPOSTAS
  10. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO
  11. FUNÇÕES DO JÚRI E APRECIÇÃO DAS PROPOSTAS
  12. HABILITAÇÃO, MODALIDADE DE PAGAMENTO
  13. CAUÇÃO CONTRATUAL
  14. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO
  15. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (FORMALIZAÇÃO DO ARRENDAMENTO)
  16. ENCARGOS DO ADJUDICATÁRIO
  17. FORO COMPETENTE
  18. DISPOSIÇÕES FINAIS
- ANEXO I
- ANEXO II
- ANEXO III
- ANEXO IV
- ANEXO V
- ANEXO D



# MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

## Secção de Património

### 1 – ENTIDADE CONTRATANTE

O presente procedimento é promovido pelo Município de São Pedro do Sul e conduzido por um Júri composto por três elementos, um dos quais presidirá, designados pelo Vice-Presidente da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

### 2 – OBJETO

A presente hasta pública tem por objeto o arrendamento, para fins não habitacionais, de um espaço destinado à Exploração de Estabelecimento de Bebidas e/ou Estabelecimento de Restauração, sito no edifício da denominada Estação dos Caminhos de Ferro, sito na Av. José Vaz, na cidade de São Pedro do Sul, nas instalações melhor identificadas na planta anexa (anexo IV) que inclui uma esplanada aberta no exterior.

Adota-se para o efeito com as devidas adaptações, os trâmites previstos nos artigos 60º e seguintes do Decreto-Lei 280/2007, de 7 de agosto, o Código Civil, o NRAU e restante legislação aplicável.

### 3 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO ESPAÇO A ARRENDAR

3.1 – O espaço a arrendar localiza-se no edifício da denominada “Estação dos Caminhos de Ferro”, sito na Av. José Vaz, na cidade de São Pedro do Sul, destinando-se a estabelecimento de bebidas e/ou estabelecimento de restauração.

3.2 – O arrendamento abrange todo o edifício.

3.3 – A planta do estabelecimento consta do anexo que faz parte integrante do presente procedimento.

3.4 – O arrendamento terá o prazo inicial de 2 (anos) anos, a contar da data de redução a escrito do contrato, podendo o mesmo ser renovado por iguais períodos, até ao limite de 4 (quatro) renovações, desde que requerido por escrito pelo arrendatário com a antecedência de 90 dias sobre o seu termo e desde que se mostre verificado que o arrendatário presta um serviço de qualidade e cumpre todas as obrigações decorrentes do contrato.

3.5 – A renovação do prazo de arrendamento ficará sempre dependente da aceitação por parte do Município de São Pedro do Sul, a comunicar com a antecedência de 45 dias, podendo haver uma revisão das condições de ocupação.

3.6 – Os direitos resultantes deste arrendamento não são transmissíveis, total ou parcialmente, a qualquer título, sem autorização deste Município.

### 4 – VISITA DO LOCAL

Os interessados poderão visitar o espaço até à data destinada para a realização do ato público, devendo para o efeito contactar a secção do Património da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

### 5 – VALOR BASE DA RENDA

O valor base do arrendamento será de **500,00€/mês**.

---

Largo de Camões  
3660-436 São Pedro do Sul  
NIF 506 785 815

Telef (+351) 232 720 140  
Fax (+351) 232 723 406  
www.cm-spsul.pt  
geral@cm-spsul.pt  
MDE032E01



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

### 6 – PROCEDIMENTO DE SELEÇÃO DO ARRENDATÁRIO

6.1 – A seleção do arrendatário será efetuada mediante apresentação de propostas em carta fechada, nos termos especificados nos números seguintes.

6.2 – Os concorrentes devem apresentar propostas em sobrescrito opaco e fechado, identificando no exterior “**PROPOSTA – HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE ESTABELECIMENTO DE BEBIDAS E/OU ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO NO EDIFÍCIO DA ESTAÇÃO DOS CAMINHOS DE FERRO**”, e indicando o nome ou a denominação social do concorrente, bem como o número de identificação fiscal. Tal sobrescrito deve ser introduzido e encerrado num outro sobrescrito onde deverá constar no exterior do mesmo a identificação ou denominação do concorrente, com o respetivo número de identificação fiscal, objeto a que respeita e dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

6.3 – As propostas deverão ser elaboradas de acordo com o modelo constante no anexo II, deverão indicar um valor global para o arrendamento mensal, que terá de ser igual ou superior ao valor base da renda, e um endereço de correio eletrónico para o envio de todas as comunicações de presente procedimento (dispensando outras formalidades nas comunicações), devendo ser assinadas pelo concorrente ou por representante legal com poderes para obrigar.

6.4 – As propostas serão entregues até ao último dia útil anterior à data da realização do ato público, ou seja, até ao dia **26/06/2026** e deverão ser acompanhadas pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão:

a) Fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela Conservatória do Registo Comercial, válida e atualizada, no caso de se tratar de pessoa coletiva;

b) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo de todos os elementos patenteados no presente procedimento, elaborado em conformidade com o modelo constante do anexo I e devidamente assinada.

