



REUNIÃO DE 2013.04.17

Epígrafe: 1 - ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS, ESTRATÉGIA E GESTÃO AMBIENTAL

1.1. Administração e Finanças

---

2622/970722, da freguesia de Feijó, e inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia sob o artigo 4323;

2. Aprovar o programa do procedimento de arrendamento e o caderno de encargos que constituem o anexo A à presente proposta e que da mesma fazem parte integrante, para todos os legais efeitos.

Quórum - Presentes a Presidente da Câmara, Tania Emilia de Sousa e os Vereadores: Teodolinda Silveira, José Gonçalves Jorge Pedroso de Almeida, António Tals, Tania D'Assis Almeida, Tania Huelia Parda, Rita Tagda Pereira, Helena Tania Oliveira, Rui Jorge Santos e Nuno Filipe Santos (num total de onze).


Deliberação: Aprovada por unanimidade


---

Seguimento:

DAF / Direção: conhecimento  
DAF / Divisão de Património: 114.2012-16  
DMAG; DMPATO; DMDS / Direção: conhecimento

Página 2 de 3

Visto  
  
DDAF  
03/04/13

Visto  
  
DDMAG  
20/04/13

REUNIÃO DE 2013.04.17

Epígrafe: 1 - ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS, ESTRATÉGIA E GESTÃO AMBIENTAL  
1.1. Administração e Finanças

---

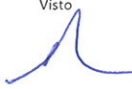
ANEXO A

---

**Seguimento:**

DAF / Direção: conhecimento  
DAF / Divisão de Património: 114.2012-16  
DMAG; DMPATO; DMDS / Direção: conhecimento

Página 3 de 3

Visto  
  
DDAF  
2013/04/09

Visto  
  
DDMAG  
2013/04/10



Direcção Municipal de Administração Geral • Departamento de Administração e Finanças  
Divisão de Património

CONDIÇÕES DE ARRENDAMENTO

**ARRENDAMENTO DO ESPAÇO “CASA DE CHÁ”**  
do  
**CENTRO CÍVICO DO FEIJÓ**



**2013**

## PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

O arrendamento do espaço destinado a restauração e bebidas, designado por Casa de Chá do Centro Cívico do Feijó, sitos na Rua da Alebrança e Rua Quinta da Macieira, reger-se-á pelas cláusulas do caderno de encargos em anexo, bem como pelas cláusulas seguintes:

### 1ª

#### Publicitação

1. O procedimento com vista ao arrendamento iniciar-se-á com anúncio que o tornará público;
2. O anúncio será publicitado através de edital a afixar no local de arrendamento e nos lugares de estilo.

### 2ª

#### Consulta

Os documentos do presente procedimento poderão ser consultados no portal internet da Câmara Municipal de Almada, em [www.m-almada.pt](http://www.m-almada.pt), e nos locais de Atendimento da Câmara Municipal de Almada, durante o prazo de apresentação de propostas.

### 3ª

#### Júri

O procedimento de arrendamento será conduzido por um Júri, nomeado pela Sr.ª Presidente da Câmara Municipal de Almada e composto por três elementos.

### 4ª

#### Esclarecimentos

1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos durante o primeiro terço do prazo de apresentação de propostas;
2. Os pedidos devem ser solicitados por escrito ao Júri do Concurso, para o Departamento de Administração e Finanças da Câmara Municipal de Almada, sita na Rua Trigueiros Martel, n.º 1, 2800-213 Almada;
3. Os esclarecimentos devem ser prestados pelo Júri do Concurso, por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo de apresentação de propostas.

### 5ª

#### Visita ao espaço objeto de arrendamento

1. Durante a fase de elaboração das propostas, os interessados poderão visitar o espaço objeto de arrendamento;
2. As visitas devem ser requeridas por escrito, durante o primeiro terço do prazo para apresentação de propostas, devendo realizar-se até ao final do segundo terço do mesmo prazo.

