



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

PROGRAMA DE CONCURSO

HASTA PÚBLICA PARA SUB-ARRENDAMENTO DOS EDIFÍCIOS DE APOIO À UTILIDADE AGRÍCOLA E INSTALAÇÕES DA ANTIGA QUEIJARIA, SITUADOS NA HERDADE DO COUTO DA VÁRZEA

---ARMINDO MOREIRA PALMA JACINTO, Presidente da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova, no uso da competência que me confere a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e em cumprimento da deliberação tomada em Reunião Ordinária desta Câmara Municipal realizada no dia 15 de Janeiro de 2016, torna público que no próximo 26 de janeiro de 2016, pelas 10 horas, na sala de Sessões do Município de Idanha-a-Nova vai realizar-se a **HASTA PÚBLICA PARA SUB-ARRENDAMENTO DOS EDIFÍCIOS DE APOIO À UTILIDADE AGRÍCOLA E INSTALAÇÕES DA ANTIGA QUEIJARIA, SITUADOS NA HERDADE DO COUTO DA VÁRZEA**, obedecendo às seguintes condições:

I. Do enquadramento fáctico-jurídico

1. Entre os bens utilizados pela Administração Pública na prossecução das suas atribuições, o legislador distingue entre os bens do domínio público e os bens do domínio privado.

2. Enquanto os primeiros estão fora do comércio jurídico, não podendo ser objeto de direitos privados ou de transmissão por instrumentos de direito privado, os segundos estão sujeitos ao regime de direito privado, em tudo que não for especialmente regulado e não contrarie a natureza própria do domínio privado das entidades públicas (*cf. os artigos 18.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e 1304.º do Código Civil*).



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA

Câmara Municipal

Pessoa Colectiva de Direito Público n.º 501 121 030

3. A possibilidade do Município dispor e administrar os bens do seu domínio privado, decorre das competências expressamente conferidas para o efeito aos diferentes órgãos municipais pelos artigos 25.º, n.º 1, al. i); 33.º, n.º 1, alíneas g) e h) e 35.º, n.º 2, al. h) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

4. No quadro dos princípios da igualdade e da *“não ingerência da Administração no funcionamento do mercado e da concorrência privada”*, fora do contexto da aplicação de programas/subprogramas gerais e salvo motivos de interesse público, na alienação e arrendamento de imóveis do seu domínio privado a entidades empresarias, o Município encontra-se vinculado ao respeito pela tramitação associada a procedimentos públicos de natureza concorrencial (*cf. os artigos 7.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto*).

5. Relativamente ao regime procedimental, na falta de regulamentação específica, mostra-se legítima, a aplicação, com as devidas adaptações, do disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, ao arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, com recurso às modalidades de *procedimento de hasta pública* ou de *procedimento por negociação* (*cf. artigos 86.º e ss. e 96.º e ss.*).

6. Por seu turno, em matéria de regime substantivo, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, ao contrato de arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, aplica-se a lei civil, sem prejuízo da possibilidade do Município denunciar o contrato antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, caso pretenda destinar o edifício à instalação e ao funcionamento dos seus serviços.

7. Neste âmbito, no caso vertente, no quadro da liberdade contratual legalmente admissível, parece razoável a fixação de um prazo coincidente com aquele que vigora para os contratos de sub-arrendamento agrícola previamente



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA

Câmara Municipal

Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

estabelecidos, renovável por períodos sucessivos de 1 ano, salvo denúncia por qualquer das partes com a antecedência mínima de 60 dias.

8. E a estipulação da responsabilidade do sub-arrendatário pelos encargos do sub-arrendado e pela realização das obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, sem direito a qualquer compensação, durante ou no final do contrato, pelas obras licitamente feitas.

CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA PARA SUB-ARRENDAMENTO DOS EDIFÍCIOS DE APOIO À UTILIDADE AGRÍCOLA E INSTALAÇÕES DA ANTIGA QUEIJARIA, SITUADOS NA HERDADE DO COUTO DA VÁRZEA

CAPITULO I

Disposições gerais

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente procedimento tem por objeto o sub-arrendamento, em hasta pública, dos edifícios de apoio à atividade agrícola e instalações da antiga queijaria, situados na Herdade do Couto da Várzea.

