

## **Regulamento para a concessão de arrendamento de Loja no Cemitério Paroquial de Mafamude: “Casa da Cera”**

### **Parte I**

#### **Cláusulas Jurídicas**

##### **Artigo 1.º**

###### **Objeto**

1. Pela Junta de Freguesia de Mafamude e Vilar do Paraíso, com sujeição às condições constantes deste Regulamento, é aberto concurso para a concessão de arrendamento, pelo prazo de dois anos, da loja sita no Cemitério Paroquial de Mafamude, doravante designada por “Casa da Cera”.
2. Na “Casa da Cera” será permitida a venda de artigos usualmente disponíveis nesta tipologia de estabelecimentos (flores, velas, artigos religiosos e outros artigos conexos).
3. O arrendamento será regulado pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações dadas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, com as especificidades vertidas neste regulamento.

##### **Artigo 2.º**

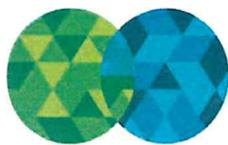
###### **Candidatos**

Ao concurso poderá ser admitido, desde que satisfaça as condições de admissão, qualquer entidade singular ou coletiva.

##### **Artigo 3.º**

###### **Prazo de entrega das propostas**

1. As propostas acompanhadas da respetiva documentação serão aceites, desde que recebidas até às 16:00 horas do dia 14 de março de 2022, pela entidade



contratante, Junta de Freguesia de Mafamude e Vilar do Paraíso, sendo remetidas pelo correio registado e com aviso de receção, para a Rua Soares dos Reis, n.º 1154, 4430-240 Vila Nova de Gaia.

2. As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva ordem de entrada nos serviços.
3. O concorrente será o único responsável pelos atrasos que se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos fora do prazo estipulado.

#### **Artigo 4.º**

##### **Documentação**

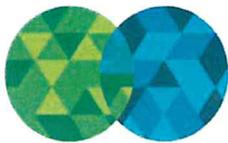
A proposta terá que incluir os seguintes documentos:

1. Declaração onde o concorrente indique o seu nome, n.º de telefone, correio eletrónico, n.º fiscal de contribuinte, estado civil e domicílio ou, no caso de ser uma sociedade, a denominação social e número de pessoa coletiva, sede, nome dos titulares dos corpos gerentes, registo comercial de constituição e das alterações do pacto social.
2. Indicação da compensação mensal a entregar à entidade adjudicante, cumprindo os requisitos descritos no artigo 12.º.
3. Demais documentação que o concorrente entenda por conveniente no sentido de atestar as habilitações profissionais, idoneidade, capacidade financeira e técnica.
4. Apresentação obrigatória de BI/CC e cartão de contribuinte ou, no caso de ser uma sociedade, cartão de pessoa coletiva e da certidão permanente atualizada.

#### **Artigo 5.º**

##### **Falsidade de documentos e de declarações**

Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal, a falsificação de documentos ou a prestação culposa de falsas declarações determina, consoante o caso, a invalidade da proposta ou adjudicação dos atos subsequentes.



### **Artigo 6.º**

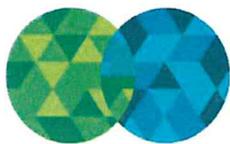
#### **Apresentação das propostas e exclusões**

1. A proposta e a respetiva documentação devem ser redigidas em língua portuguesa.
2. As propostas serão assinadas pelo concorrente ou seu representante legal.
3. Sempre que seja assinada por procurador deverá ser junta procuração ou cópia autenticada que confira a este último poderes para o efeito.
4. As propostas são enviadas num único invólucro opaco e fechado.
5. Verificando-se a não entrega de qualquer documento obrigatório como indica o n.º 3 do artigo 4.º, a entidade contratante notifica os respetivos concorrentes dos documentos em falta, concedendo-lhe um prazo máximo de 2 dias úteis, após a receção da proposta, para suprirem as respetivas faltas.
6. São excluídas as propostas quando:
  - a) Não sejam entregues os documentos obrigatórios;
  - b) Quando não forem cumpridos os prazos estipulados no n.º 3 do presente artigo e/ou do artigo 3.º;
  - c) Cujo valor proposto para arrematação seja inferior ao preço base de licitação;
  - d) Não comparência do concorrente na hora e local exato da entrevista.

### **Artigo 7.º**

#### **Comissão da Hasta Pública**

1. A comissão da hasta pública é constituída pelos seguintes elementos:
  - a) João Paulo Moreira Correia, Presidente da Junta;
  - b) Alexandra Mónica Soares Amaro, Secretária da Junta;
  - c) José Carlos Almeida Morais Soares, Tesoureiro.
2. Em situação de falta ou impedimento de qualquer dos membros efetivos, proceder-se-á à sua substituição por qualquer dos seguintes membros:
  - a) Jorge Miguel Pacheco, Vogal;
  - b) Daniela Pereira Viera, Vogal;
  - c) Domingos Coelho, Vogal.



