

## **PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO MUNICIPAL DESTINADO A CAFETARIA SITO NO PAVILHÃO NAPOLEÃO GUERRA**

### **CONSIDERANDOS**

O Pavilhão Napoleão Guerra, situado na Rua da Mina, 4500-075, União de freguesias de Anta e Guetim, concelho de Espinho, é um equipamento desportivo propriedade do Município de Espinho, encontrando-se sob a gestão da Câmara Municipal de Espinho.

No Pavilhão Napoleão Guerra existe um espaço destinado a cafetaria, junto à estrada principal do edifício.

É do interesse municipal, e com vista à boa dinamização deste equipamento desportivo, que o espaço de cafetaria acima referenciado nele existente, esteja em funcionamento, prestando um serviço condicente à natureza do equipamento em causa.

### **PROGRAMA**

**ARTIGO 1.º** - Em conformidade com o presente Programa e Condições, realizar-se-á no dia 24 de outubro de 2023, pelas 10 horas, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, perante a Comissão para esse fim constituída – composta pelos seguintes trabalhadores do município: José António da Silva Gouveia, Chefe da Divisão de Desporto e Juventude, que preside, Rosa Fernanda Dias Pereira da Fonseca, assistente técnica, a desempenhar funções na Divisão de Desporto e Juventude e Cecília Maria Cabral Morais, assistente técnica, a desempenhar funções na Divisão Jurídica e de Apoio à Administração -, a hasta pública para atribuição, a título precário da exploração económica do espaço municipal destinado a cafetaria sito no Pavilhão Napoleão Guerra, sito na Rua da Mina, 4500-075, na União de freguesias de Anta e Guetim, concelho de Espinho, com as seguintes características:

1. Áreas:

- i. Cozinha: 12,40 m<sup>2</sup>
- ii. Bar: 19,66 m<sup>2</sup>
- iii. Copa: 4,80 m<sup>2</sup>
- iv. Esplanada: 45,03 m<sup>2</sup>

2. Base de Licitação: **300,00€ (trezentos euros)**

3. Preço Mensal: **185,00€ (cento e oitenta e cinco euros), acrescido de IVA, à taxa legal em vigor**

4. Prazo de atribuição: **2 anos**

**ARTIGO 2.º** - Após o início da praça e depois de lidas as condições proceder-se-á à licitação verbal entre as pessoas interessadas presentes.

**ARTIGO 3.º** - Só podem concorrer à arrematação, pessoas singulares (em nome próprio ou devidamente representadas) ou pessoas coletivas através dos seus legais representantes, que tenham a sua situação fiscal e contributiva regularizada – devendo apresentar no ato os respetivos comprovativos; se o concorrente for pessoa coletiva deve ser apresentado o respetivo documento constitutivo, bem como deve a pessoa que a represente neste ato apresentar o comprovativo dos poderes legais de representação em específico para efeitos da presente hasta pública, incluindo para a arrematação.

**ARTIGO 4.º** - Por questões de imparcialidade, transparência e igualdade de oportunidades, a participação no presente procedimento encontra-se vedada às seguintes entidades:

- a) Qualquer pessoa que exerça funções públicas no Município de Espinho ou colaborador da autarquia com outros vínculos, bem como seus cônjuges, ascendentes e descendentes e quaisquer pessoas coletivas de cujos órgãos sociais faça parte;
- b) Pessoas singulares ou coletivas a quem se encontre atribuída a exploração económica de espaços municipais destinados a estabelecimentos de restauração e bebidas, e ainda seus ascendentes e descendentes;
- c) Pessoas singulares ou coletivas que sejam fornecedores do Município de Espinho (de bens, serviços ou empreitadas) que exerçam atividade económica conexa com a atividade objeto do presente procedimento.

**ARTIGO 5.º** - A licitação começa pelo preço base referido no ponto 2 do artigo 1º e os lances **não serão inferiores a 10%** dessa base de licitação.

**ARTIGO 6.º** - A praça estará aberta pelo menos quinze minutos e o último lance de cada licitação será anunciado pelo menos três vezes.

**ARTIGO 7.º** - Finda a licitação, o preço máximo atingido servirá de base ao despacho de adjudicação definitiva ou de anulação da praça, a proferir pela Presidente da Câmara Municipal.

**ARTIGO 8.º** - O adjudicatário provisório será, em princípio, o que oferecer maior lance.

**ARTIGO 9.º** - O adjudicatário pagará no ato da adjudicação provisória 50% do valor oferecido que serviu de base à arrematação; sendo-lhe devolvida esta importância, no caso de, por motivo que não lhe seja imputável, não se efetuar a adjudicação definitiva.