### 6ª

#### Prazo para apresentação de propostas

1. O prazo para apresentação de propostas é de 60 dias a contar da publicitação do Anúncio;

2. O prazo limite fixado no número anterior pode, a pedido dos interessados e em casos devidamente fundamentados, ser prorrogada por prazo adequado quando as condições de arrendamento ou os esclarecimentos solicitados não puderem ser fornecidos nos prazos estabelecidos para o efeito;
3. A prorrogação do prazo previsto no número anterior beneficia todos os interessados e a todos é comunicada por escrito.

7ª

#### Proposta

1. A proposta, a elaborar nos termos da minuta Anexo I, às presentes condições, deve ser assinada pelo concorrente (pessoa singular ou coletiva, regularmente constituída) ou pelos representantes legais, no caso de pessoa coletiva, com assinatura reconhecida, e deve ser acompanhada com os seguintes documentos:
  - a) Projeto conceptual, nos termos indicados no caderno de encargos;
  - b) Fotocópia autenticada do documento de identificação pessoal e fiscal do concorrente, no caso de pessoa singular;
  - c) Fotocópia autenticada da certidão do registo comercial, válida por um ano, e do cartão de identificação da pessoa coletiva (caso o NIPC não figure na certidão do registo comercial), no caso de pessoa coletiva.
2. Não são admitidas propostas variantes.

8ª

#### Modo de apresentação das Propostas

1. Os interessados no arrendamento devem apresentar proposta dirigida à Senhora Presidente da Câmara Municipal de Almada, em envelope fechado, contendo os documentos que a constituem, indicados no número 1 da cláusula 7.ª, no qual devem inscrever apenas “Proposta de Arrendamento – Salão de Chá da Biblioteca Municipal José Saramago”.
2. As propostas e os documentos que as acompanham podem ser entregues diretamente na Secção de Atendimento do Departamento de Administração Geral e Finanças da Câmara Municipal de Almada, sita na Rua Trigueiros Martel, n.º 1, 2800-213 Almada, entre as 8:30 horas e as 15:30 horas, ou enviados por correio registado para o mesmo endereço, desde que a receção ocorra dentro do prazo fixado no número anterior.
3. No caso de envio de proposta por correio, o envelope indicado no número 1 deverá ser colocado dentro do envelope de expedição, contendo este último o seguinte destinatário e morada:

Departamento de Administração Geral e Finanças  
Divisão de Património  
ARRENDAMENTO DO ESPAÇO DE SALÃO DE CHÁ DA BIBLIOTECA JOSÉ SARAMAGO  
Rua Trigueiros Martel, n.º 1  
2800-213 Almada

9ª

#### Abertura de Propostas

A abertura das propostas ocorrerá no dia útil imediatamente seguinte ao termo do prazo para apresentação de propostas;

10ª

**Avaliação das Propostas**

1. O prazo para avaliação das propostas pelo júri é de 10 dias úteis a contar da data de abertura de propostas.
2. Após a análise das propostas e a aplicação do critério de seleção, o júri elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem como a eventual, exclusão das propostas;
3. Uma vez elaborado e aprovado o relatório preliminar, será o mesmo enviado a todos os concorrentes, sendo fixado um prazo de cinco dias para que estes se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.
4. Cumprido o disposto no número anterior, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efectuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
5. Os relatórios, preliminar e final, são submetidos a aprovação da Sr.ª Presidente da Câmara Municipal de Almada;

11ª

**Crítérios de Seleção**

1. O critério de seleção é o da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta o seguinte e único fator:
  - Valor da renda mensal proposta.
2. Será selecionado o concorrente que apresente a proposta de maior valor;
3. A renda mensal, base de referência para efeito de apresentação de propostas é de 500,00 € (quinhentos euros), sendo excluídas as propostas que apresentem um valor inferior;
4. O Município de Almada reserva-se o direito de não selecionar nenhuma das propostas, com base na inadequação dos projetos conceptuais apresentados, fundamentando tal facto no relatório preliminar;
5. Em caso de empate, isto é, verificando-se a igualdade no valor da renda mensal proposta, será selecionada a proposta apresentada em primeiro lugar.

