



# Município de Alfândega da Fé — Câmara Municipal

DIVISÃO JURÍDICA E RECURSOS HUMANOS (DJRH)

Publique-se e continue com processo.

## REGULAMENTO

### PROCEDIMENTO CONCURSAL PARA VENDA/LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO INDUSTRIAL DE PRODUÇÃO DE DOCES E DE PRODUTOS TRADICIONAIS COM BASE EM MATÉRIAS-PRIMAS DE ORIGEM NO CONCELHO OU NA REGIÃO

#### HASTA PÚBLICA

#### REGULAMENTO

#### TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

##### ARTIGO 1.º OBJECTO

1. O presente regulamento tem por objeto:

**Opção 1:** Venda do prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o art. 1765-F, freguesia de Alfândega da Fé, registado na Conservatória do Registo Predial de Alfândega da Fé sob o art. nº 1454, constituído em propriedade horizontal (Fração F).

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO: Adoneta Lote: 28 Lugar: Zona Industrial de Alfândega da Fé Código Postal: 5350-005 ALFÂNDEGA DA FÉ

Andar/Divisão: r/1

ELEMENTOS DA FRACÇÃO: Afetação: Armazéns e atividade industrial Tipologia/Divisões: 2 Permilagem: 82,9600 Nº de pisos da fração: 2

ÁREAS (em m²): Área bruta privativa: 92,4000 m²

**Nesta fração está instalado um estabelecimento industrial, para produção e comercialização de doces tradicionais, compotas e outros produtos derivados daqueles, constituído por uma universalidade, que inclui móveis, utensílios e outros equipamentos, conforme lista anexa.**

**Opção 2:** Cessão de exploração do estabelecimento comercial/industrial instalado no prédio identificado na Opção 1 do número anterior.

2. A celebração do contrato (de venda ou de locação) implica a prévia assunção, por parte do interessado vencedor, dos direitos e obrigações decorrentes dos termos e condições do presente regulamento, e da proposta apresentada.

##### ARTIGO 2.º ENTIDADE ADJUDICANTE

A entidade adjudicante é o Município de Alfândega da Fé, Pessoa Coletiva número 506647498, com sede no Largo D. Dinis, 5350-045 Alfândega da Fé, telefone: 279 468 120; fax: 279 463 132; email para efeitos do presente procedimento: cmafe.concursos@gmail.com.

##### ARTIGO 3.º PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

Os pedidos de esclarecimento devem ser formulados por escrito ao Júri do Procedimento, através do email referido no artigo anterior, até ao penúltimo dia de apresentação de propostas.

##### ARTIGO 4.º INSPEÇÃO DO LOCAL

Durante o prazo do concurso os interessados poderão inspeccionar o local objecto da concessão e realizar nele os reconhecimentos que entenderem indispensáveis à elaboração das respectivas propostas.

##### ARTIGO 5.º JÚRI DO PROCEDIMENTO

Eduardo Tavares em 04-09-2019

O presente procedimento é dirigido por um júri constituído por três membros efetivos, designado por despacho do Presidente de Câmara.

##### ARTIGO 6.º PROPOSTA

1. A proposta será redigida em língua portuguesa e acompanhada dos documentos referidos no art. 9.º
2. Na proposta o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo, designadamente o preço de aquisição ou o valor mensal que se dispõe a pagar, consoante se trate, respetivamente, da opção 1 ou da opção 2. Quer para a Opção 1, quer para a Opção 2, o concorrente deve ainda indicar as condições em que se dispõe a efetuar a exploração (Plano de Exploração).
3. Para a Opção 2, o concorrente deve indicar o valor mensal com referência expressa da não inclusão de IVA. Não fazendo essa referência expressa, o júri do procedimento considerará que o preço é apresentado sem IVA.
4. A proposta tem de ser assinada pelo concorrente ou seus representantes legais.
5. Não serão admitidas as propostas que contrariem o estipulado no presente regulamento.