2. O local a sub-arrendar destina-se exclusivamente a apoio da atividade agrícola, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina.

3. O contrato de sub-arrendamento dos edifícios, vigorá por período de tempo coincidente com aquele que se encontra definido no contrato de sub-arrendamento agrícola estabelecido entre o Município e o promotor a quem o edifício venha a ser adjudicado. Cessando o mesmo se por qualquer motivo cessar o contrato de sub-arrendamento agrícola, nos termos e para os efeitos do nº 3 do art. 2º e do art. 4º



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

da Lei do Arrendamento Rural, aprovado pelo Decreto-Lei nº 294/2009 de 13 de Outubro.

4. Caso o edifício seja adjudicado a empresa constituída por um grupo de promotores da INCUBADORA DE BASE RURAL DE IDANHA-A-NOVA, o prazo de sub-arrendamento vigorará por período igual ao do contrato de sub-arrendamento agrícola estabelecido com o promotor desse grupo que se tenha instalado mais recentemente.

Cláusula 2.ª

Entidade pública contratante

A entidade pública contratante é o Município de Idanha-a-Nova, com sede no Largo do Município em Idanha-a-Nova.

Cláusula 3.ª

Publicitação da hasta pública

1. A hasta pública para o sub-arrendamento dos espaços em causa será precedida de edital publicado com, pelo menos, 5 dias úteis de antecedência, no site do Município e afixado nos lugares de estilo.

2. Do edital referido no número anterior constarão, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- a) A identificação do prédio/local a sub-arrendar;
- b) O valor base da proposta;
- c) O local e a data limite para apresentação de propostas;
- d) O dia, hora e local de realização da hasta pública.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º 501 121 030

Cláusula 4.ª

Consulta de documentos

Desde a data de publicitação do edital respetivo até ao dia de realização da hasta, a planta do prédio e as respetivas condições de sub-arrendamento, bem como outros elementos do processo que se revelem necessários ao cabal esclarecimento dos interessados, estarão patentes para consulta no serviço de património deste Município, no período normal de funcionamento (de segunda a sexta-feira, das 09h.00m às 13h.00m e das 14h.00m às 17h.00m).

Cláusula 5.ª

Concorrentes

Só podem apresentar propostas os promotores instalados na INCUBADORA DE BASE RURAL DE IDANHA-A-NOVA, e empresas que sejam detidas em mais de 50% pelos mesmos e cujos objetos sociais sejam idênticos ao das atividades desenvolvidas na herdade do couto da várzea, e que não se encontrem em alguma das seguintes situações:

- a) Situação não regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português e a esta autarquia local;
- b) Situação não regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou onde se encontrem estabelecidas;
- c) Se encontrem em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, ou tenham o respetivo processo pendente.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

Cláusula 6.ª

Apresentação das propostas

1. Os interessados deverão apresentar a respetiva proposta redigida de acordo com o anexo I ao presente documento, com um valor para arrematação superior ao preço base, em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a hasta pública a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito.
2. As propostas serão entregues até às 17 horas do dia 22 de janeiro de 2016, ou enviadas por correio, sob registo, sendo aceites desde que o carimbo dos correios seja de data igual ou inferior à data limite acima referida.

CAPÍTULO II

ABERTURA DAS PROPOSTAS

Cláusula 7.ª

Realização

1. A hasta pública realizar-se-á no dia 26 de Janeiro de 2016, pelas 10 horas, na Sala de Sessões do Município de Idanha-a-Nova perante a comissão nomeada para o procedimento.
2. A diligência inicia-se com a leitura das condições gerais do sub-arrendamento e da identificação dos edifícios em hasta pública, seguindo-se a abertura das propostas recebidas, dentro do prazo, caso existam.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

Cláusula 8.ª

Adjudicação provisória

1. Terminada a hasta o sub-arrendamento do espaço é adjudicado provisoriamente a quem tenha oferecido o preço de renda mais elevado, ficando a adjudicação definitiva pendente de deliberação da Câmara Municipal.
2. Os adjudicatários provisórios devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de cinco dias úteis a contar da data de adjudicação provisória, podendo este prazo ser prorrogado pela Câmara Municipal, por motivo devidamente justificado.
3. O ato de adjudicação pode ser anulado ou suspenso se se detetarem situações de irregularidades que afetem a legalidade do ato ou existirem fundados indícios de conluio entre concorrentes.