12ª

**Adjudicação**

1. A adjudicação operar-se-á por deliberação da Câmara Municipal, na primeira reunião que se realize após a aprovação do relatório final.
2. O adjudicatário será notificado da adjudicação e para, no prazo de dez dias úteis, apresentar a caução, bem como os seguintes documentos:
  - a) Documento comprovativo emitido pelo Serviço de Finanças em como tem a sua situação tributária regularizada;
  - b) Documento comprovativo emitido pelos Serviços da Segurança Social em como tem a sua situação regularizada relativamente às contribuições para a Segurança Social, no caso de se tratar de pessoa coletiva.

3. A adjudicação caduca:
  - a) Se não for prestada caução, no prazo previsto no n.º 2 da presente cláusula e nos termos previstos na cláusula 15.ª;
  - b) Se não forem entregues, dentro do prazo, os documentos indicados no n.º 2 da presente cláusula.
4. Nos casos referidos na cláusula anterior, poderá o Município de Almada adjudicar o arrendamento, sucessivamente, ao concorrente qualificado e classificado na posição imediatamente seguinte.
5. Apresentada a caução e os documentos, será o adjudicatário notificado da minuta do contrato para se pronunciar sobre a mesma no prazo de 5 dias úteis, findo o qual, se nada disser, considerar-se-á a mesma tacitamente aprovada.

13ª

**Contrato**

1. O contrato de arrendamento será agendado pelos serviços competentes do Município que notificará o adjudicatário do dia, hora e local da outorga do mesmo.
2. A não comparência à outorga do contrato, por parte do adjudicatário, por facto que lhe seja imputável, importará a caducidade da deliberação de adjudicação, podendo o Município adjudicar o arrendamento, sucessivamente, ao concorrente qualificado e classificado na posição imediatamente seguinte.
3. Serão da responsabilidade do adjudicatário as despesas relativas à celebração do respetivo contrato.

14ª

**Início da exploração**

1. A exploração do arrendado deverá iniciar-se em conformidade com o estipulado na cláusula 3.ª do Caderno de Encargos, considerando-se para o efeito a data de emissão da licença de utilização;

15ª

**Caução**

1. O adjudicatário deverá, para garantir o cumprimento de todas as cláusulas contratuais, prestar caução, por garantia bancária, depósito-caução ou seguro-caução, no valor correspondente a quatro meses de renda.
2. O adjudicatário deverá prestar a caução no prazo previsto no n.º 2 da cláusula 12.ª, devendo comprovar essa prestação junto da entidade adjudicante.
3. A garantia bancária e o depósito-caução deverão seguir o Modelo correspondente ao anexo II e III a este Programa;
4. Serão, igualmente da responsabilidade do adjudicatário todas as despesas relacionadas com a prestação e libertação da caução.
5. No prazo de 10 dias úteis a contar da entrega do locado pelo arrendatário, e findo o contrato, sem qualquer incumprimento contratual, será autorizada a libertação da garantia bancária mediante o envio de ofício assinado pelo Presidente da Câmara.



ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

F..... (indicar nome, estado civil, profissão e domicílio ou firma, objecto social e sede), depois de ter tomado conhecimento do arrendamento do espaço designado por “Casa de Chá” do Centro Cívico do Feijó, para restauração e bebidas, a que se refere o anúncio datado de \_\_/\_\_/\_\_, propõe-se:

1- Arrendar o espaço designado por \_\_\_\_\_ pelo valor mensal de \_\_\_\_\_ €;

Data: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

(reconhecida)

ANEXO II

MODELO DA GARANTIA BANCÁRIA

O Banco \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_, com capital social de €: \_\_\_\_\_,00 (por extenso), pessoa colectiva n.º \_\_\_\_\_, adiante designado “Banco”, vem pela presente, por instrução de (*identificação completa do adjudicatário/arrendatário*), \_\_\_\_\_, adiante designado “adjudicatário” prestar uma garantia bancária no valor de €: \_\_\_\_\_,00 (por extenso), a favor do Município de Almada, pessoa colectiva n.º 500051054, nos termos seguintes:

- 1- A presente garantia visa assegurar o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais decorrentes do procedimento de arrendamento do espaço de restauração e bebidas, designado por Casa de Chá do Centro Cívico do Feijó.
- 2- O “Banco” obriga-se a pagar ao Município de Almada, à primeira solicitação, mediante simples interpelação escrita deste, feita por intermédio da Sr.ª Presidente da Câmara Municipal, sem qualquer interferência do adjudicatário, no prazo de cinco dias úteis a quantia por este devida, nos termos do n.º 1 supra;
- 3- Por força desta garantia o “Banco” pagará até ao montante acima estabelecido as quantias que o Município de Almada lhe solicitar, sendo-lhe vedado deixar de o fazer sob qualquer pretexto ou fundamento, nomeadamente, o “Banco” não recusará o pagamento sob a alegação de que não se encontra provado o incumprimento por parte do adjudicatário;
- 4- A presente garantia é válida e exigível até à data da celebração da escritura de compra e venda e caduca com a mesma, o que será comprovado pelo respetivo ofício devidamente assinado pela Sr.ª Presidente da Câmara Municipal, dirigido ao adjudicatário.

ANEXO III

MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO CAUÇÃO

€ \_\_\_\_\_

Vão \_\_\_\_\_ e

Contribuintes nº \_\_\_\_\_ e nº \_\_\_\_\_ residentes respetivamente em

\_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Depositar na Caixa Geral de Depósitos a quantia de € \_\_\_\_\_,  
( \_\_\_\_\_ )

Relativo ao processo de Arrendamento do Espaço Casa de Chá do Centro Cívico do Feijó, o qual foi objeto de concurso público e atribuído por deliberação de Câmara de \_\_\_\_\_.

Este depósito é feito por ordem da do Município de Almada e fica à ordem do mesma, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento e destina-se a assegurar o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais decorrentes do supracitado processo, nos termos do art.º 16º das Condições Gerais do Arrendamento.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ 201\_

O Depositante

## CADERNO de ENCARGOS

1ª

### Utilização

O espaço a arrendar pelo Município destina-se à atividade de restauração e bebidas.

2ª

### Projeto Conceptual

1. O projeto conceptual a apresentar, deverá prever os seguintes itens: público-alvo, nome e proposta sumária de *layout* gráfico e decoração do espaço; tipo de ementa; proposta de dinamização do espaço e horário proposto (dentro dos limites do Regulamento Municipal de Horários de funcionamento).
2. Deve ser tido em conta que, durante toda a vigência do contrato, não é permitida a colocação no espaço arrendado de quaisquer equipamentos de diversão, máquinas de brindes, máquinas de jogos, ou outros similares, sem prévia aprovação escrita pelo Município de Almada.
3. O projeto conceptual deverá ser mantido durante toda a vigência do contrato, salvo alteração por acordo entre as partes.