6.5 – As propostas devem ser redigidas em língua portuguesa.

6.6 – As propostas podem ser entregues pessoalmente na secção de Expediente da Câmara Municipal de São Pedro do Sul, durante as horas normais de expediente (2ª a 6ª feiras, das 9h00m às 16h30m), contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registo, para a Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

6.7 – Serão excluídas as propostas rececionadas fora do prazo fixado, as entregues ou remetidas em sobrescrito que não esteja devidamente fechado, as que não contenham os documentos considerados essenciais à sua análise, bem como as que apresentem valor inferior ao valor base da licitação.

### 7 – ESCLARECIMENTOS

---

Largo de Camões  
3660-436 São Pedro do Sul  
NIF 506 785 815

Telef (+351) 232 720 140  
Fax (+351) 232 723 406  
www.cm-spsul.pt  
geral@cm-spsul.pt  
MDE032E01



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

### Secção de Património

7.1 – Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados deverão ser solicitados, por escrito, preferencialmente através do correio eletrónico ([patrimonio@cm-spsul.pt](mailto:patrimonio@cm-spsul.pt)) no primeiro terço do prazo fixado para a realização do ato público.

7.2 – A comunicação dos esclarecimentos será efetuada, por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a realização do ato público, à entidade que os solicitou.

7.3 – Os esclarecimentos prestados serão anexados às peças patenteadas em concurso e devidamente publicitados na página da internet do Município de São Pedro do Sul (Hastas Públicas).

### 8 – ATO PÚBLICO

8.1 – O ato público de abertura das propostas terá lugar no salão nobre da Câmara Municipal de São Pedro do Sul, no dia e hora indicados no respetivo Edital, perante o Júri designado para o efeito.

8.2 – Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir somente os concorrentes que apresentaram propostas válidas ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito, bastando para tanto, no caso de particulares, a exibição do cartão de cidadão ou bilhete de identidade, e no caso de pessoa coletiva, deverá ser exibido o cartão de pessoa coletiva, devendo o seu representante apresentar também um documento comprovativo dos poderes de representação.

8.3 - Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos presentes que pretendam licitar.

8.4 - A praça inicia-se, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada.

8.5 - O valor mínimo dos lanços é de € 25,00 (vinte e cinco euros).

8.6 – O ato público termina quando o Presidente do Júri tiver anunciado o valor mais elevado apresentado.

8.7 – Terminado o ato público, será elaborada a respetiva ata.

8.8 - As deliberações do Júri tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos interessados nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra notificação.

8.9 – Não havendo propostas, considera-se o ato público deserto.

8.10 – Se, por motivo justificado, não for possível o ato público na data fixada, será publicado novo Edital com a indicação da data e horário da realização do novo ato.

### 9 – PRAZO DE VALIDADE DAS PROPOSTAS

9.1 – O prazo de validade das propostas é de 66 (sessenta e seis) dias, contados a partir da data do ato público.

9.2 – O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 66 (sessenta e seis) dias, se os concorrentes nada requererem em contrário.



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

### Secção de Património

#### 10 – CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

10.1 - O critério de adjudicação é o do melhor preço, sendo considerado como tal o valor mensal mais elevado, proposto pelo arrendamento do espaço definido neste procedimento.

#### 11 – FUNÇÕES DO JÚRI, APRECIACÃO DAS PROPOSTAS E ADJUDICAÇÃO

11.1 – A abertura das propostas e respetiva análise será efetuada pelo Júri nomeado para o efeito, composto pelos seguintes elementos:

- José Luis Marques Antunes, Presidente do Júri;
- Antonino José Patrício Machado, (vogal efetivo);
- Fernando Alberto Nunes Ferreira, (vogal efetivo);
- Paulo Jorge da Cunha Branquinho, (vogal suplente);
- Paulo Alexandre Gonçalves Tavares, (vogal suplente).

11.2 – O Júri só pode funcionar quando o número de membros presentes corresponda ao número de membros efetivos.

11.3 – O Júri encarregar-se-á de dirigir o procedimento, incluindo o ato público, cabendo-lhe analisar as propostas, ordená-las de acordo com o critério de adjudicação.

11.4 - Com base nos resultados do ato público, o júri propõe a adjudicação ao Presidente da Câmara Municipal, que deverá ser comunicada por escrito ao adjudicatário.

11.6. O júri deve promover a audiência prévia dos interessados relativamente à adjudicação efetuada, concedendo um prazo de 5 (cinco) dias para pronúncia;

11.5 – Aos membros do Júri poderão ser exigidas outras funções decorrentes da execução do procedimento, desde que previstas legalmente.

