



HASTA PÚBLICA PARA A CESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE/BAR DO AVEPARK – PARQUE DE CIENCIA E TECNOLOGIA

PROGRAMA

HASTA PÚBLICA N.º 3/2024

Artigo 1.º

Objeto do concurso

O presente concurso é designado por “**Hasta Pública para a Cessão da Exploração do RESTAURANTE/BAR do AVEPARK – Parque de Ciência e Tecnologia**”, adiante designado por RESTAURANTE/BAR.

Artigo 2.º

Localização

1 - O espaço alvo de cessão é propriedade do Município de Guimarães, possuindo a área de implantação de 465,00m², uma esplanada a nascente com a área de 25m² e uma esplanada a sul com a área de 35m², devidamente delimitados em planta anexa (Anexo I), e situa-se na zona industrial da Gandra, mais precisamente no AVEPARK, na freguesia da Barco.

2 - O espaço aqui sujeito a exploração, corresponde a parte do prédio inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 1033º, unidade independente REST., e do descrito sob parte do n.º 654/freguesia de Barco.

Artigo 3.º

Prazo da Cessão

A cessão é outorgada por um período de **5 anos**, contados a partir da data de celebração do contrato de cessão, podendo ser prorrogado, nos termos da lei, por períodos de 1 (um) ano, senão for denunciado por qualquer uma das partes, com uma antecedência mínima de 120 dias, em relação ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.

Artigo 4.º

Condições de Funcionamento



1 – O espaço alvo de cessão deve ser compatível com as características do espaço envolvente onde se insere – Avepark - Parque de Ciência e Tecnologia.

2 - Deve privilegiar um uso diferenciador e de valor acrescentado, devendo enquadrar-se nas seguintes situações:

- a) atuar no exercício da atividade de bar e restaurante, que servirá de apoio às entidades instaladas no Avepark - Parque de Ciência e Tecnologia e comunidade em geral;
- b) conceber oferta de produtos de cafetaria e refeições além do menu diário e/ou refeição social adaptados às necessidades dos utilizadores das entidades instaladas no Avepark - Parque de Ciência e Tecnologia, nomeadamente dos alunos do Instituto Politécnico do Cávado e do Ave e dos investigadores residentes no Grupo de Investigação 3Bs, Instituto 3Bs da Universidade do Minho, incubadora Set.Up Guimarães e restantes empresas instaladas no Parque;
- c) deverá privilegiar a utilização de produtos locais, valorizando os princípios da sazonalidade e seguindo uma abordagem ecológica ao nível da produção e transformação dos produtos alimentares (tal como recomendado nas linhas orientadoras definidas pela Comissão Europeia no instrumento dos Contratos Públicos Ecológicos - CPE), de forma a reduzir os impactos ambientais e a promover a preservação do ambiente;
 - d) deverá privilegiar a venda de produtos variados e saudáveis, apresentando reduzidos níveis de açúcar, sal e gorduras, primando sempre pela manutenção da qualidade nutricional dos alimentos;
 - e) Fazer por cumprir todas as normas de higiene e segurança alimentares e do espaço;
 - f) Privilegiar a adequada reciclagem de matérias orgânicos e não orgânicos.

3 – Fixa-se que a obrigatoriedade de utilização de critérios ecológicos não prejudica a aplicação de normas técnicas específicas, designadamente quando esteja em causa a proteção do ambiente, da saúde ou a segurança.

Artigo 5.º

Local e horário de consulta do processo

1 - O processo de concurso encontra-se patente no sítio do Município (www.cm-guimaraes.pt).



2 - O processo da hasta pública poderá ainda ser consultado pelos interessados, até ao último dia da data fixada para o envio das propostas, no horário normal de expediente da Câmara Municipal, na Divisão de Património Municipal, podendo também ser reproduzido, mediante requerimento dos interessados e pagamento das taxas correspondentes.

3 - O horário de funcionamento dos serviços municipais é das 9 horas às 12 horas e 30 minutos e das 14 horas às 17 horas e 30 minutos, todos os dias úteis.

4 - O espaço em causa poderá ser visitado pelos interessados, devendo previamente fazer a devida marcação com a Divisão de Património.

5 - A sede do Município localiza-se no Largo Cónego José Maria Gomes, freguesia de Oliveira do Castelo, 4804-534 Guimarães; telefone 253 421 200; e-mail geral@cm-guimaraes.pt ou patrimonio@cm-guimaraes.pt.