### **Artigo 8.º**

#### **Ato Público da Hasta Pública**

1. As propostas serão abertas no dia 14 de março de 2022, pelas 16:00h, Salão Nobre do Edifício Sede da Junta de Freguesia de Mafamude e Vilar do Paraíso, sito na Rua Soares dos Reis, n.º 1154, Vila Nova de Gaia.
2. No caso de se verificar empate nas propostas mais elevadas será indicada dia e hora para, após as respetivas notificações, ter lugar licitação verbal, na qual intervirão apenas os concorrentes a que tais propostas digam respeito.
3. Não havendo apresentação de propostas considera-se a hasta pública deserta.

### **Artigo 9.º**

#### **Cessão da posição contratual**

O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, sem autorização da adjudicante.

### **Artigo 10.º**

#### **Casos fortuitos ou de força maior**

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se, por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos coletivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior, deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.

### **Artigo 11.º**

#### **Rescisão do contrato**

1. A adjudicante de Freguesia poderá decidir da rescisão do contrato sempre que, por razões imputáveis ao adjudicatário, seja afetado o normal funcionamento do quiosque.
2. A decisão de rescisão será fundamentada, nos termos da lei geral, produzirá efeitos a partir da data fixada na respetiva notificação e não dará lugar a



qualquer indemnização por parte da Junta de Freguesia constituindo condições rescisórias, designadamente:

- a) Utilização abusiva ou deterioração das instalações, equipamento e material;
- b) Prática de ações que prejudiquem a quantidade ou a qualidade do fornecimento do serviço, por dolo ou negligência;
- c) Falta de cumprimento, em devido tempo, das suas obrigações contratuais.

### **Artigo 12.º**

#### **Duração e Renovação do Contrato**

1. O contrato terá a duração de dois anos.
2. O contrato considera-se automaticamente renovado por igual período se não for denunciado por qualquer das partes, por carta registada, com aviso de receção, remetida com 30 dias úteis ou mais dias de antecedência do seu termo.

### **Parte II**

#### **Propostas**

### **Artigo 13.º**

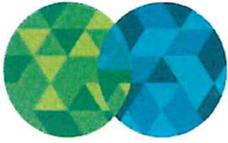
#### **Critérios de Adjudicação**

1. A adjudicação é feita segundo a avaliação dos seguintes critérios, com as seguintes ponderações:
  - a) Compensação mensal (ponderação de 40%);
  - b) Entrevista ao concorrente (60%).

### **Artigo 14.º**

#### **Escolha do Adjudicatário**

1. A entidade contratante pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes.



2. Depois de cumpridas as formalidades do presente caderno de encargos, a entidade contratante escolhe o adjudicatário.
3. Nos cinco dias úteis posteriores à respetiva decisão, todos os concorrentes são notificados do resultado do concurso.
4. Após dois dias úteis da notificação do resultado do concurso a decisão torna-se definitiva.
5. O respetivo contrato deverá ser assinado em dia a acordar entre a adjudicante e o adjudicatário.

#### **Artigo 15.º**

##### **Causas da não adjudicação**

Não há lugar adjudicação quando todas as propostas apresentadas sejam consideradas inaceitáveis pela entidade contratante.

#### **Artigo 16.º**

##### **Lista de produtos e preços**

1. A lista de produtos e respetivos preços deverão respeitar a legislação aplicável.
2. As listas de preços devem estar devidamente afixadas na loja, em local bem visível.

#### **Artigo 17.º**

##### **Compensação mensal**

A base de licitação mínima para a compensação mensal (12 meses/ano), será de 300,00 € (trezentos euros).

#### **Artigo 18.º**

##### **Condições de Pagamento**

1. O pagamento será feito, através de transferência bancária permanente, ao dia oito de cada mês.
2. O adjudicatário fica obrigado a entregar o comprovativo da ordem de transferência permanente, durante o período do respetivo contrato, após cinco dias úteis da assinatura do contrato.



3. Por qualquer motivo, se a transferência não for efetuada até ao dia 8 do respetivo mês, o adjudicatário deverá liquidar o valor em falta até ao décimo dia do mesmo mês, através de cheque ou numerário.
4. Caso não efetue o pagamento nos termos supra descritos, por cada dia de incumprimento acresce ao valor da compensação mensal o montante de 3€ (três euros) diários.

### **Parte III**

#### **Cláusulas Técnicas**

##### **I – Condições Gerais**

1. O adjudicatário compromete-se a receber e a zelar pelas instalações acima identificadas nas condições atuais e a nelas manter em funcionamento de todo o espaço, nos termos aqui contratados.
2. O adjudicatário obriga-se a suportar os encargos das obras necessárias, dos custos de manutenção e conservação periódica, bem como os que resultem da utilização diária do espaço, nomeadamente, o pagamento dos encargos com o fornecimento de energia elétrica, água, telecomunicações e limpeza.
3. Ficará a cargo do adjudicatário a aquisição e instalação do mobiliário e equipamento que se mostre necessário ao funcionamento do estabelecimento.
4. O equipamento fixo, eventualmente instalado, passará a constituir propriedade da Junta de Freguesia, não tendo o adjudicatário, no termo do contrato, direito a qualquer indemnização.
5. O adjudicatário é responsável pela qualidade e condições higiénico – sanitárias decorrentes da atividade desenvolvida, correndo por sua conta e risco a reparação de quaisquer danos e prejuízos resultantes da sua atividade.
6. O adjudicatário obriga-se a garantir a segurança dos utentes de tal espaço e assegurar a vigilância das instalações.
7. O adjudicatário compromete-se a suportar todas as contribuições, impostos, taxas e multas e quaisquer outras quantias devidas ao Estado, que resultem da utilização diária do espaço e das obras de adaptação que aí se realizem.