**ARTIGO 10.º** - O pagamento dos restantes **50% do valor oferecido que serviu de base à arrematação** será efetuado **quinze dias** após conhecimento do despacho de adjudicação definitiva.

**ARTIGO 11.º** - A adjudicação definitiva depende de despacho da Presidente da Câmara Municipal de Espinho.

**ARTIGO 12.º** - A ocupação e exploração económica do espaço é titulado por contrato a celebrar neste Município.

**ARTIGO 13.º** - A adjudicação definitiva fica dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de uma **caução ou garantia bancária** no valor correspondente a quatro vezes o valor da prestação mensal, a prestar no prazo de **dez dias** a contar da adjudicação provisória.

**ARTIGO 14.º** - A caução ou garantia bancária poderá ser acionada pelo Município de Espinho quando a pessoa adjudicatária se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que não sejam executados no prazo fixado.

**ARTIGO 15.º** - A adjudicação definitiva fica igualmente dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de documento comprovativo de que exerce qualquer das atividades incluídas na Secção I – Alojamento Restauração e Similares do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, num prazo de três dias a contar da adjudicação provisória, sob pena da sua caducidade.

**ARTIGO 16.º** - Na realização da hasta pública observar-se-ão subsidiariamente as disposições legais aplicáveis.

### **CONDIÇÕES**

**1** – O presente espaço municipal instalado no Pavilhão Napoleão Guerra, destina-se a estabelecimento de restauração e bebidas, do tipo cafetaria, não podendo de forma alguma funcionar com outras modalidades sem prévia autorização da Câmara Municipal.

**2** – Este espaço municipal será entregue no estado em que se encontra, não aceitando o Município de Espinho qualquer reclamação a esse respeito.

**3** – Quaisquer obras de conservação ou beneficiação serão sempre executadas por conta do adjudicatário, não podendo a pessoa adjudicatária realizar quaisquer obras, desta ou outra natureza, sem a prévia autorização do Município de Espinho, estando sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis, nomeadamente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor).

**4** – Mediante vistoria técnica municipal, o Município de Espinho pode ordenar à pessoa adjudicatária, sempre que o entenda necessário, durante o período desta exploração, a execução das obras e reparações que entenda como adequadas à boa conservação do edifício e equipamento, sendo a não observação, pela pessoa adjudicatária, dessas instruções fundamento bastante para a resolução do contrato, com efeitos imediatos.

**5** – A pessoa adjudicatária fica sujeita ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer, bem como da lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para tal.

- 6** – Fica a cargo da pessoa adjudicatária o apetrechamento que considere indispensável no que se refere ao mobiliário, maquinaria, rouparia, utensílios de cozinha e copa, e demais equipamento em geral, com vista à boa exploração deste espaço como estabelecimento de restauração e bebidas do tipo de cafetaria.
- 7** – A pessoa adjudicatária assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da sua ocupação do espaço e da respetiva exploração do mesmo, bem como do seu exercício dos demais direitos decorrentes desta adjudicação.
- 8** – A atribuição da exploração comercial deste espaço municipal é feita a título precário, com início a partir da data de celebração do respetivo contrato de que a titula e vigora pelo período de dois anos.
- 9** – O preço mensal a pagar pela exploração comercial deste espaço será no valor de 185,00€ (cento e oitenta e cinco euros) acrescido do IVA, à taxa legal em vigor.
- 10** – O preço mensal a pagar pela exploração comercial deste espaço é devido pela pessoa adjudicatária a partir do mês imediatamente seguinte à data de celebração do respetivo contrato.
- 11** – A pessoa adjudicatária efetuará o pagamento do preço de atribuição no primeiro dia útil de cada mês ou nos oito dias seguintes, presencialmente - no gabinete de Atendimento Municipal de Espinho -, ou por transferência bancária, para o Município de Espinho, através do IBAN n.º PT50 0010 0000 7240 2110 1019 9.
- 12** – O não pagamento de qualquer prestação no prazo devido implica uma penalidade correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da prestação em falta e a falta de pagamento de duas prestações implica a resolução do contrato que titula esta exploração.
- 13** – A caução ou garantia bancária prestada pela pessoa adjudicatária poderá ser acionada pelo Município de Espinho quando se encontrar em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que não sejam executados no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel e/ou seu recheio.
- 14** – A atribuição da exploração comercial deste espaço municipal não está subordinada principal ou subsidiariamente às leis reguladoras do inquilinato.
- 15** – Fica proibida a transmissão total ou parcial das ocupações sem autorização expressa do Município, por escrito, mediante despacho da Presidente da Câmara Municipal de Espinho.
- 16** – São causas de caducidade e de resolução da atribuição: o decurso do prazo; o incumprimento por parte do adjudicatário das obrigações constantes das presentes condições, das demais cláusulas do contrato que titula a presente adjudicação e das disposições legais aplicáveis; e o resgate, por parte do Município de Espinho, da exploração e ocupação.