Artigo 6.º

Ato Público

1 - O ato público da hasta pública realizar-se-á pelas 14h30 do dia 16 de janeiro de 2025 no auditório da Biblioteca Municipal Raul Brandão, sito no Largo Cónego José Maria Gomes, freguesia de Oliveira do Castelo.

2 - A arrematação em hasta pública decorrerá perante uma Comissão nomeada pelo Presidente da Câmara Municipal, constituída por, no mínimo, três membros, sem prejuízo de, por razões logísticas ou de funcionalidade, poder ser prestado apoio por quaisquer outros funcionários municipais ou de, em caso de falta ou impedimento de qualquer dos membros efetivos, o Presidente da Comissão designar substituto.

Artigo 7.º

Esclarecimentos

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do processo devem ser solicitados por escrito, pelos concorrentes, ao Presidente da Câmara Municipal, até ao 27 de dezembro inclusive.

Artigo 8.º

Propostas



- 1 - As propostas devem indicar um valor de arrematação superior à base de licitação, devendo este ser indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência, o valor indicado por extenso.
- 2 - O valor da proposta deverá referir-se à totalidade da cessão dos espaços, e não individualmente.
- 3 - As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito opaco e fechado, identificando-se no exterior a palavra **“PROPOSTA”** e o nome do proponente.
- 4 - A proposta deve ser redigida em língua portuguesa ou, no caso de o não ser, deverá ser acompanhada da tradução devidamente legalizada e em relação à qual declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
- 5 – Noutro sobrescrito, com as características acima indicadas, devem ser encerrados os documentos referidos na cláusula 9.
- 6 – Os dois invólucros referidos nos pontos anteriores são, por sua vez, encerrados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever **“Hasta Pública para a Cessão da Exploração do RESTAURANTE/BAR do AVEPARK – Parque de Ciência e Tecnologia”**, e endereçado à Câmara Municipal de Guimarães - Divisão do Património.
- 7 - As propostas podem ser entregues pessoalmente até às **17H30** do dia **10 de janeiro de 2025** na Divisão de Património Municipal, nas horas normais de expediente, contra recibo, ou enviadas pelo correio, sob registo, para a Divisão de Património Municipal, com a morada acima identificada.
- 8 - Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos se verificar no dia do ato público da hasta pública.
- 9 - As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a ordem de chegada.

Artigo 9.º

Documentos que acompanham e instruem a proposta

A proposta deverá ser acompanhada dos seguintes elementos:

- 1 - Declaração na qual o concorrente indique o seu nome, número fiscal, BI ou Cartão de Cidadão e domicílio ou, no caso de pessoa coletiva, a denominação social, sede, filiais que interessam à execução do contrato e registo comercial de constituição e das alterações do pacto social;



- 2 - Declaração do concorrente elaborada nos termos do modelo constante no Anexo II;
- 3 - A declaração referida na alínea anterior deve ser datada e assinada pelo concorrente ou por quem tenha poderes para o obrigar. Caso a proposta seja apresentada por um agrupamento concorrente, a declaração deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à proposta os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, devem ser assinados por todos os seus membros ou respetivos representantes;
- 4 - Documento comprovativo da Autoridade Tributária e da Segurança Social de que têm a situação tributária e contributiva regularizada;
- 5 - Outra documentação que o concorrente julgue ser de interesse para apreciação da sua proposta.

Artigo 10.º

Admissão e Fatores de Exclusão

- 1 - Serão admitidos à hasta pública os concorrentes que apresentam a proposta, nos termos do artigo 8.º e 9º.
- 2 - Serão excluídas as propostas cujos documentos não sejam redigidos em língua portuguesa e, em simultâneo, não sejam acompanhadas da devida tradução.
- 3 - Serão excluídas as propostas em que faltem alguns dos documentos indicados no número anterior.

Artigo 11.º

Prazo de manutenção das propostas

- 1 - Decorrido o prazo de 60 dias, a partir da data do ato público, cessa a obrigação dos concorrentes, a quem não seja adjudicada a cessão, manterem as respetivas propostas.
- 2 - O prazo a que se refere o número anterior considera-se prorrogado por iguais períodos, exceto se os concorrentes declararem, por escrito, o contrário.