3ª

### Obrigações do arrendatário

1. O Arrendatário deve apresentar projeto de licenciamento das obras de adaptação no Departamento de Administração Urbanística da Câmara Municipal de Almada no prazo máximo de 60 dias, a contar da data de assinatura do contrato.
2. Após a comunicação de aprovação do projeto, o arrendatário dispõe de 120 dias para conclusão das obras de adaptação do espaço,
3. A exploração só poderá iniciar-se com emissão da licença de utilização, que deve ser requerida, no prazo máximo de 5 dias, após conclusão das obras.
4. Pela emissão da licença de utilização não é devido o pagamento de taxas, atenta a circunstância da propriedade do espaço ser de entidade isenta;
5. São ainda obrigações do arrendatário, para além das constantes no Código Civil e legislação avulsa, as seguintes:
  - a) Dotar o espaço locado com os bens móveis e equipamentos necessários à exploração do projeto conceptual apresentado;
  - b) Realizar as obras de adaptação necessárias ao fim e as obras de manutenção e conservação ordinárias que se mostrem necessárias;
  - c) Efetuar as operações de limpeza, desinfeção e desinfestação;
  - d) Suportar os encargos com a água, eletricidade, comunicações, e gás;
  - e) Assegurar o cumprimento de todas as obrigações relativas aos seus empregados e colaboradores, designadamente velar pela sua disciplina, correção e aptidão profissional;

- f) Não afixar ou inscrever publicidade nos espaços objeto do arrendamento, com exceção da identificação das instalações e das constantes dos produtos comercializados, sem autorização prévia do Município de Almada.
6. No caso de incumprimento dos prazos constantes na presente cláusula e por causa imputável ao arrendatário, poderá ser aplicada uma penalidade, calculada ao dia e à razão diária de 1/30 do valor da renda mensal do espaço relativamente ao qual se verificar o incumprimento;
7. Estas sanções serão aplicadas por simples despacho da Sr.ª Presidente da Câmara Municipal depois de notificado o adjudicatário a apresentar as razões do incumprimento, sem haja resposta ou motivo atendível.

#### 4ª

##### Renda

1. A primeira renda é devida com a assinatura do contrato;
2. Considerando que as obras de adaptação serão efetuadas pelo arrendatário, o pagamento de rendas obedecerá ao seguinte:
  - a. Nos primeiros 3 anos de arrendamento o valor da renda devida é igual a 10% do valor da proposta;
  - b. No quarto e no quinto ano de arrendamento o valor da renda devida é igual a 30% do valor da proposta;
  - c. A partir do sexto ano de arrendamento, inclusive, o valor da renda devida é igual a 100% do valor da proposta
3. As rendas subsequentes vencem-se no 1º dia útil de cada mês e devem ser pagas até 8 dias depois, sendo que após esse prazo não é exigível ao Município a manutenção do arrendamento;
4. Os valores das rendas poderão ser atualizados, nos termos do n.º 2 do artigo 1077º da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto;
5. Na falta de pagamento da renda nos prazos anteriormente fixados, o arrendatário pagará, além da renda ou rendas mensais em falta, a indemnização fixada nos termos do disposto no art.º 1041º do Código Civil., ou seja, uma indemnização igual a 50% do que for devido.

#### 5ª

##### Prazo de arrendamento

1. O prazo de arrendamento é de dez anos, contado da data de assinatura do contrato;
2. O contrato considera-se automaticamente renovado por períodos sucessivos de um ano se, nos prazos legais não for denunciado por qualquer das partes;

#### 6ª

##### Propriedade dos bens

1. Findo o contrato de arrendamento, todos os bens móveis serão propriedade do arrendatário;
2. Findo o contrato de arrendamento, todas as benfeitorias e sistemas fixos instalados serão propriedade do Município de Almada.

3. Para efeitos do número anterior entendem-se por sistemas fixos instalados todos aqueles abrangidos por projetos de especialidade no âmbito do processo de construção e que são destinados ao funcionamento básico do edifício para o fim a que se destina, ou cuja desmontagem implique quaisquer danos nas paredes, chão, tectos, e vãos, designadamente e sem prejuízo de outros:
  - a. Equipamentos e sistemas de águas;
  - b. Instalações elétricas;
  - c. Instalações de comunicações;
  - d. Sistema AVAC;
  - e. Equipamentos Solares, Térmicos, e de produção de águas quentes;
  - f. Sistema de detecção de incêndio e/ou de intrusão;

7ª

#### **Transmissão da posição contratual**

O arrendatário não poderá transmitir a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, sem autorização prévia da entidade adjudicante.