#### 12 – HABILITAÇÃO, MODALIDADE DE PAGAMENTO

12.1 – Decorrido o prazo da audiência prévia, nos termos do ponto 11.6, e não havendo motivos para alteração da decisão de adjudicação, o adjudicatário é notificado para apresentar, no prazo de 5 (cinco) dias, os seguintes documentos de habilitação:

- a) Documento comprovativo de que a situação tributária do concorrente se encontra regularizada;
- b) Documento comprovativo de que a situação do concorrente se encontra regularizada perante a Segurança Social;
- c) Comprovativo da prestação da caução, determinada nos termos do ponto 13.

12.2 – O prazo acima referido pode ser prorrogado, no prazo máximo, por mais de 5 (cinco) dias, por despacho do Presidente da Câmara Municipal, a pedido fundamentado do adjudicatário provisório.



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

### Secção de Património

12.3 – No caso da falta de entrega dos documentos de habilitação nos prazos referidos nos pontos anteriores, a adjudicação caduca, passando a incidir a mesma sobre a proposta ordenada na posição seguinte.

12.4 – Compete ao Presidente da Câmara Municipal aprovar a nova adjudicação que decorra do disposto no ponto anterior, devendo dela ser notificado o novo adjudicatário, sendo-lhe aplicado o disposto nos pontos 12.1. a 12.3.

### 13 – CAUÇÃO CONTRATUAL

13.1 – A adjudicação provisória implica a prestação pelo adjudicatário provisório de caução, no valor correspondente a três rendas mensais calculado com base no montante mensal da renda pelo qual foi adjudicado o arrendamento, que poderá ser prestada por depósito em dinheiro, e será mantida até ao termo do arrendamento.

13.2 – Quando sejam utilizadas quaisquer importâncias da caução o adjudicatário deverá proceder à reconstituição integral da caução, nos 10 (dez) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida pelo Município de São Pedro do Sul.

### 14 – APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO

14.1 – A minuta do contrato de arrendamento, aprovada pelo Presidente da Câmara Municipal, deve ser remetida ao adjudicatário, no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a adjudicação, podendo ser comunicada em simultâneo com a comunicação referida no ponto 12.1.

14.2 – A decisão de adjudicação definitiva será notificada ao adjudicatário, juntamente com a minuta do contrato, para que este se pronuncie sobre ela no prazo de 5 (cinco) dias.

14.3 – A minuta do contrato de arrendamento considerar-se-á tacitamente aceite pelo adjudicatário se este não se pronunciar no prazo referido no número anterior.

14.4 – Se o adjudicatário se opuser a alguma cláusula do referido contrato, o Município de São Pedro do Sul apreciará a sua exposição, comunicando-lhe a sua decisão final no prazo de 5 (cinco) dias.

### 15 – CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (FORMALIZAÇÃO DO ARRENDAMENTO)

15.1 – O contrato será celebrado, em data, hora e local a designar pelo Município de São Pedro do Sul, sendo o adjudicatário notificado por carta registada, com a antecedência mínima de 5 dias.

15.2 – No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixado para o efeito, ou, tendo comparecido, se recusar a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito, revertendo a caução já prestada a favor do Município de São Pedro do Sul, salvo se comprovar que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e o mesmo for considerado justificação bastante pela entidade contratante.

15.3 – Verificando-se o descrito no ponto anterior, aplica-se o disposto nos pontos 12.3 e 12.4.



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

### Secção de Património

15.4 – A Câmara Municipal de São Pedro do Sul pode, por motivos de interesse público, deliberar pela não adjudicação definitiva, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução das quantias entregues.

15.5 – Ocorrendo a desistência do adjudicatário, este perderá para o Município de São Pedro do Sul as quantias já entregues.

15.6 – Por imposição legal ou razões de interesse público, poderá a Câmara Municipal de São Pedro do Sul deliberar a anulação do procedimento de arrendamento, devendo a decisão ser notificada a todos os concorrentes no prazo de 10 dias.

### 16 – FORO COMPETENTE

Para a resolução de litígios que venham a surgir no âmbito do presente procedimento ou decorrentes do contrato de arrendamento será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu, salvo nos casos em que a lei expressamente determine a competência de outro foro.

### 17 – DISPOSIÇÕES FINAIS

Em tudo o que se revelar omissis no presente Procedimento de Concurso e no Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei nº 208/2007, de 7 de agosto e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

S. Pedro do Sul e Paços do Concelho, aos      de      de 2026

O Presidente da Câmara Municipal

**PEDRO MIGUEL  
MOURO  
LOURENÇO** Assinado de forma digital  
por PEDRO MIGUEL  
MOURO LOURENÇO  
Dados: 2026.06.02  
12:37:04 +01'00'

Dr. Pedro Miguel Mouro Lourenço

**PEDRO MIGUEL  
MOURO  
LOURENÇO** Large de Camões, Telef (+351) 252 730 140  
3660-436 São Pedro do Sul, Portugal  
NIF 506 785 813  
Date: 2026.06.02 12:36:26  
+01:00  
www.cm-spsul.pt  
geral@cm-spsul.pt  
MDE032E01