Artigo 12.º

Outras obrigações



1 - Os concorrentes obrigam-se a prestar, relativamente à documentação que instrua as suas propostas, todos os esclarecimentos que a entidade ou comissão que preside ao concurso considere necessários à avaliação das respetivas propostas.

2 - Assiste o direito à Câmara Municipal de Guimarães de solicitar informações sobre as condições técnicas atuais de qualquer dos concorrentes, junto das entidades competentes para o efeito.

Artigo 13.º

Causas da não adjudicação

Não haverá lugar à adjudicação nos seguintes casos:

1. Se todas as propostas apresentadas forem consideradas inaceitáveis pela Câmara Municipal de Guimarães;

2. Se houver forte presunção de que as propostas resultam de práticas restritivas da concorrência;

3. Se por circunstância imprevisível, for necessário alterar os elementos fundamentais do presente programa ;

4. Quando o interesse da Câmara Municipal imponha o adiamento do concurso por prazo não inferior a um ano.

Artigo 14.º

Participação

1 - Podem intervir na praça os interessados ou seus representantes, devidamente identificados, com o cartão de cidadão ou bilhete de identidade e cartão de contribuinte.

2 - No caso de pessoas coletivas, os seus representantes deverão estar devidamente credenciados com poderes bastantes para arrematar.

Artigo 15.º

Praça

1 - A praça inicia-se quando o Presidente da Comissão declarar aberta a hasta pública, passando-se de seguida à abertura das propostas recebidas, se existirem.

2 - Há lugar a licitação a partir da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas, a partir do valor base anunciado.



3 - O valor base de licitação é de **€ 900,00**, montante a que acresce IVA, não sendo admitidas propostas de valor igual ou inferior ao valor base de licitação, sob pena de exclusão.

4 - O valor mínimo de cada lanço é de € 100,00.

5 - A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

Artigo 16.º

Adjudicação

1 - Terminada a licitação, a Comissão adjudica provisoriamente a cessão da exploração a quem tenha oferecido o preço mais elevado.

2 - No final da praça, é elaborado o auto de arrematação provisório, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

3 - No caso de desistência, a Comissão poderá adjudicar a cessão da exploração ao concorrente que tiver oferecido o lanço no montante imediatamente inferior.

4 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de não adjudicar a cessão no caso de entender não estar devidamente salvaguardado o interesse municipal.

5 - A decisão de adjudicação definitiva será remetida ao cessionário, no prazo de 5 dias úteis após o dia da licitação.

6 - Durante todo o período de duração do contrato, o adjudicatário deverá ter por objeto social a atividade que se encontra integrada na cessão.

Artigo 17.º

Caução

1 – O adjudicatário procede ao pagamento de uma caução de valor correspondente a três mensalidades, de acordo com o valor que vier a ser fixado no ato público, no prazo de cinco dias úteis após a data de adjudicação provisória.

2 – A caução destina-se a garantir a celebração do contrato e o exato e pontual cumprimento das obrigações do adjudicatário.

2 - A entidade adjudicante pode acionar a garantia e considerar total ou parcialmente perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais, pelo adjudicatário.



3 - Todas as despesas relativas à apresentação da caução correm por conta do adjudicatário.

Artigo 18.º

Pagamento

- 1 - O montante da cessão será pago mensalmente, pelo adjudicatário, à entidade adjudicante.
- 2 - O valor da cessão é pago até ao oitavo dia do mês a que diz respeito.
- 3 - O primeiro pagamento tem lugar no momento da celebração do contrato.
- 4 - O pagamento deve ser efetuado mediante transferência bancária ou pagamento na Tesouraria da Câmara Municipal de Guimarães.
- 5 - O montante da cessão será atualizado anualmente com base no coeficiente de atualização publicado no Diário da República, nos termos da legislação em vigor.
- 6 - Por cada dia de atraso no pagamento da cessão, são aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora a uma taxa mensal igual à Taxa Euribor acrescida de 3,5 pontos percentuais ou outra definida pelo Banco de Portugal para este tipo de indexantes.
- 7 - A partir do 3º mês seguido de mora no pagamento da cessão, poderá o Município de Guimarães optar pela cessação do contrato, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida.

