MUNICÍPIO DE CAMINHA

CADERNO DE ENCARGOS

"CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO DESTINADO À INSTALAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE SERVIÇOS DIVERSOS, NO PARQUE 25 DE ABRIL, EM CAMINHA"

ARTIGO 1.º

Pela Câmara Municipal de Caminha é aberto concurso para arrendamento pelo prazo de 5 anos, de um espaço destinado à instalação de um estabelecimento de serviços diversos, legalmente admissíveis e compatíveis com as características do imóvel, mediante proposta a ser apresentada pelo concorrente, sito no Edifício de apoio ao Parque 25 de Abril, em Caminha.

ARTIGO 2.º

Ao concurso poderá ser admitido, desde que satisfaça as condições de admissão, qualquer entidade singular ou coletiva, com sede neste Concelho ou fora dele.

ARTIGO 3.º

1. São condições de admissão:
    a. Encontrar-se a entidade concorrente devidamente legalizada quanto à sua constituição, no caso de se tratar de uma sociedade;
    b. Encontrar-se a entidade concorrente com as tributações em dia quer para com o Estado, quer para com qualquer outra entidade com capacidade tributária;
    c. Sujeitar-se a entidade concorrente não só ao cumprimento das obrigações constantes neste Caderno de Encargos, mas também à responsabilidade pelas obrigações fiscais referentes às diversas modalidades de exploração que forem praticadas;
    d. Apenas serão admitidos os concorrentes que apresentarem proposta de valor de renda mensal igual ou superior a 600€ (seiscentos euros).

2. Para o efeito de prova das condições de admissão ao concurso, de que trata este artigo, cada concorrente deverá juntar à sua proposta os seguintes documentos:

a. Certidão permanente do registo comercial devidamente atualizada, na hipótese de se tratar de sociedade ou se for empresário em nome individual, fotocópia, do início de atividade;

b. Código da certidão comprovativa de não estar em dívida ao Estado por contribuições ou impostos liquidados nos últimos três anos;

c. Certidão comprovativa de ter a situação regularizada perante a Segurança Social;

d. Declaração de que o concorrente se sujeita inteiramente às condições descritas neste Caderno de Encargos e de que assume responsabilidade financeira pelas tributações que forem devidas pelo arrendamento e pelo cumprimento de todas as disposições legais respeitantes quer ao concorrente, quer ao arrendamento do estabelecimento comercial.

ARTIGO 4.º

1. As propostas dos concorrentes serão dactilografadas ou manuscritas (neste último caso, com letra bem legível) delas devendo constar o nome do concorrente, sede ou morada, importância oferecida para o arrendamento e projeto de funcionalização/exploração, definindo o horário de abertura e encerramento, do espaço.

2. A proposta e os documentos que a acompanham (referidos no **número 2, do artigo 3.º**) serão entregues num dos balcões de atendimento do Município de Caminha, até às 16 horas do dia **4 (quatro) de dezembro de 2026**, encerrados em envelope fechado e lacrado, com a indicação do nome do concorrente e com a designação do concurso: **"CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO DESTINADO À INSTALAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE SERVIÇOS DIVERSOS, NO PARQUE 25 DE ABRIL, EM CAMINHA".**

3. No momento de entrega do envelope nas condições do número anterior, o *Front-Office* fornecerá ao apresentante um recibo dessa apresentação e, no envelope, aporá a data e hora de entrega.

ARTIGO 5.º

Com a proposta devem ser apresentados os meios humanos que o concorrente se propõe empregar.

ARTIGO 6.º

1. Todos os envelopes recebidos num balcão de atendimento do Município, destinados ao concurso serão abertos no dia **9 (nove) de dezembro de 2026**, pelas **11horas**, perante o Júri do Concurso constituído por: Luís Araújo, Técnico Superior, Marlene Silva, Técnica Superior, Joana Campos, Técnica Superior e Mónica Gonçalves, Técnica superior, designada como substituta na falta ou impedimento de qualquer um dos elementos supra mencionados ou quem os substituir, podendo a este ato assistir quaisquer interessados.
2. O referido Júri, examinados os documentos apresentados com a proposta, por cada concorrente procederá á elaboração do auto que será assinado por todos os membros onde será indicado quais os concorrentes admitidos ao concurso, e as razões pelas quais os excluídos o foram.