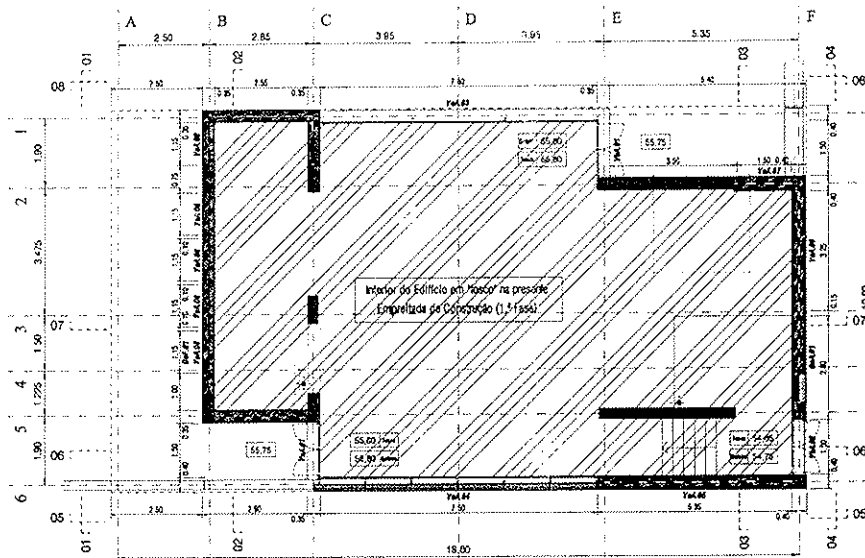
8ª

#### **Denúncia e Resolução**

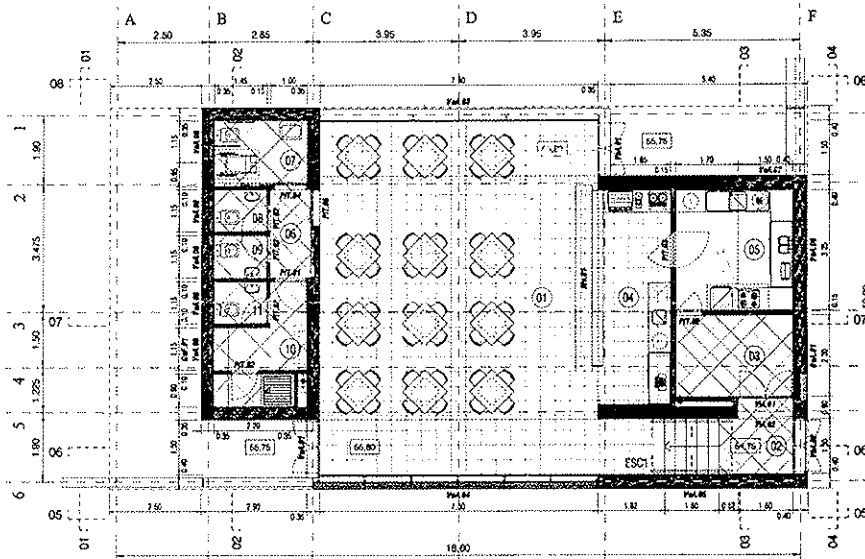
1. Decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o contrato poderá ser denunciado pelo arrendatário a todo o tempo, desde que expressamente o comunique, através de carta registada com aviso de receção, com 120 dias de antecedência relativamente ao termo pretendido.
2. O contrato poderá ser resolvido pelo Município de Almada, a qualquer momento, desde que verificado o incumprimento, nos termos do art.º 1083º do Código Civil.
3. As partes podem, mediante acordo, revogar o contrato a todo o tempo.