Artigo 19.º

OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CESSIONÁRIO

- 1 - Constituem obrigações do cessionário:
 - a) Proceder à execução de todas as obras necessárias para a instalação e exploração do RESTAURANTE/BAR sendo a sua fiscalização da responsabilidade do Município de Guimarães;
 - b) Equipar e licenciar os espaços do RESTAURANTE/BAR;
 - c) Obter todas as licenças, certificações, autorizações e seguros necessários às atividades integradas na cessão, nos termos da lei, a expensas do cessionário;
 - d) Assegurar a gestão do RESTAURANTE/BAR e garantir o funcionamento do estabelecimento durante o período da cessão;
 - e) Manter a limpeza e a segurança do espaço da exploração;



f) Garantir o funcionamento do serviço de esplanada, exceto nos dias de descanso, sempre que as condições climatéricas o permitam, com o cumprimento de, pelo menos, os seguintes horários:

- **Dias úteis**, no período entre 1 de outubro a 31 de maio, entre as 10h e as 16h, e no período entre 1 de junho a 30 de setembro, entre as 10h e as 19h;
- **Sábados e feriados**, entre as 10h e as 13h;

g) Proceder ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à autarquia e ao Estado.

2 - A eventual sublocação ou trespasse do RESTAURANTE/BAR dependerá, sempre, de autorização prévia da Câmara Municipal.

3 - A sublocação ou trespasse implica a entrega no Município dos documentos que comprovem a sublocação ou trespasse, nomeadamente o contrato e a certidão comercial, ficando o novo cessionário sujeito ao cumprimento de todas as obrigações que impendiam sobre o transmitente e ainda às que o ato da transmissão impuser, por força de qualquer disposição legal. A sublocação ou trespasse não tem como efeito a prorrogação do prazo de cessão.

4 - Todas as licenças necessárias para o funcionamento do RESTAURANTE/BAR são da exclusiva responsabilidade do cessionário, bem como todas as despesas inerentes às instalações necessárias ao seu funcionamento, designadamente, água, gás, energia elétrica e outras.

5 - Todas as obras de manutenção, conservação, substituição e reparação do edifício, assim como dos espaços adjacentes, são da responsabilidade do cessionário, sendo obrigatória, para a sua execução, a prévia autorização do Município.

6 - Os equipamentos constantes no Anexo III, propriedade do Município, fazem parte integrante da cessão, sendo da responsabilidade do cessionário a gestão, bom uso e atualização do inventário do equipamento móvel e/ou amovível afeto à exploração e funcionamento do RESTAURANTE/BAR, os quais, no final do contrato de cessão, são restituídos ao Município de Guimarães, em estado normal de utilização.

7 - Havendo a necessidade de substituição dos equipamentos referidos no número anterior, a mesma é assegurada pelo cessionário, sendo os equipamentos adquiridos afetos à cessão e restituídos, no final da cessão, ao Município, em estado normal de utilização.



8 – Caso o cessionário, durante o período da cessão, adquira equipamentos que não se destinam a substituir os afetos à cessão, são sua propriedade e não serão entregues, no término da cessão, ao Município de Guimarães.

9 - É da responsabilidade do cessionário a segurança das instalações, nomeadamente, quanto a roubo, incêndio e explosão, bem como todos os seguros que sejam obrigatórios, nos termos da lei, e outros que o cessionário entender como convenientes.

10 - Todas as despesas inerentes ao contrato de cessão, bem como outras despesas associadas ao processo, são encargos do cessionário.

Artigo 20.º

Pessoal

1 - São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário todas as obrigações relativas aos trabalhadores do RESTAURANTE/BAR, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral, incluindo quaisquer encargos decorrentes da cessação do respetivo contrato.

2 - O adjudicatário declara e aceita que a entidade adjudicante não assume quaisquer vínculos contratuais, ou encargos de qualquer natureza, com os trabalhadores do adjudicatário afetos à exploração, sendo da exclusiva responsabilidade do cessionário a contratação, direção e fiscalização dos colaboradores por si utilizados.

3 - O cessionário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual, e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.

4 - O cessionário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.

5 - O cessionário obriga-se a ter patente, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor.

6 - O cessionário é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo subcessionários e trabalhadores independentes.

Artigo 21.º

Atos e direitos de terceiros. Perdas e danos.



1 - O cessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas, danos e despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da cessão de exploração. As indemnizações e despesas abrangerão, obrigatoriamente, terceiros em atuação no local da cessão, incluindo o Município de Guimarães.

2 - O cessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis, bem como de quaisquer outras, nomeadamente, decorrentes de cheias e outros fenómenos temporais.