ARTIGO 7.º

Na reunião do executivo municipal após a abertura das propostas, a Câmara Municipal depois da apreciação do relatório sobre o mérito das propostas, a elaborar pelo Júri mencionado no artigo anterior, decidirá se faz, ou não, o respetivo arrendamento e, em caso afirmativo, deliberará sobre o correspondente projeto de decisão.

ARTIGO 8.º

1. A Câmara Municipal de Caminha, reserva-se o direito de não fazer a adjudicação, no caso de entender que nenhuma das propostas é aceitável, tendo em conta a defesa dos interesses da Autarquia
2. A Adjudicação levará em conta a ponderação do seguinte critério e fator de ponderação:
    - Preço mais alto oferecido pela renda - 50 %;
    - Projeto de funcionalização mais conveniente aos interesses da autarquia - 20%;
    - Experiência do concorrente - 30%.

ARTIGO 9.º

No caso da proposta vier a ser aceite pela Câmara Municipal, o concorrente que a tiver apresentado será de tal notificado por meio de carta enviada pelo correio, sob registo e com aviso de receção, na qual lhe será designado dia e hora para comparecer a fim de ser assinado o competente contrato, cujas despesas, incluindo a do imposto de selo devido, correrão por conta do adjudicatário. A falta de comparência no dia e hora designados ou de cumprimento de qualquer obrigação que impossibilite a sua realização, quando imputáveis ao arrendatário,

serão consideradas como desinteresse pela adjudicação e desistência dela, ficando a Câmara Municipal, desde logo desembaraçada de quaisquer obrigações para com o adjudicatário, para efeitos de poder fazer a adjudicação a outro concorrente que haja apresentado proposta que a Câmara Municipal considere digna de ser aceite, ou para proceder à abertura de novo concurso, se nisto vir conveniente.

ARTIGO 10.º

1.A renda, proposta pelo adjudicatário e aceite, será paga em 60 prestações mensais e iguais. A primeira prestação será paga na assinatura do contrato de arrendamento e as restantes até ao dia 8 (oito) de cada mês, a qual será atualizada, a partir de 2028, em 1 de janeiro de cada ano, de acordo com os coeficientes fixados anualmente através de aviso do Governo publicado no ano imediatamente anterior em sede de Diário da República, operando-se o aumento no 1.º dia útil do ano ao que respeitar, salvo se, nesse dia, os correspondentes Serviços Administrativos da Câmara Municipal estiverem encerrados, caso em que o pagamento será efetuado no primeiro dia em que tais serviços estiverem abertos ao público.

2. Qualquer pagamento que não for efetuado no prazo previsto no número anterior, poderá ser ainda realizado nos 8 dias seguintes ao prazo acima referido.

3. Na falta de pagamento da renda no prazo estabelecido no número anterior, poderá a Câmara Municipal resolver o contrato de arrendamento, sem direito a qualquer indemnização, de acordo com as regras previstas na Lei n.º 6/2006, na sua redação atual, bem como do Código Civil.

ARTIGO 11.º

Ficam a cargo do arrendatário:

a. A manutenção, conservação e limpeza do edifício destinado ao estabelecimento de serviços diversos, de apoio ao Parque 25 de Abril;

b. O apetrechamento dos materiais e consumíveis necessários ao funcionamento do espaço, nomeadamente produtos de higiene e limpeza, bem como dotar o estabelecimento de serviços diversos e de todo o equipamento necessário ao funcionamento do mesmo, com a maquinaria e utensílios necessários ao seu adequado funcionamento, devendo renová-los ou substituí-los, quando tal se mostre necessário ou conveniente, os quais ficarão a pertencer-lhe no fim do prazo do

arrendamento ou em qualquer dos casos de rescisão do contrato previstos no presente Caderno de Encargos;

c. A instalação dos contadores de energia elétrica e água, bem como o pagamento da eletricidade, água e todas as demais despesas inerentes ao funcionamento do estabelecimento, ficam a cargo do arrendatário;

d. A realização de obras de adaptação, melhoramento ou beneficiação necessárias ao normal funcionamento da atividade, mediante prévia autorização escrita da Câmara Municipal de Caminha e sem prejuízo dos títulos legalmente exigíveis;

e. O cumprimento integral da legislação em vigor aplicável à atividade a desenvolver, designadamente em matéria de segurança, higiene e acessibilidade;

f. O arrendatário fica obrigado a manter em funcionamento o estabelecimento comercial durante todo o ano, com a obrigatoriedade de cumprir o horário de funcionamento previsto na Lei.

