



HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO E EXPLORAÇÃO DO CAFÉ/RESTAURANTE ALAMEDA PARK

PROGRAMA DE HASTA PÚBLICA N.º 2/2024

Artigo 1.º

Objeto do concurso

O presente concurso é designado por “**Hasta Pública para arrendamento e exploração do CAFÉ/RESTAURANTE ALAMEDA PARK**”, adiante designado por **CAFÉ/RESTAURANTE**.

Artigo 2.º

Localização

1 - O espaço alvo de arrendamento é propriedade do Município de Guimarães, e corresponde à área total de 1.128,00m², com uma área de implantação de 331,00m² e que inclui esplanada com 50 m², localizando-se Alameda Rosas Guimarães, na freguesia da Caldelas, do concelho de Guimarães.

2 - O edifício em questão, aqui sujeito a exploração, encontrando-se inscrito na matriz predial urbana sob o nº 2448º - UNID 3, e descrito na conservatória do Registo Predial e Comercial de Guimarães sob parte do nº 1825/201209.

Artigo 3.º

Prazo

O contrato de Arrendamento é outorgado por um período de **10 anos**, contados a partir da data de celebração do contrato de arrendamento, não renovável.

Artigo 4.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 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 Municipal.

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 5.º

Ato Público

1 - O ato da hasta pública realizar-se-á pelas **14h30m** do dia **23 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 6.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 dia 2 de janeiro de 2025, inclusive.

Artigo 7.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 do arrendamento do espaço, 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 8.

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 arrendamento e exploração do CAFÉ/RESTAURANTE Alameda Park**”, e endereçado à Câmara Municipal de Guimarães - Divisão de Património Municipal.

7 - As propostas podem ser entregues pessoalmente até às **17H30** do dia **22 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, do Município de Guimarães, 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 8.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 I;

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 9.º

Admissão e Fatores de Exclusão

1 - Serão admitidos à hasta pública os concorrentes que apresentam a proposta, nos termos do artigo 7.º e 8.º.

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 10.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 o concurso, 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 11.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 12.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 13.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 14.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 **€ 1.470,00 (mil, quatrocentos e setenta euros)**, IVA incluído, 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 (cem euros).

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

Artigo 15.º

Adjudicação

1 - Terminada a licitação, a Comissão adjudica provisoriamente o arrendamento 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 o arrendamento ao concorrente que tiver oferecido o lanço no montante imediatamente inferior.



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

5 - A decisão de adjudicação definitiva será remetida ao arrendatário, 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 exploração.

Artigo 16.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 17.º

Pagamento

1 - O montante do arrendamento será pago mensalmente, pelo adjudicatário, à entidade adjudicante.

2 - O valor do arrendamento 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 do arrendamento será atualizado anualmente com base no coeficiente de atualização publicado no Diário da República, nos termos da legislação em vigor.

6 – Em caso de incumprimento do prazo de pagamento das rendas, serão cobrados juros em função da taxa de juros de mora aplicáveis às dívidas ao Estado e outras entidades públicas, publicada anualmente, tendo por base o disposto no Decreto-Lei n.º 73/99, de 16 de março, na sua redação atual.



7 - A partir do 3º mês seguido de mora no pagamento do arrendamento, 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 18.º

OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO ARRENDATÁRIO

1 - Constituem obrigações do arrendatário:

a) Proceder à execução de todas as obras necessárias para a instalação e exploração do **CAFÉ/RESTAURANTE**, sendo a sua fiscalização da responsabilidade do Município de Guimarães;

b) Equipar e licenciar os espaços do **CAFÉ/RESTAURANTE**;

c) Obter todas as licenças, certificações, autorizações e seguros necessários às atividades integradas na exploração, nos termos da lei, a expensas do arrendatário;

d) Assegurar a gestão do **CAFÉ/RESTAURANTE** e garantir o funcionamento do estabelecimento durante o período do arrendamento;

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 12h e as 16h, e no período entre 1 de junho a 30 de setembro, entre as 11h e as 19h;

- **Fins de semana e feriados**, no período de 1 de novembro a 31 de março, entre as 10h e as 17h, e no período de 1 de abril a 31 de outubro, entre as 10h e as 20h;

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

h) 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 **CAFÉ/RESTAURANTE** dependerá, sempre, de autorização prévia da Câmara Municipal.

3 – A autorização de sublocação ou trespasse implica a celebração de novo contrato a favor do novo arrendatário, que fica 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 arrendamento.

4 – Todas as licenças necessárias para o funcionamento do **CAFÉ/RESTAURANTE** são da exclusiva responsabilidade do arrendatário, 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 arrendatário, sendo obrigatória, para a sua execução, a prévia autorização do Município.

6 - É da responsabilidade do arrendatário 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 arrendatário entender como convenientes.

7 - Todas as despesas inerentes ao contrato de arrendamento, bem como outras despesas associadas ao processo, são encargos do arrendatário.

Artigo 19.º

Pessoal

1 - São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário todas as obrigações relativas aos trabalhadores do **CAFÉ/RESTAURANTE**, 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 arrendatário a contratação, direção e fiscalização dos colaboradores por si utilizados.

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

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



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

Artigo 20.º

Atos e direitos de terceiros. Perdas e danos.

1 - O arrendatário 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 exploração. As indemnizações e despesas abrangerão, obrigatoriamente, terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o Município de Guimarães.

2 - O arrendatário 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 21.º

Fiscalização

1 - O Município de Guimarães tem o direito de fiscalizar o cumprimento das condições do arrendamento pelo arrendatário.

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

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

4 - A responsabilidade pelos trabalhos/serviços executados no âmbito do arrendamento, independentemente do agente executor, é sempre do arrendatário, 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 arrendatário, exceto quando a lei, expressamente o preveja.

Artigo 22.º

Suspensão da exploração

O adjudicatário apenas pode suspender do arrendamento quando tal resulte de:

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



- 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 concessionário pode apresentar reclamação, por escrito, no prazo de 8 dias;
- e) O arrendamento terá o seu início logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária, devendo, para o efeito, o arrendatário 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 do arrendamento 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 23.º

Rescisão e revogação do contrato

1 - Para além das situações previstas na legislação subsidiariamente aplicável, considera-se ocorrência de deficiência grave, designadamente:

- 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 arrendamento;



- c) O incumprimento das regras aplicáveis nas relações laborais com os trabalhadores;
- d) A falta de pagamento do valor do arrendamento por mais de 3 meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- e) A transmissão do arrendamento para terceiros e subarrendamento, sem a necessária autorização do Município de Guimarães;
- f) A ausência da exploração, sem motivo justificado e imputável ao arrendatário 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 - O não cumprimento de qualquer uma das condições referidas no presente programa permitirá à Câmara suspender unilateralmente o arrendamento, revertendo a favor da autarquia todas as benfeitorias pela reconstrução, ocupação e manutenção do edifício.

3 - No final do contrato, o edifício e todas as benfeitorias realizadas pela entidade cessionária reverterão para o Município de Guimarães, não havendo lugar a qualquer indemnização.

4 - Durante o período do contrato pode o adjudicatário desistir da mesma tendo que, para o efeito, avisar o Município com 60 dias de antecedência, revertendo, neste caso, para o Município de Guimarães o edifício e benfeitorias entretanto realizadas, que são entregues em bom estado de conservação, sem direito a qualquer indemnização.

5 - O arrendamento considera-se abandonado sempre que se verifique a ausência da exploração, sem motivo justificado, por um período superior a 30 dias, o que implicará a revogação do contrato.

Artigo 24.º

Disposições finais

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

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