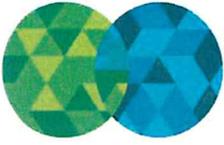


8. O adjudicatário deverá assegurar por sua conta, em companhia de seguros idónea, a responsabilidade civil, de forma a cobrir os casos em que, durante ou por virtude da execução do contrato, possa ser demandado ou incorrer no pagamento de indemnizações por danos ou prejuízos.
9. O adjudicatário não pode utilizar as instalações, os bens colocados à sua disposição ou facilidades concedidas pela Junta de Freguesia, para outro fim que não seja o estabelecido no artigo 1.º.
10. O adjudicatário poderá exercer o direito de rescisão do contrato.
11. A decisão de rescisão terá de ser fundamentada e a Junta de Freguesia deverá ser notificada, com uma antecedência mínima de 90 dias úteis, relativamente à data da rescisão, sendo que neste período de tempo o adjudicatário deve manter o quiosque em funcionamento.
12. A falta de cumprimento do disposto em quaisquer disposições da presente regulamentação, para as quais não esteja prevista outra penalidade, implicará a advertência pela Junta de Freguesia ao adjudicatário, concedendo um prazo para a regularização da situação de incumprimento.
13. A Junta de Freguesia poderá rescindir o contrato, sem direito a qualquer indemnização, no caso de o adjudicatário não dar cumprimento e dentro do prazo concedido ao ordenado nos termos do número anterior.
14. Comunicada a rescisão ao adjudicatário, a Junta de Freguesia passará de imediato a dispor livremente das instalações, 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 à rescisão.
15. Por cada dia de atraso na entrega das instalações à Junta de Freguesia, ficará o arrendatário sujeito ao pagamento, a título de sanção pecuniária compulsória, da quantia de 50,00 € diários.
16. Findo o contrato ou em caso de rescisão, o arrendatário não tem direito a qualquer indemnização.



## **II – Condições de Funcionamento**

1. A Junta de Freguesia coloca à disposição do adjudicatário as instalações, equipamento e outro material, que o adjudicatário o restituirá no final do contrato em idêntico estado de conservação ao que recebeu, salvo o desgaste normal da sua utilização.
2. O equipamento e utensílios não fornecidos pela adjudicante serão da responsabilidade do adjudicatário.
3. O adjudicatário fica responsável pela boa utilização de todo o material, equipamento e instalações cedidas, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência do seu pessoal, aceitando desde logo o débito correspondente efetuado pela adjudicante.
4. A decoração do arrendado deverá ser efetuada em concordância com a adjudicante, devendo esta transmitir sempre que possível a imagem da Freguesia.
5. O adjudicatário deverá segurar de sua conta contra o risco de fogo, explosão e inundações, fazendo prova disso, os bens da adjudicante, afetos ao desenvolvimento das suas atividades.
6. O adjudicatário é responsável pelos consumíveis, manutenção preventiva e manutenção relativas aos bens e mobiliários colocados à sua disposição pela adjudicante, decorrendo os respetivos custos por sua conta.
7. A manutenção só poderá ser efetuada por técnicos devidamente credenciados.
8. A limpeza diária das instalações, do equipamento e mobiliário é da responsabilidade do adjudicatário, bem como os encargos com a aquisição dos respetivos produtos, sendo que os mesmos deverão estar sempre limpos, asseados e em perfeito estado de conservação e/ou funcionamento.
9. Caso a manutenção do arrendado e equipamento não seja devida e atempadamente feita, a adjudicante procederá à sua realização, debitando ao adjudicatário a importância despendida.
10. O adjudicatário é responsável por todas as obrigações relativamente ao seu pessoal.



11. O adjudicatário deve apresentar, anualmente, um seguro de acidentes de trabalho por cada empregado.
12. O adjudicatário obriga-se a facultar a visita das instalações e os exames aos produtos fornecidos, aos representantes da adjudicante, sempre que estes julguem necessário, bem como aos serviços e organismos com a competência específica.
13. Após a verificação quantitativa e qualitativa das matérias-primas e dos produtos, os representantes da adjudicante aceitam ou rejeitam os mesmos. Em caso de rejeição total ou parcial dos produtos, o adjudicatário deverá proceder à sua substituição. Todos os encargos com a substituição, devolução ou destruição dos géneros ou dos produtos rejeitados, serão suportados, exclusivamente, pelo adjudicatário.

Mafamude e Vilar do Paraíso, 12 de fevereiro de 2022.

O Presidente da Junta

(João Paulo Moreira Correia)