ARTIGO 12.º

1. O arrendatário, com exceção das obras necessárias ao acabamento das paredes e pavimentos, cujo custo suportará, não poderá fazer obras no espaço arrendado, que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou interna, sem consentimento, dado por escrito, pela Câmara Municipal.
2. Ficam a cargo do arrendatário as obras de conservação e limpeza de que o espaço careça ou lhe venham a ser impostas oficialmente.
3. Todas as benfeitorias que o arrendatário fizer no espaço arrendado passarão a ser pertença do Município, não podendo aquele arrogar-se a qualquer indemnização ou alegar direito de retenção.

ARTIGO 13.º

Na eventualidade do arrendatário manter o estabelecimento encerrado pelo período de trinta dias consecutivos ou 60 dias interpolados, tem a Câmara Municipal a possibilidade de rescindir o contrato de arrendamento, não tendo o arrendatário direito a qualquer indemnização.

ARTIGO 14.º

1. O estabelecimento de serviços diversos deverá estar sempre limpo, asseado e em perfeito estado de conservação até ao termo do prazo do arrendamento.

2. O arrendatário obrigar-se-á também, sob pena de indemnização, a conservar em bom estado as instalações e a manter em boas condições de higiene o espaço arrendado.

ARTIGO 15.º

O arrendamento é celebrado por 5 anos renováveis automaticamente por sucessivos períodos de um ano, até ao prazo máximo de 15 anos, se não for denunciado, com a antecedência mínima de 1 mês, sob pena do arrendatário ter de pagar, até ao final do ano, o valor correspondente às rendas em falta.

ARTIGO 16.º

A falta de cumprimento do disposto no artigo 14.º ou de quaisquer disposições do presente caderno de encargos, para as quais não esteja prevista outra penalidade, implicará:

a. Advertência pela Câmara Municipal que dará um prazo para as necessárias correções;

b. Multa até € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros) se não for observada a advertência referida na alínea a), sendo, neste caso, concedido novo prazo;

c. A faculdade de a Câmara Municipal rescindir contrato, sem direito a qualquer indemnização, no caso do arrendatário não fazer, dentro do novo prazo previsto na alínea b), as correções devidas.

ARTIGO 17.º

Fica proibida ao arrendatário a cessão, total ou parcial, da exploração a outrem.

ARTIGO 18.º

Em qualquer dos casos de rescisão do contrato, passará imediatamente a Câmara Municipal a dispor livremente do espaço arrendado, podendo, se assim o entender, proceder à abertura de concurso para novo arrendamento, não podendo ser admitido a este concurso o arrendatário que deu lugar a tal rescisão.

ARTIGO 19.º

O arrendatário não terá direito a qualquer indemnização após o decurso do prazo do arrendamento.

ARTIGO 20.º

As obrigações contratuais assumidas pelo arrendatário, serão garantidas por caução de montante equivalente a dois meses de renda, a favor da Câmara Municipal de Caminha.

ARTIGO 21.º

Não haverá lugar a qualquer indemnização pelo encerramento temporário do estabelecimento em causa, nomeadamente em consequência de ocorrências resultantes de fenómenos meteorológicos ou situações de força maior.

ARTIGO 22.º

A todos os casos omissos não previstos neste Caderno de Encargos, serão aplicáveis as disposições legais vigentes sobre a matéria, sendo as dúvidas esclarecidas por deliberação da Câmara Municipal.

Caminha, 12 de novembro de 2026

A Presidente da Câmara,

Liliana Silva

(Liliana Silva)