



CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVÊZ

HASTA PÚBLICA POR LICITAÇÃO VERBAL PARA O ARRENDAMENTO DO EDIFÍCIO DESTINADO A RESTAURANTE DO ANTIGO MATADOURO

CADERNO DE ENCARGOS

Capítulo I – Cláusulas Gerais

Cláusula 1ª

Objeto do procedimento

O presente Caderno de Encargos destina-se a disciplinar a Hasta Pública por licitação verbal para escolha do adjudicatário para o arrendamento do espaço a seguir identificado, no edifício do antigo Matadouro, sito na Avenida da República, Arcos de Valdevez.

Cláusula 2ª

Identificação do direito a adjudicar

O espaço objeto de adjudicação compreende:

1 - Arrendamento prédio urbano constituído por edifício de rés-do-chão com logradouro, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Guilhadeses e Santar, sob o artigo 1540, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 879/20100331 – Guilhadeses.

2 – O prédio dispõe de licença de utilização – **alvará de licença de utilização nº 6/2001**, emitido pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, em 1 de Junho de 2001.

Cláusula 3ª

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a. Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões

- tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b. Os esclarecimentos, retificações e alterações das peças procedimentais;
 - c. O presente Caderno de Encargos;
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no nº 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 4ª

Avaliação do Espaço

Os interessados e proponentes poderão inspecionar o espaço a arrendar em visita ao local em dias e horas a designar pelo Presidente da Câmara e publicadas em Edital a afixar no lugares do costume.

Cláusula 5ª

Comissão da Hasta Pública

A praça realizar-se-á perante uma Comissão Delegada, para esse fim nomeada pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, constituída por 3 elementos efetivos e 2 suplentes. Os membros que constituem a Comissão serão identificados em Edital a publicar nos locais do costume.

Cláusula 6ª

Local, data e hora da realização da praça

A ser publicado mediante Edital a afixar nos locais do costume com pelo menos 15 dias de antecedência em relação à realização da **Hasta Pública**.

Capítulo II – Adjudicação

Cláusula 7ª

Valor base e critério de adjudicação

- 1 - O valor base para a renda mensal do respetivo imóvel é de € **1 250,00**.
- 2 - Não são admitidos lances inferiores a € **50,00 Euros**.
- 3 - Na licitação, a arrematação provisória será efetuada ao concorrente que oferecer o valor mais elevado, sendo lavrado o respetivo Auto de Arrematação.

4 - À Câmara Municipal de Arcos de Valdevez reserva-se o direito de não efetuar a adjudicação do arrendamento, sempre que disponha de provas ou suspeitas de conluio entre os interessados, ou de qualquer outro tipo de fraude que tenha podido influenciar o resultado da arrematação.

5 - Quaisquer irregularidades relativas à abertura da praça, admissão de concorrentes, licitação e arrematação só poderão ser arguidas até ao encerramento da hasta pública.

6 - O conluio de licitantes determina a exclusão dos concorrentes da licitação.

Cláusula 8ª

Adjudicação provisória

A adjudicação provisória do arrendamento do edifício é efetuada nas condições em que se encontra, com o encargo de o adjudicatário efetuar as obras de conservação, remodelação e adaptação necessárias ao funcionamento do estabelecimento, de acordo com o definido na Cláusula seguinte.

Cláusula 9ª

Projeto de obras de conservação, remodelação e adaptação do edifício

1 – O adjudicatário provisório do arrendamento deverá assumir a realização dos trabalhos previstos no projeto elaborado pela Câmara Municipal, o qual deverá ser integralmente cumprido.

2 – O referido projeto de execução prevê a realização de conservação, remodelação e adaptação do edifício necessárias, para efeitos de aprovação pela Câmara Municipal, e incluirá pelo menos os seguintes trabalhos:

- Conservação geral do edifício;
- Trabalhos de manutenção da cobertura, vãos e paramentos exteriores;
- Trabalhos de manutenção/revisão dos revestimentos das paredes, pavimentos e tectos, bem como, das diversas instalações;
- Trabalhos de manutenção da generalidade dos revestimentos dos pavimentos do logradouro.

2 – O projeto preverá ainda a montagem de um espaço de exposição e comercialização de produtos locais.

3 – A realização dos trabalhos previstos no projeto será objeto de fiscalização pelo Município

4 – Não são permitidas obras de ampliação ou alteração exterior do edifício ou do espaço envolvente, salvo se devidamente justificadas e aprovadas pela Câmara Municipal.

5 - O valor das obras executadas pelo adjudicatário, devidamente documentado, e até ao limite de **275 370,43** Euros, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, será compensado no valor da renda mensal a suportar pelo adjudicatário.

Cláusula 10ª

Aceitação do projeto e adjudicação definitiva

1 – A Câmara Municipal remeterá ao adjudicatário provisório do arrendamento, no prazo máximo de 30 dias seguidos, o projeto de execução a que se refere a Cláusula 9ª, o qual deverá ser pronunciar-se em igual período sobre a aceitação do mesmo, para efeitos de adjudicação definitiva.

2 - A Câmara Municipal delibera sobre a adjudicação definitiva do arrendamento no prazo de 30 dias após a aceitação, pelo adjudicatário, do projeto de remodelação e adaptação do edifício aos fins a que o mesmo se destina.

Cláusula 11ª

Título da adjudicação

O contrato de arrendamento resultante do presente procedimento é reduzido a escrito, através da elaboração de um clausulado em suporte papel, sendo que a sua outorga terá lugar no prazo de 30 dias, contados da data da adjudicação definitiva do arrendamento.