##### ARTIGO 7.º PREÇO BASE

1. O preço base fixado para cada uma das opções referidas no artigo 1.º, corresponde ao valor mínimo que a entidade adjudicante está disposta a contratar.
2. Para a Opção 1: fixa-se como preço base - para o imóvel: **€14.208,00**; para o estabelecimento industrial aí instalado: **€6.362,00**.
3. Para a Opção 2: fixa-se como preço base: **€120,00 mensais**.
4. Para efeitos do presente procedimento, o preço base corresponde ao valor base de licitação.

##### ARTIGO 8.º CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

1. O critério de adjudicação, para ambas as opções, é o da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes fatores e subfatores:

##### Opção 1:

- a) Preço (imóvel + estabelecimento) - **60%**:
  - i. De €20.570,00 a €20.699,00 – 50 pontos;
  - ii. De €20.700,00 a €20.799,00 – 60 pontos;
  - iii. De €20.800,00 a €20.899,00 – 70 pontos;
  - iv. De €20.900,00 a €20.999,00 – 80 pontos;
  - v. De €21.000,00 a €21.999,00 – 90 pontos;
  - vi. Igual ou superior a €22.000,00 – 100 pontos.
- b) Plano de Exploração - **40%**:
  - i. Muito Bom – 100 pontos;
  - ii. Bom – 75 pontos;
  - iii. Suficiente – 50 pontos;
  - iv. Insuficiente – 0 pontos.

##### Opção 2:

- a) Preço - **40%**:
  - i. De €120,00 a €140,00 – 50 pontos;
  - ii. De €141,00 a €160,00 – 60 pontos;
  - iii. De €161,00 a €180,00 – 70 pontos;
  - iv. De €181,00 a €200,00 – 80 pontos;
  - v. De €201,00 a €220,00 – 90 pontos;
  - vi. Igual ou superior a €221,00 – 100 pontos.
- b) Plano de Exploração - **60%**:
  - i. Muito Bom – 100 pontos;
  - ii. Bom – 75 pontos;
  - iii. Suficiente – 50 pontos;
  - iv. Insuficiente – 0 pontos.

2. A pontuação final será obtida pela aplicação da seguinte fórmula:

**Opção 1: pf = (A \* 60%) + (B \* 40%)**

Legenda:

pf – Pontuação Final

A – Preço

B – Plano de Exploração

**Opção 2: pf = (A \* 40%) + (B \* 60%)**

Legenda:

pf – Pontuação Final

A – Preço

B – Plano de Exploração

3. Na avaliação do fator “Plano de Exploração”, serão valorizados as propostas que privilegiem a produção de produtos inovadores e tradicionais do concelho de Alfândega da Fé (ex., rochedos e barquinhos), tendo como base a utilização de matérias-primas de origem no concelho ou região.

4. Para efeitos de uma melhor avaliação das propostas, o júri do procedimento pode solicitar aos concorrentes esclarecimentos adicionais.

5. As propostas para a Opção 1 são preferentes relativamente às propostas para a Opção 2, desde que o respetivo Plano de Exploração tenha uma avaliação mínima de “Suficiente”.

## ARTIGO 9.º

## DOCUMENTOS

A proposta tem de ser acompanhada dos seguintes documentos relativos ao concorrente:

- Proposta propriamente dita, mediante o preenchimento de formulário próprio fornecido pela entidade adjudicante, onde deve indicar o preço e o plano de exploração (este pode, em alternativa, ser apresentado em documento autónomo do concorrente);
- Documentos identificativos do concorrente. Tratando-se de pessoa coletiva, deve apresentar certidão permanente atualizada.

## ARTIGO 10.º

## PRAZO E FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. A proposta e documentos devem ser apresentados dentro dos seguintes prazos:

- Propostas em **formato digital**: devem ser entregues até às **23h59 do dia 09 de setembro**;
- Propostas em **formato papel**: devem ser entregues até às **16h00 do dia 09 de setembro**.