Cláusula 9.ª

Relatório da hasta pública

No final da hasta será elaborado o respetivo relatório que será assinado pelos membros da comissão e remetido para deliberação por parte da Câmara Municipal.

CAPÍTULO III

ADJUDICAÇÃO

Cláusula 10.ª

Adjudicação definitiva

A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal, dela sendo notificado o interessado, no prazo máximo de trinta dias a contar da adjudicação provisória.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

Cláusula 11.ª

Não adjudicação

1. O incumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações decorrentes das presentes condições implica a não adjudicação definitiva do sub-arrendamento dos espaços ou a anulação da adjudicação, bem como a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o local.

2. Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do local a sub-arrendar, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes;

3. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado pode o sub-arrendamento dos espaços ser adjudicado aos interessados que tenha apresentado a proposta imediatamente inferior, exceto em caso de conluio.

4. A anulação da adjudicação por causa imputável ao interessado confere ao adjudicatário o direito a exigir uma indemnização, pelo valor correspondente à arrematação em duplicado.

5. Quando a Câmara Municipal, sem causa justificativa, não proceda à adjudicação definitiva após o decurso do prazo previsto na cláusula 10.ª, pode o interessado eximir-se da obrigação de sub-arrendamento.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

Cláusula 12.ª

Direito de não adjudicação

A Câmara Municipal reserva-se o direito de não adjudicar o sub-arrendamento, caso considere que as propostas apresentadas não correspondem aos interesses do Município.

Cláusula 13.ª

Ajuste direto

Caso a hasta pública tenha ficado deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva por motivos não imputáveis à Câmara Municipal, poderá esta proceder ao sub-arrendamento dos espaços por ajuste direto, a sub-arrendatários que detenham contrato de sub-arrendamento agrícola na Herdade do Couto da Várzea.

CAPÍTULO IV

CONTRATO

Cláusula 14.ª

Celebração do contrato

1. O contrato decorrente do presente procedimento será celebrado em data a fixar pela Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 dias, contados a partir da adjudicação definitiva.
2. A entidade pública contratante comunica ao adjudicatário, com a antecedência mínima de cinco dias, a data, hora e local em que se celebra o contrato.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA

Câmara Municipal

Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

3. Cabe ao adjudicatário suportar todos os impostos, taxas, emolumentos ou outros encargos devidos pela operação.

Cláusula 15.ª

Renovação do contrato

1. O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de um ano se não for denunciado, por qualquer das partes, com uma antecedência mínima de 60 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção.

2. As renovações do contrato nunca poderão conduzir a um prazo de sub-arrendamento dos edifícios superior ao existente para o contrato de sub-arrendamento agrícola, que no caso de empresa contituida por um grupo de promotores da INCUBADORA DE BASE RURAL DE IDANHA-A-NOVA, será igual ao do contrato de sub-arrendamento agrícola estabelecido com o promotor desse grupo que se tenha intalado mais recentemente.

Cláusula 16.ª

Pagamento da renda

1. O pagamento da renda será efetuado, anualmente, na Tesouraria da Câmara Municipal, após emissão da respetiva fatura, sendo a primeira fatura emitida nos primeiros 5 dias após a assinatura do contrato e com vencimento no dia anterior à data de assinatura do contrato sub-arrendamento agrícola e com valor calculado através da seguinte fórmula (valor de adjudicação / 365 dias X n.º de dias). As seguintes faturas serão coincidentes com as datas do contrato de sub-arrendamento agrícola.

2. A renda será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente fixado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P., e publicado no diário da república até 30 de outubro de cada ano.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA

Câmara Municipal

Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

3. Caso a aludida publicação deixe por qualquer motivo de ser efectuada, a atualização será equivalente ao valor da última taxa de inflação publicada pelo Banco de Portugal.

4. A atualização do valor da renda não ficará dependente de qualquer formalidade ou notificação, devendo ser paga pelo sub-arrendatário mesmo que não tenha existido qualquer interpelação nesse sentido.