**17** – Ao Município de Espinho é reservado o direito de, a todo o tempo e mediante deliberação da câmara municipal, proceder ao resgate da exploração e ocupação, cabendo à pessoa adjudicatária o direito a indemnização no valor de doze vezes o valor da prestação mensal adjudicada.

**18** – Finda a atribuição em qualquer dos casos das condições anteriores, a pessoa adjudicatária não poderá alegar o direito de retenção em relação a obras e benfeitorias que tenha executado e não terá direito a qualquer indemnização ou compensação pelas mesmas.

**19** – A pessoa adjudicatária fica obrigada ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos ao município e ao Estado.

**20** – Sob pena de constituir justa causa para rescisão do contrato, a pessoa adjudicatária obriga-se a manter o bom nível do serviço, devendo adquirir géneros de primeira qualidade no melhor estado, em cumprimento das regras sanitárias aplicáveis, e recrutar pessoal qualificado e competente, de entre profissionais da indústria hoteleira.

**21** – A pessoa adjudicatária da exploração obriga-se a recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento daquele estabelecimento e dar cabal cumprimento às obrigações emergentes das regras aplicáveis à presente atribuição de exploração.

**22** – A pessoa adjudicatária da exploração obriga-se, ainda, a dar diária e contínua assistência a exploração do estabelecimento e a manter o seu bom nome comercial no mercado através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal que contratar.

**23** – A pessoa adjudicatária fica obrigada ao pagamento dos encargos resultantes do consumo da água, energia elétrica, gás, telefone e análogos.

23.1. - Para efeitos do previsto no ponto anterior das presentes condições, a pessoa adjudicatária deve, antes de iniciada a exploração do espaço de cafetaria, requerer e providenciar, a suas expensas, a instalação dos respetivos contadores para o espaço em questão, junto das entidades competentes, sob pena de não o fazendo a Câmara Municipal de Espinho determinar automaticamente a resolução da atribuição e do respetivo contrato.

23.2. - Para efeitos do previsto na presente condição, a pessoa adjudicatária fica obrigada e inteiramente responsável pela realização dos trabalhos, encargos e certificações que se afigurem como necessários para a instalação e ligação às redes de abastecimento de eletricidade e gás, bem como as referentes aos demais serviços que a pessoa adjudicatária pretenda instalar.

**24** – O serviço prestado ao público durante a exploração do espaço só pode ser efetuado por pessoal habilitado, correta e devidamente instruído, de forma a zelar pelo cumprimento das regras em vigor.

**25** – São ainda deveres da pessoa adjudicatária:

- a) Cumprir o horário de funcionamento que lhe seja fixado para a exploração do espaço;
- b) Ter o espaço de cafetaria pronto a funcionar e aberto ao público diariamente;

- c) Os preços de todos os artigos deverão constar de tabelas afixadas em locais visíveis;
- d) Não utilizar o espaço em questão para outro fim que não o da presente adjudicação e qualquer outro contrário à lei e aos bons costumes;
- e) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo da cafetaria instalada no espaço objeto da adjudicação, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento;
- f) Respeitar e garantir o cumprimento de todas as normas de higiene e segurança, e demais exigências legais da atividade que pretende exercer;
- g) Facultar a entrada, a todo o momento, de trabalhadores do Município, encarregues de qualquer missão de inspeção, e proporcionar-lhes todos os elementos que estes solicitarem, visando o cumprimento do contrato em vigor;
- h) Respeitar, cumprir e fazer cumprir toda a legislação especial (regras específicas e proibições) aplicável ao exercício da atividade em causa nesta instalação desportiva municipal – de onde se destaca a proibição de venda de bebidas alcoólicas, substâncias estupefacientes e substâncias psicotrópicas, a proibição de venda de determinados produtos alimentares e a proibição de fumar;
- i) Respeitar os direitos dos utentes e dos consumidores, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- j) Não prejudicar o normal prosseguimento da atividade levada a cabo pelo Município no equipamento em questão, respeitando os trabalhadores, utentes e frequentadores desta instalação desportiva municipal e contribuindo para o seu bom funcionamento;
- k) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pelo Município de Espinho ou outra autoridade pública.

