

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

1. ENTIDADE ADJUDICANTE
2. OBJETO
3. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO ESPAÇO A ARRENDAR
4. VISITA AO LOCAL
5. VALOR BASE
6. PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DO ARRENDATÁRIO
7. ESCLARECIMENTOS
8. ATO PÚBLICO
9. PRAZO DE VALIDADE DAS PROPOSTAS
10. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO
11. FUNÇÕES DO JÚRI E APRECIAÇÃO DAS PROPOSTAS
12. HABILITAÇÃO E MODALIDADE DE PAGAMENTO E CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
13. CAUÇÃO CONTRATUAL
14. ADJUDICAÇÃO DEFENITIVA E APROVAÇÃO EM MINUTA DO CONTRATO
15. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO
16. FORO COMPETENTE
17. DISPOSIÇÕES FINAIS
 - ANEXO I
 - ANEXO II
 - ANEXO III
 - ANEXO D

1 - ENTIDADE ADJUDICANTE

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, do imóvel denominado de Bar das Piscinas – Clube de Campo do Gerós –Termas de S. Pedro do Sul, para instalação e funcionamento de Cafetaria/Bar. Adota-se para o efeito com as devidas adaptações, os trâmites previstos nos artigos 59º 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 Gerós -Termas de São Pedro do Sul, e destina-se a funcionamento de Cafetaria/Bar.

3.2 – O arrendamento incide sobre a parte do imóvel identificada na planta anexa (anexo IV) e inclui uma esplanada aberta no exterior.

3.3 – O arrendamento terá o prazo correspondente ao período **de 21 de junho a 14 de setembro de 2025**.

3.4 – O contrato de arrendamento a celebrar não poderá ser renovado.

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

3.6 – O espaço será arrendado no estado de conservação em que se encontra, não podendo o arrendatário alegar vícios ou defeitos para a não celebração do contrato, já que os candidatos poderão efetuar as visitas que necessitarem para análise dos locais e estado dos mesmos.

4 – VISITA DO LOCAL

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

5 – VALOR BASE DA RENDA

O valor base do arrendamento será de **300,00€/mês**.

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 pontos seguintes.

6.2 – Os concorrentes devem apresentar propostas em sobreescrito opaco e fechado, identificando no exterior **“PROPOSTA PARA ARRENDAMENTO DE BAR DAS PISCINAS DO CLUBE DE CAMPO DO GERÓS”**, e indicando o nome ou a denominação social do concorrente, bem como o número de identificação fiscal.

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 envio de todas as comunicações do presente procedimento (dispensando outras formalidades nas comunicações), devendo ser assinadas pelo concorrente ou por representante legal com poderes para obrigar.

6.4 – As propostas deverão ser entregues até ao último dia útil anterior à data da realização do ato público, ou seja, até dia **16/05/2025** 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 (2^a a 6^a feiras, das 9h00m às 16h30m), contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registo, para a Câmara Municipal de São Pedro do Sul, devendo ser recebidas até ao último dia do prazo.

6.7 – Serão excluídas as propostas rececionadas fora do prazo fixado, as entregues ou remetidas em sobreescrito 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

7.1 – Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados deverão ser solicitados, por escrito, preferencialmente através do correio eletrónico (património@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 conforme modelo em Anexo III, ou outro legalmente admissível.

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.

10 – CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

10.1 - O critério de adjudicação é o da licitação mais elevada.

10.2 – Caso não estarem reunidas as condições necessárias ou as propostas exijam uma análise mais profunda, o júri pode determinar não efetuar adjudicação provisória logo após o ato público, devendo, contudo, fazê-lo, por escrito e de forma fundamentada, no prazo máximo de 5 dias uteis após aquele ato.

11 – FUNÇÕES DO JURI E APRECIAÇÃO DAS PROPOSTAS

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

- Dr. José Luís Marques Antunes, (Presidente)
- Drª Jacinta Margarida Neves Lopes, (Vogal efetivo)
- Maria José da Silva Lopes Pereira, (Vogal efetivo)
- Fernando Alberto Nunes Ferreira, (Vogal suplente)
- Paulo Jorge Cunha Branquinho, (Vogal suplente)

11.2 – O Júri só pode funcionar quando o número de membros presentes corresponde 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, selecionar o adjudicatário provisório e propor a adjudicação definitiva.

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

12 -HABILITAÇÃO, MODALIDADE DE PAGAMENTO E CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

12.1 – O adjudicatário provisório, que será o concorrente que tenha oferecido o valor mais elevado, deve proceder ao pagamento imediato do valor referente a uma renda, que corresponderá ao pagamento do mês de julho.

12.2 – O adjudicatário provisório deverá 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;

12.3 – Se o adjudicatário provisório não se encontrar presente no ato público, será notificado para efetuar a pagamento da renda inicial no prazo máximo de 2 (dois) dias.

12.4 – O Município de São Pedro do Sul emitirá documento de quitação das quantias entregues.

12.5 – A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à entidade contratante, devendo dela ser notificado o adjudicatário provisório.

13 – CAUÇÃO CONTRATUAL

13.1 – A adjudicação provisória não implica a prestação pelo adjudicatário provisório de caução.

14 – ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO

14.1 – A adjudicação definitiva será aprovada pela entidade contratante, em simultâneo com a minuta do contrato de arrendamento.

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, com a antecedência mínima de 3 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 primeira renda já paga a favor do Município de São Pedro do Sul para custear as despesas do procedimento de contratação, 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, será contatado o concorrente que ofereceu o segundo valor mais elevado.

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 apenas a quantia correspondente à primeira renda.

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 omisso 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.

O Presidente da Câmara Municipal