Cláusula 12ª

Modo de pagamento da renda

O pagamento do valor do arrendamento será efetuado mensalmente na Tesouraria da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, ou por transferência bancária para conta do Município com o IBAN **PT50xxx72** até ao dia 8 do mês a que respeita.

Cláusula 13ª

Caução

1- Para garantia da boa e regular execução das obras previstas no projeto, o adjudicatário do arrendamento deverá prestar caução, a favor da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, mediante garantia bancária à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do adjudicatário, depósito em dinheiro ou seguro-caução.

2 – O montante da caução é igual ao do valor constante da estimativa orçamental para o projeto das obras a executar – **275 370,43** Euros, acrescidos de IVA à taxa legal.

3 – A referida caução será libertada no prazo de 30 dias após a conclusão das obras previstas no projeto, a confirmar em vistoria a realizar para efeito pelos serviços da Câmara Municipal.

Capítulo III – Cláusulas a integrar no contrato

Cláusula 14ª

Cláusulas a integrar no contrato de arrendamento

- i. O arrendamento é celebrado pelo prazo certo de **25** anos, considerando-se sucessivamente prorrogado por períodos de **5** anos enquanto não for validamente denunciado por qualquer das partes. O contrato de arrendamento inicia a sua vigência decorrido 1 (um) ano após a sua celebração, prazo este concedido ao arrendatário para executar as obras de conservação, remodelação e adaptação do edifício necessárias ao funcionamento do estabelecimento.
- ii. O contrato caduca se o estabelecimento não entrar em funcionamento no prazo máximo de 2 anos após a data da sua assinatura, salvo motivos ponderosos e devidamente justificados pelo arrendatário e aprovados pela Câmara Municipal.
- iii. A oposição à renovação do contrato pelo senhorio e pelo arrendatário rege-se, respetivamente, pelo disposto nos artigos 1097º e 1098º do Código Civil, na redação dada pela Lei nº 13/2019, de 12 de fevereiro.
- iv. À denúncia do contrato pelo senhorio aplica-se o disposto nos artigos 1101º e 1110º - A do Código Civil.
- v. O arrendatário pode denunciar o presente contrato de arrendamento mediante comunicação escrita a enviar ao senhorio com a antecedência mínima de 120 dias sobre a data em que se operem os seus efeitos.
- vi. O arrendado destina-se exclusivamente ao exercício da atividade de restauração, não podendo o arrendatário, no todo ou em parte, dar-lhe uso diferente daquele a que o mesmo se destina sem autorização escrita do senhorio.
- vii. As obras, quer sejam de conservação ou de outra natureza, que o Segundo Outorgante pretenda realizar, após a abertura do estabelecimento, ficam a seu cargo e dependem de autorização por escrito do Primeiro Outorgante e, uma vez autorizadas e realizadas, ficam a fazer parte do local arrendado, não conferindo, em caso algum, ao Segundo Outorgante, direito de retenção nem a indemnização.
- viii. O Segundo Outorgante poderá, com autorização e licenciamento camarários, a seu cargo e à sua inteira responsabilidade, colocar reclames luminosos ou não, no interior e no exterior do local objeto do presente contrato, de acordo com a legislação aplicável e no espaço exterior especificamente destinado para o efeito.
- ix. O arrendatário obriga-se também, sob pena de indemnização:
 - A conservar em bom estado, após a realização das obras de remodelação e adaptação do edifício, os móveis e equipamentos, as canalizações de água, luz, esgotos e todas as instalações sanitárias e respetivos acessórios, pagando à sua custa as reparações necessárias, se elas se entupirem ou deteriorarem ou se danificarem;

– A manter em bom estado as paredes, tectos, soalhos e vidros.

x. Findo o contrato, o arrendatário obriga-se a entregar o arrendado à Câmara Municipal de Arcos de Valdevez em bom estado de conservação e com todos os vidros, chaves e tudo o mais que nele se encontra presentemente, tendo a Câmara Municipal de Arcos de Valdevez direito a indemnização dos prejuízos que eventualmente possa haver.

xi. No prazo de trinta dias a contar da data de início do presente contrato, o arrendatário obriga-se a solicitar o averbamento para seu nome dos contadores de luz, gás e água referentes ao prédio objeto do mesmo.

xii. É da conta do arrendatário o pagamento dos consumos de água, energia elétrica, gás e telecomunicações, bem como as reparações de todo o equipamento. Serão também por conta do arrendatário as despesas de limpeza diária normal do arrendado.

xiii. Serão da responsabilidade do arrendatário todas as licenças, autorizações ou declarações necessárias ao funcionamento do estabelecimento, bem como o pagamento de seguros, de contribuições ao Estado ou ao Município, ou a qualquer entidade a que a atividade do arrendatário dê lugar, e as obrigações relativas à legislação do trabalho.

xiv. Do serviço do restaurante deverá constar sempre, prioritariamente, comida autêntica da gastronomia local e regional devidamente confeccionada.

xv. O arrendatário fica obrigado a fazer e manter um seguro do tipo multirriscos que cubra a reposição das instalações, equipamentos e mercadorias e de responsabilidade civil decorrente de riscos ou de atos da atividade exercida no espaço objeto do arrendamento.

xvi. O arrendatário obriga-se a praticar o regime de abertura e encerramento previsto no Regulamento Municipal sobre horário dos estabelecimentos comerciais em vigor.

Capítulo IV – Resolução de litígios

Cláusula 15ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios fica estipulada a competência do Tribunal Judicial da Comarca de Viana do Castelo, com expressa renúncia a qualquer outro.

Capítulo V – Disposições finais

Cláusula 16ª

Legislação aplicável

O presente procedimento é regulado pela legislação portuguesa em vigor sobre o regime do arrendamento urbano e locação.