**26** – Excepcionalmente, e uma vez que o Pavilhão Napoleão Guerra se encontra totalmente encerrado ao público durante o mês de agosto, a obrigação de pagamento do preço devido pela atribuição e ocupação do espaço suspende-se no mês em questão, sem prejuízo de a pessoa adjudicatária continuar obrigada às demais obrigações gerais e especiais que decorrem do presente procedimento e do contrato que titula a atribuição.

**27** – Ao Município de Espinho e aos seus serviços municipais competentes assistem, nomeadamente, os direitos de:

- a) Fixar e alterar, a todo o tempo, o horário de funcionamento do estabelecimento de restauração e bebidas objeto do presente procedimento, bem como quaisquer outras normas de funcionamento e/ou ocupação do espaço objeto da presente atribuição;
- b) Acompanhar e fiscalizar o exercício da exploração e da ocupação do espaço, bem como o nível de mesa, de serviço e do recheio;
- c) Endereçar à pessoa adjudicatária sugestões e/ou ordens com vista ao bom funcionamento daquele espaço e ao bom cumprimento da lei e regulamentos.

**28** – Finda a atribuição, a pessoa adjudicatária deverá deixar e entregar o espaço livre de quaisquer bens inteiramente desocupado num prazo de dez dias.

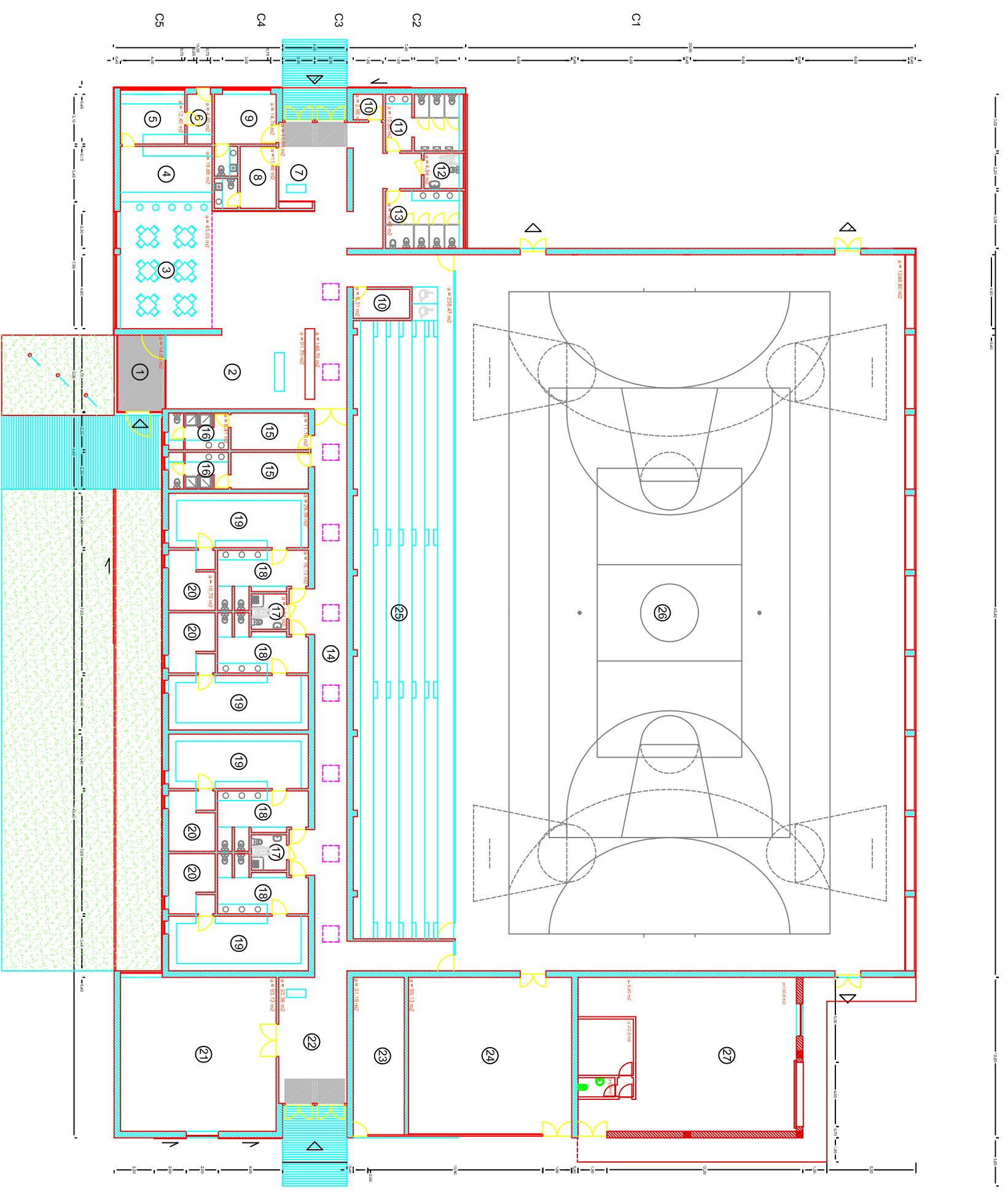
**29** - Se a pessoa adjudicatária não sair naquele prazo, o Município de Espinho procederá à desocupação do espaço, não se responsabilizando por qualquer dano que possa causar aos bens que lá se encontrem, nem