5. Em caso de atraso no pagamento da renda o sub-arrendatário constitui-se em mora, nos termos legais.

Cláusula 17.^a

Outros encargos

Os consumos de energia elétrica, água, gás e quaisquer outros combustíveis ficam a cargo do sub-arrendatário.

Cláusula 18.^a

Obras e Benfeitorias

1. O sub-arrendatário é responsável pela realização das obras de adaptação e de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou pelo fim do contrato, sem direito a qualquer compensação, durante ou no final do contrato, pelas obras licitamente feitas.

2. Ao sub-arrendatário ou aos sub-arrendatários não é permitida a realização de qualquer tipo de benfeitorias, mesmo que úteis ou necessárias, sem a autorização prestada por escrito pelo Município.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA

Câmara Municipal

Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

3. Todas as benfeitorias que venham a ser efectuadas e que não possam ser levantadas sem a sua deterioração ou destruição ficarão a fazer parte integrante do locado, não dando direito ao recebimento de qualquer tipo de indemnização seja a que titulo for.

4. O sub-arrendatário ou os sub-arrendatários não terão em nenhuma circunstância direito de retenção.

Cláusula 19.ª

Obrigações do sub-arrendatário

O sub-arrendatário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, a, nomeadamente:

- a) Efetuar o pagamento da renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento;
- b) Usar efetivamente o espaço sub-arrendado para o fim contratado, no prazo máximo de um ano a contar da data de celebração do contrato e não deixar de o utilizar para aquele fim, salvo caso de força maior que não lhe seja imputável;
- c) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;
- d) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à atividade a desenvolver;
- e) Não dar ao espaço sub-arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de sub-arrendamento;
- f) Não fazer do espaço sub-arrendado uma utilização imprudente;
- g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sub-arrendamento ou comodato, exceto se o Município o autorizar previamente por escrito;



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

- h) Comunicar ao Município, dentro de 10 dias, a cedência do espaço sub-arrendado, quando permitida ou autorizada;
- i) Findo o contrato, restituir, o espaço sub-arrendado, livre, devoluto e em bom estado de conservação.

Cláusula 20.ª

Rescisão do contrato

1. O incumprimento dos deveres resultantes do contrato por parte do sub-arrendatário confere ao Município, nos termos gerais de direito, o direito de o rescindir.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se incumprimento definitivo quando houver atraso na entrega da renda ou falta de reposição das boas condições de funcionamento por período superior a 30 dias úteis.
3. Considera-se, igualmente, incumprimento definitivo, o não cumprimento de alguma das obrigações previstas na cláusula anterior.

Cláusula 21.ª

Cessação do Contrato

1. O contrato cessa nos seguintes casos:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por resolução, devido a incumprimento dos termos do contrato;
 - c) Por oposição à renovação automática, mediante comunicação com a antecedência mínima de 60 dias, sobre a data de renovação.
 - d) se a empresa a quem for sub-arrendado um espaço deixar de ser detida em mais de 50% por promotores da INCUBADORA DE BASE RURAL DE IDANHA-A-NOVA.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

Cláusula 22.^a

Cláusula de Indemnização

A desistência ou saída do adjudicatário do espaço sub-arrendado antes do termo do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento ao Município de uma indemnização correspondente ao valor da renda multiplicada pelos meses em falta.

Cláusula 23.^a

Documentos que integram o contrato

Farão parte integrante do contrato as presentes Condições e a proposta do adjudicatário.

Cláusula 24.^a

Fiscalização

1. O Município, através do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, da DRAPC ou de qualquer outro dos seus serviços, terá direito de pleno acesso a exploração e a todas as suas instalações, com o objectivo de poder verificar o seu estado de conservação e fiscalizar a sua adequada e prudente utilização.

2. O Município reserva-se o direito de, sempre que o entender, fiscalizar o cumprimento por parte do sub-arrendatário das presentes cláusulas, bem como do estipulado no contrato de sub-arrendamento respetivo.



MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
Câmara Municipal
Pessoa Colectiva de Direito Público n.º: 501 121 030

Cláusula 25.^a

Dúvidas e omissões

1. Em tudo o que for omissão, aplicam-se ao presente sub-arrendamento as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação das presentes cláusulas serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

PAÇOS DO MUNICIPIO DE IDANHA-A-NOVA, 15 de Janeiro de 2016.