2. **As propostas, acompanhadas pelos respetivos documentos, podem ser entregues em formato digital, encriptadas com password, e enviadas para o email [cmafe.concursos@gmail.com](mailto:cmafe.concursos@gmail.com); em alternativa, podem ser entregues em formato papel, em envelope opaco e fechado em cujo rosto se escreverá a palavra “Proposta”, o nome ou denominação do concorrente e a identificação do concurso “PROCEDIMENTO CONCURSAL PARA VENDA/LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO INDUSTRIAL”.**

TÍTULO II  
DA HASTA PÚBLICA

## ARTIGO 11.º

## REALIZAÇÃO

A hasta pública é realizada no dia **10 de setembro de 2019, às 10h00**, no Salão Nobre do Município de Alfândega da Fé;

## ARTIGO 12.º

## DIREÇÃO

A praça é dirigida pelo júri do procedimento, composto por três membros designados por despacho do Presidente de Câmara, conforme referido no ARTIGO 5.º.

## ARTIGO 13.º

## PARTICIPAÇÃO

1. Só Podem intervir na praça os interessados ou seus representantes que tenham apresentado propostas nos termos do ARTIGO 10.º.

2. Previamente ao início da praça, todos os interessados são esclarecidos de todas as regras de participação no procedimento, constantes deste Regulamento.

## ARTIGO 14.º

## PRAÇA

1 — A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada.

2 — Para a Opção 1, o valor a considerar para o início da licitação é o somatório dos preços propostos para aquisição do imóvel e do estabelecimento industrial, uma vez que ambos serão vendidos ao mesmo adjudicatário. Em fase de adjudicação, o preço final de venda do imóvel e do estabelecimento industrial é apurado conforme segue:

**imóvel** - 69,07% do preço global (imóvel + estabelecimento);

**estabelecimento industrial** – 30,93% do preço global (imóvel + estabelecimento).

3 — O valor dos lanços é:

**Opção 1** - €250,00;

**Opção 2** - €30,00.

3 — A licitação termina quando o presidente do júri tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

4 — Não havendo lugar a licitação por falta de interesse dos concorrentes, é fixado o preço da melhor proposta apresentada por escrito.

5 — A licitação começa pelas propostas de aquisição do prédio urbano/estabelecimento.

## ARTIGO 15.º

## AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

A praça serve apenas para fixação do preço, seja para a opção 1, seja para a opção 2, sendo as propostas posteriormente avaliadas pelo júri do procedimento.

## ARTIGO 16.º

## EXCLUSÃO DE CONCORRENTES

São excluídos os concorrentes cujas propostas não sejam recebidas no prazo fixado no presente regulamento.

## ARTIGO 17.º

## EXCLUSÃO DE PROPOSTAS

1. São excluídas as propostas que:

- Não contenham a identificação do concorrente;
- Não contenham o preço proposto ou este seja inferior ao preço base;

2. O júri do procedimento pode propor à entidade adjudicante a exclusão de qualquer proposta que não reúna quaisquer outros elementos que torne impossível a sua avaliação.

## ARTIGO 18.º

## ADJUDICAÇÃO

A adjudicação será notificada ao concorrente que apresente melhor proposta.

## ARTIGO 19.º

## ANULAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO

1. A adjudicação considera-se sem efeito quando, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não compareça no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato.

2. Nos casos previstos no número anterior o Município de Alfândega da Fé pode, se considerar conveniente, decidir pela adjudicação ao concorrente classificado no lugar imediatamente abaixo.

## ARTIGO 20.º

## CAUSAS DE NÃO ADJUDICAÇÃO

1. Não há lugar a adjudicação quando se demonstre que as propostas apresentadas resultam de práticas restritivas da concorrência.

2. Na situação prevista no número anterior os concorrentes serão notificados da correspondente decisão, das medidas a adotar e dos respetivos fundamentos.