pagando qualquer indemnização ou compensação por eventuais danos ou desvios de bens. Neste caso, a pessoa adjudicatária ficará ainda obrigada a indemnizar a autarquia pelas despesas provocadas.

Aprovado por deliberação da Câmara Municipal em sua Reunião Ordinária de 2/10/2023.

Anexo: Planta do módulo de cafetaria





LEGENDA :

	cota	área
1 entrada	0.30	14.03 m <sup>2</sup>
2 átrio / recepção	0.30	91.70 m <sup>2</sup>
3 bar	0.30	45.03 m <sup>2</sup>
4 bar - balcão	0.30	19.66 m <sup>2</sup>
5 bar - cozinha	0.30	12.40 m <sup>2</sup>
6 bar - arrumos	0.30	4.80 m <sup>2</sup>
7 zona de espera	0.30	11.03 m <sup>2</sup>
8 enfermaria	0.30	11.46 m <sup>2</sup>
9 consultório médico	0.30	14.74 m <sup>2</sup>
10 arrumos	0.30	6.31 m <sup>2</sup> 2.96 m <sup>2</sup>
11 wc - homens	0.30	15.86 m <sup>2</sup>
12 wc - deficientes	0.30	4.84 m <sup>2</sup>
13 wc - mulheres	0.30	16.45 m <sup>2</sup>
14 corredor	0.30	146.70 m <sup>2</sup>
15 balneários - árbitros	0.30	2 x 11.10 m <sup>2</sup> 22.20 m <sup>2</sup>
16 balneários - árbitros wc	0.30	2 x 8.41 m <sup>2</sup> 16.82 m <sup>2</sup>
17 balneários - atletas deficientes	0.30	2 x 4.84 m <sup>2</sup> 9.68 m <sup>2</sup>
18 balneários - inst. sanit.	0.30	4 x 16.13 m <sup>2</sup> 64.52 m <sup>2</sup>
19 balneários - vestiário	0.30	4 x 29.58 m <sup>2</sup> 118.32 m <sup>2</sup>
20 balneários - duchas	0.20	4 x 10.70 m <sup>2</sup> 40.80 m <sup>2</sup>
21 sala especializada	0.30	93.12 m <sup>2</sup>
22 átrio / recepção atletas	0.30	33.36 m <sup>2</sup>
23 central técnica	0.30	31.19 m <sup>2</sup>
24 arrecadação	0.30	99.13 m <sup>2</sup>
25 bancadas - 482 + 2 lugares	0.30	258.47 m <sup>2</sup>
26 área de jogo	0.30	44.60 x 28.00 1248.80 m <sup>2</sup>
27 ARMAZEM DE ANTA Junta de Freguesia	0.30	140.00 m <sup>2</sup>

área total util bruta  
 2582.88 m<sup>2</sup> 2811.93 m<sup>2</sup>



**AMPLIAÇÃO DE ARMAZENS- ARMAZEM DE ANTA** **CÂMARA MUNICIPAL DE ESPINHO**

**ESTUDO PRÉVIO - REVISTO** **Planta cota 2.100**

PROJETO	REVISÃO	DATA	FECHA	FECHA	FECHA

DATA DA DIVISÃO DE HABITAÇÃO Selo

DATA DA PART. DE SERVIÇO: 19/04/2012 DATA DA LICENÇA: 04/05/2012 DATA DA REVISÃO: 23/05/2012 DATA DA REVISÃO: 23/05/2012 DATA DA REVISÃO: 23/05/2012

A002