## ANEXO IV

### Plantas



Casa de Chá - Planta do Piso 0 (Cota 55,80) - 1.ª Fase - Empreitada de Construção



Casa de Chá - Planta do Piso 0 (Cota 55,80) - 2.ª Fase - Organização Espacial Definitiva

CENTRO CÍVICO DO FEIJÓ - CASA DE CHÁ

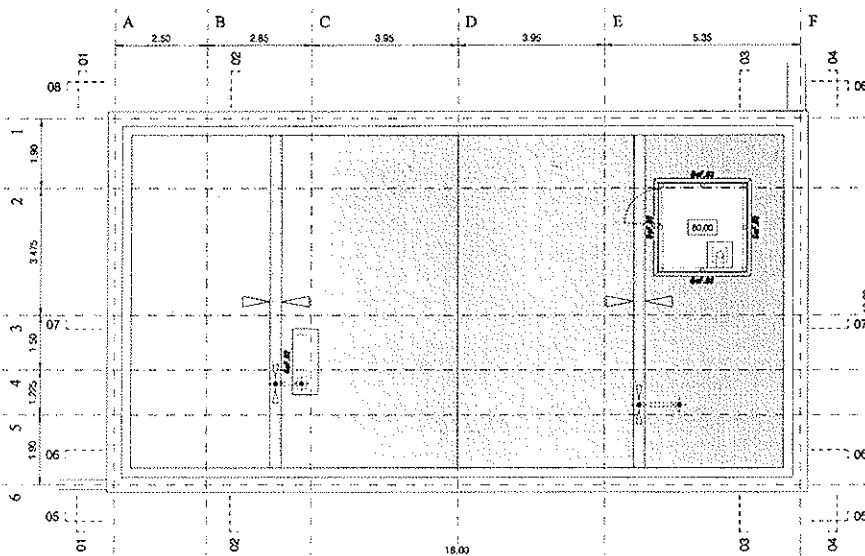
LEGENDA DE ESPAÇOS - Piso 0, cota 55,80

01	SALA DE QUENTES / ZONA DE MESAS	72,00 m <sup>2</sup>
02	ÁTRIO DE SERVIÇO	8,93 m <sup>2</sup>
03	ARMAZÉM / SERVIÇOS	7,04 m <sup>2</sup>
04	BALCÃO / SERVIÇOS	11,50 m <sup>2</sup>
05	COPA / SERVIÇOS	10,46 m <sup>2</sup>
06	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS / ANTECÂMARA	2,64 m <sup>2</sup>
07	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS / PÚBLICO (DEF.)	4,58 m <sup>2</sup>
08	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS / PÚBLICO (ITEM)	1,67 m <sup>2</sup>
09	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS / PÚBLICO (MISC.)	1,67 m <sup>2</sup>
10	VESTIÁRIO / SERVIÇOS	6,38 m <sup>2</sup>
11	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS / SERVIÇOS	1,87 m <sup>2</sup>

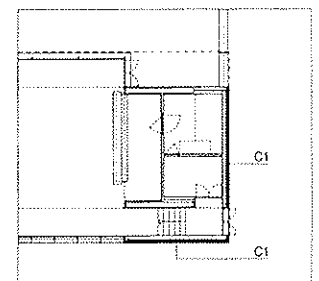
Área Útil Total do Piso 0 128,59 m<sup>2</sup>

Área Bruta do Piso 0, cota 55,80 154,77 m<sup>2</sup>

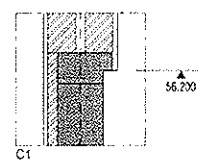
Área Bruta Total do Edifício 154,77 m<sup>2</sup>



Casa de Chá - Planta de Coberturas (Cota 60,00)



LOCALIZAÇÃO DE ELEMENTOS DE BETÃO NÃO ESTRUTURAL



Nota: Ver especificações e quantificação no Projeto de Funções e Estruturas