TÍTULO III  
DISPOSIÇÕES ESPECÍFICASSECÇÃO I  
PARA A OPÇÃO 1

**ARTIGO 21º****CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE e RESOLUTIVA**

Na escritura de compra e venda serão apostas as seguintes cláusulas:

- a) De inalienabilidade: pelo período de 5 anos;
- b) Resolutiva: a vigorar pelo período mínimo de 5 anos, podendo, durante esse período, o Município de Alfândega da Fé resolver o contrato pelos seguintes motivos:
  - i. O comprador manter o estabelecimento inativo por período indeterminado e sem razões atendíveis;
  - ii. O comprador não afetar o estabelecimento ao fim a que se destina e de acordo com o plano de exploração que apresentou com a sua proposta;
  - iii. O comprador deslocar o estabelecimento para outro local.

**ARTIGO 22º****ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO**

No prazo de 2 dias úteis a contar da notificação da adjudicação, o adjudicatário deve proceder ao pagamento de 10% do preço adjudicado (imóvel + estabelecimento), sendo o restante pago no momento da escritura de compra e venda.

**SECÇÃO II  
PARA A OPÇÃO 2****ARTIGO 23º****PRAZO CONTRATUAL**

Para a Opção 2, a locação tem um período inicial de 2 anos, renovável automaticamente por iguais períodos, devendo para tal o concorrente cumprir as cláusulas do contrato, bem como o programa que apresentou a concurso.

**ARTIGO 24º****PREÇO CONTRATUAL**

O preço contratual é o da proposta adjudicada, ao qual acrescerá o IVA à taxa legal em vigor, nos termos aí previstos, que consiste na contrapartida financeira (renda mensal) a pagar pelo adjudicatário ao contraente público pela exploração do estabelecimento, atualizável de acordo com os coeficientes de atualização que para cada ano civil forem legalmente fixados para as rendas não habitacionais.

**ARTIGO 25º****PAGAMENTO DA RENDA MENSAL**

O valor da renda será pago até ao oitavo dia útil de cada mês a que diga respeito, nos serviços da Tesouraria da Câmara Municipal de Alfândega da Fé.

**ARTIGO 26º****ENTREGA DO ESTABELECIMENTO**

1. Na data de entrada em vigor do contrato de locação de estabelecimento, a celebrar com o adjudicatário, o Município de Alfândega da Fé entregará àquele a posse do estabelecimento com todos os materiais e equipamentos que integram as respetivas instalações.
2. Quaisquer outros materiais e/ou equipamentos que de futuro venham a ser integrados nas instalações do estabelecimento por parte do Município de Alfândega da Fé, deverão ser objeto de uma relação complementar que ficará a fazer parte integrante do contrato.

**ARTIGO 27º****INÍCIO DE EXPLORAÇÃO**

1. O concorrente a quem for adjudicado o contrato obriga-se a proceder ao início da exploração do estabelecimento logo que o município autorize a posse das instalações disponíveis para o fim a que se destinam, salvo motivo devidamente justificado e aceite pelo Município de Alfândega da Fé.
2. Na falta de quaisquer documentos relativos a licenças ou outras formalidades para o início da exploração, o município promoverá todos os meios disponíveis para a sua supressão.

**ARTIGO 28º****FISCALIZAÇÃO DO CONTRAENTE PÚBLICO**

É reservado o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do locatário e a legislação que for aplicável à exploração do estabelecimento, no sentido de garantir todos os termos impostos pelo presente regulamento, designadamente a qualidade do serviço prestado e as condições de higiene e segurança.