Artigo 22.º

Fiscalização

1 - O Município de Guimarães tem o direito de fiscalizar o cumprimento das condições da cessão pelo cessionário.

2 - Para cumprimento do estabelecido no número anterior, o Município de Guimarães dará instruções ao cessionário, far-lhe-á avisos, notificações e praticará os atos necessários para o efeito.

3 - A exploração e o cessionário ficam sujeitos à fiscalização que, em virtude de legislação especial, incumba a outras entidades.

4 - A responsabilidade pelos trabalhos/serviços executados no âmbito da exploração da cessão independentemente do agente executor, é sempre do cessionário, salvo quando haja cessão da posição contratual, devidamente autorizada pelo Município de Guimarães.

5 - O Município de Guimarães não reconhece a existência de quaisquer subcontratados e/ou tarefeiros que trabalhem por conta ou em combinação com o cessionário, exceto quando a lei, expressamente o preveja.

Artigo 23.º

Suspensão da exploração

O adjudicatário apenas pode suspender a exploração da cessão quando tal resulte de:

a) Ordem ou autorização escrita do Município de Guimarães, ou dos seus agentes, ou por facto que seja imputável ao cessionário;

b) Caso de força maior;

c) O Município de Guimarães poderá suspender temporariamente a exploração, no todo ou em parte, sempre que circunstâncias especiais a impeçam em condições satisfatórias;



d) O Município de Guimarães poderá ordenar, sob sua responsabilidade, a imediata suspensão da exploração, sempre que houver perigo eminente ou prejuízos graves para o interesse público, mediante carta registada com aviso de receção, à qual o cessionário pode apresentar reclamação, por escrito, no prazo de 8 dias;

e) A exploração da cessão será reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária, devendo, para o efeito, o cessionário ser notificado por carta registada com aviso de receção;

f) A ocorrência de uma situação de força maior terá como efeito desonerar a parte afetada da responsabilidade, pelo não cumprimento das obrigações emergentes do contrato, cujo cumprimento pontual e atempado tenha sido impedido em virtude dos factos que a integrem;

g) Considera-se caso de força maior as circunstâncias que impossibilitem o cumprimento pontual das obrigações emergentes do contrato, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fossem razoavelmente exigíveis contornar ou evitar;

h) A suspensão da exploração da cessão por motivo de força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas, pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento;

i) Verificando-se a comprovada impossibilidade do cumprimento integral e total do contrato pelo adjudicatário ou pela entidade adjudicante, conforme o caso, em virtude da ocorrência de um caso de força maior, a parte afectada pode resolver o contrato, mediante notificação escrita à outra Parte.

Artigo 24.º

Resolução e revogação do contrato

1 – Constituem fundamentos de resolução, nomeadamente:

a) O funcionamento do estabelecimento, no todo ou em parte, sem as respetivas licenças, certificados ou autorizações;

b) A utilização de equipamentos não adequados ao tipo e categoria do estabelecimento objeto de cessão;

c) O incumprimento das regras aplicáveis nas relações laborais com os trabalhadores;

d) A falta de pagamento do valor da cessão por mais de 3 meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;



e) A transmissão da cessão para terceiros e subcessão, sem a necessária autorização do Município de Guimarães;

f) a ausência da exploração, sem motivo justificado e imputável ao cessionário por um período superior a 30 dias;

g) em geral, a falta de cumprimento de qualquer das obrigações impostas por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelo presente programa.

2- Durante o período de cessão pode o adjudicatário desistir da mesma, por causa devidamente justificada e fundamentada, se decorridos no mínimo 1 ano do período de cessão, devendo, para o efeito, avisar o Município de Guimarães com 60 dias de antecedência.

3 – Caso o cessionário venha a desistir da cessão ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado um ano a contar do início da exploração, perderá a favor do Município de Guimarães, a caução prestada nos termos previstos no presente programa, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo mesmo.

4 - No final da cessão, ou no momento da resolução do contrato pelo cessionário, o edifício e todas as benfeitorias realizadas pela entidade cessionária reverterão para o Município de Guimarães, não havendo lugar a qualquer indemnização.

Artigo 25.º

Disposições finais

Em tudo o que não esteja especialmente previsto, aplica-se, com as necessárias adaptações:

- h) O Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação;
- i) O Regime Jurídico do Património Imobiliária Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com diversas alterações;
- j) Demais legislação complementar aplicável.