**ARTIGO 29º****CONDIÇÕES GERAIS DE EXPLORAÇÃO**

1. O locatário fica obrigado a utilizar as instalações do estabelecimento exclusivamente para os fins a que se destinam.
2. O exercício, nas instalações, de quaisquer outras actividades diferentes das previstas, fica dependente do acordo prévio por parte do Município de Alfândega da Fé.
3. Ficam a cargo do locatário:
  - a) Riscos inerentes à gestão e utilização do equipamento, designadamente a manutenção, reparação e assistência técnica de todos os equipamentos afetos às instalações;
  - b) Limpeza do espaço do estabelecimento;
  - c) Pagamento de todas as licenças, impostos, multas e encargos que incidam ou decorram da exploração do estabelecimento, excetuando-se as contribuições prediais;
  - d) O pagamento da energia elétrica, água e taxas de saneamento.
4. O locatário responde perante o Município de Alfândega da Fé e demais entidades fiscalizadoras pela ordem e higiene na área e atividade objeto da locação.

**ARTIGO 30º****EQUIPAMENTOS ADQUIRIDOS**

Dos equipamentos que sejam adquiridos pelo concessionário, será elaborado e mantido atualizado um inventário.

**ARTIGO 31º****CONTRATOS DE TRABALHO**

O locatário será exclusivamente responsável pelos contratos de trabalho que efetuar com vista à exploração do estabelecimento, no que respeita à respetiva cessação e créditos emergentes.

**ARTIGO 32º****UTENTES**

O locatário será única e exclusivamente responsável pelo estabelecimento e respondendo nos termos do direito aplicável perante terceiros, utentes ou não.

**ARTIGO 33º****PERÍODO DE FUNCIONAMENTO**

O locatário fica obrigado a manter o estabelecimento em funcionamento, nos termos da lei.

**ARTIGO 34º****TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DE LOCATÁRIO**

A posição de locatário não poderá ser transmitida, total ou parcialmente sem autorização prévia, expressa e escrita do Município de Alfândega da Fé.

**ARTIGO 35º****CESSAÇÃO DO CONTRATO**

O Município de Alfândega da Fé reserva-se no direito de fazer cessar o contrato, mediante aviso prévio adequado às circunstâncias, sempre que o interesse público o justifique.

**ARTIGO 36º****RESOLUÇÃO DO CONTRATO**

Constituem causas legítimas de resolução imediata do contrato, nomeadamente, as seguintes:

- a) Abandono pelo locatário, entendendo-se por tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 15 dias seguidos ou 300 interpolados, havendo forte indício do não retomar a atividade de exploração;

- b) O não cumprimento de alguma das condições, encargos, deveres ou responsabilidades previstas no presente regulamento ou outras impostas por lei ou regulamento;
- c) Em geral, o não cumprimento ou desobediência reiterada às instruções do Município de Alfândega da Fé, relativamente à conservação das instalações, eficiência e qualidade do serviço.

#### ARTIGO 37º

##### REALIZAÇÃO DE OBRAS

1. O adjudicatário pode realizar obras de conservação e ampliação no estabelecimento, desde que previamente autorizadas pelo Município de Alfândega da Fé.
2. Se as obras constituírem benfeitorias que valorizem o espaço locado, ou sejam necessárias para o seu bom funcionamento, pode o Município de Alfândega da Fé deliberar a dedução do seu valor à renda mensal, desde que solicitado pelo locatário.

#### ARTIGO 38º

##### CADUCIDADE DO CONTRATO

1. O contrato caduca automaticamente:
  - a) Com o decurso do prazo definido no contrato, desde que não haja intenção de renovação;
  - b) Com a falência ou dissolução do concessionário, ou, sendo pessoa singular, pela sua morte.
2. O espaço e instalações locadas, bem como todos os equipamentos afetos deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e livres de quaisquer ónus ou encargos.

### TÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

#### ARTIGO 39º

##### OMISSÕES

Em tudo o omissis aplica-se o previsto na legislação aplicável.

#### ARTIGO 40º

##### FORO

Estipula como competente o tribunal da comarca de Bragança, com renúncia a qualquer outro para resolução de qualquer questão surgida no âmbito do contrato a celebrar.

Alfândega da Fé, 03 de setembro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal de Alfândega da Fé, em  
Regime de Substituição



(Eduardo Manuel Dobrões Tavares)