



## **MUNICÍPIO DE MELGAÇO**

### **REGULAMENTO MUNICIPAL DE LOCAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS MUNICIPAIS**

**Aprovado em reunião de Câmara Municipal em 28/11/2012**

**Aprovado em reunião de Assembleia Municipal em 08/12/2012**

**Publicado no Portal Municipal em 18 de Dezembro de 2012**

Com as alterações introduzidas ao ANEXO I em 03/10/2018 pela deliberação do executivo municipal, ao abrigo do artigo 34.º/2 (atualização dos valores base).

## Índice

NOTA JUSTIFICATIVA.....	4
CAPÍTULO I Generalidades .....	5
Artigo 1º Lei habilitante.....	5
Artigo 2º Objecto e âmbito.....	5
Artigo 3º Natureza da locação.....	5
CAPÍTULO II Do procedimento .....	5
Secção I Das formas de atribuição .....	5
Artigo 4º Regra geral .....	5
Artigo 5º Regra especial – ajuste directo .....	5
Secção II Concurso público .....	6
Artigo 6º Fases e peças do procedimento.....	6
Artigo 7º Programa de concurso .....	6
Artigo 8º Caderno de Encargos.....	7
Artigo 9º Publicidade .....	7
Artigo 10º Esclarecimentos e rectificação das peças de procedimento .....	7
Artigo 11º Consulta e fornecimento das peças de procedimento.....	8
Artigo 12º Impedimentos .....	8
Artigo 13º Proposta .....	9
Artigo 14º Recepção das candidaturas .....	9
Artigo 15º Acto público de abertura das propostas .....	9
Artigo 16º Júri.....	10
Artigo 17º Funcionamento do júri .....	10
Artigo 18º Competência do júri.....	10
Artigo 19º Avaliação das propostas.....	11
Artigo 20º Relatório preliminar.....	11
Artigo 21º Audiência prévia .....	11
Artigo 22º Relatório final.....	12
Artigo 23º Notificação de adjudicação.....	12
Artigo 24º Aprovação da minuta do contrato.....	12
Artigo 25º Outorga do contrato.....	13
Artigo 26º Não prestação da caução.....	13
Artigo 27º Prevalência .....	13
CAPÍTULO III Casos especiais .....	14
Artigo 28º Adjudicação de propostas não classificadas em primeiro lugar .....	14
CAPÍTULO IV Disposições supletivas.....	14
Artigo 29º Código dos Contratos Públicos.....	14

Artigo 30º Avaliação das propostas.....	14
Artigo 31º Condições de locação .....	15
CAPÍTULO V Articulação com o RJUE e outros regimes legais .....	15
Artigo 32º Regimes legais de instalação .....	15
Artigo 33º Obras e autorização de utilização.....	15
CAPÍTULO VI Das Rendas .....	16
Artigo 34º Tabela de valores .....	16
Artigo 35º Modo e lugar de pagamento das rendas .....	16
Artigo 36º Actualização de valores.....	16
CAPÍTULO VII Disposições finais e transitórias .....	17
Artigo 37º Concessões e arrendamentos existentes.....	17
Artigo 38º Lacunas e esclarecimentos .....	17
Artigo 39º Norma revogatória.....	17
Artigo 40º Entrada em vigor .....	17
ANEXO I Tabela de valores (a que se refere o Artigo 34º) .....	18

## NOTA JUSTIFICATIVA

Desde a aprovação dos Regulamentos de Organização e Exploração dos diversos edifícios municipais e, mais tarde na mesma linha, do Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais, que agora se revoga, que vinha sendo prática neste Município a atribuição desses mesmos espaços mediante o procedimento de negociação com publicação prévia de anúncio, previsto no Regime Jurídico do Património Público Imobiliário, o Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto, com vista ao seu arrendamento.

As disposições do DL 280/2007 sobre a gestão do domínio público aplicam-se directamente às autarquias locais (cf. artigo 1.º/1/a)). O regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado apenas se aplica directamente ao Estado e aos institutos públicos (cf. artigo 1.º/1/b)).

Neste contexto, o procedimento previsto para os imóveis do domínio privado do Estado, negociação com publicação prévia de anúncio não está a ser bem percepcionado pelos agentes do sector privado, pelo que urge encontrar uma solução que garanta uma melhoria dessa percepção, sem colocar em causa a transparência dos procedimentos. Desde logo, as autarquias locais gozam do princípio da autonomia financeira que se consubstancia na existência de «património e finanças próprios» (cf. n.º 1 do artigo 3º da Lei das Finanças Locais – LFL). Esta autonomia assenta, designadamente, nos poderes que são atribuídos aos órgãos autárquicos de, nomeadamente, «gerir o seu próprio património, bem como aquele que lhes esteja afecto» (cf. alínea f) do n.º 2 do artigo 3.º da LFL). Por fim, a alínea g) do artigo 10.º da LFL estipula como receita municipal aquela proveniente do «rendimento de bens próprios». Deste modo, o Município goza de autonomia para (re)definir as regras de gestão do património do seu domínio privado.

Propõe-se, portanto, que as ocupações onerosas do domínio privado continuem a ser feitas ao abrigo da figura do arrendamento, cujas vantagens são várias, (a possibilidade de renovações automáticas do contrato, eliminando/reduzindo os custos de contexto para a administração local e para as próprias empresas; maior utilização dos espaços e maior segurança jurídica para o próprio Município; processo mais claro e transparente para o munícipe/inquilino.). No entanto, ao procedimento pré-contratual propõe-se que se apliquem as regras do concurso público.

A melhor fonte normativa nesta matéria é, actualmente, o Código dos Contratos Públicos. Daí que o procedimento que aqui se propõe seja, grosso modo, o procedimento previsto no CCP, ficando este normativo como supletivo de eventuais omissões do presente regulamento.

## **CAPÍTULO I**

### **Generalidades**

#### **Artigo 1º**

##### **Lei habilitante**

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 241.º e número 4 do 238.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, alínea f) do número 1 do artigo 64.º e n.º 7 do artigo 64.º, ambos da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, na redacção conferida pela Lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro, do estipulado na Lei das Finanças Locais, Lei n.º 2/2007 de 15 de Janeiro e ainda de harmonia com o artigo 126º do Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto.

#### **Artigo 2º**

##### **Objecto e âmbito**

- 1 — O presente regulamento destina-se a regular as normas a que fica sujeita a locação de imóveis do domínio privado do Município de Melgaço.
- 2 — O presente regulamento aplica-se a todos os espaços que não estejam especialmente previstos em regulamentação própria dos edifícios onde os espaços estejam instalados ou cujos regulamentos remetam para o presente Regulamento.

#### **Artigo 3º**

##### **Natureza da locação**

Os espaços imóveis serão objecto de contrato de arrendamento, segundo as normas do direito civil, com as especificidades previstas no artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto e no presente regulamento.

## **CAPÍTULO II**

### **Do procedimento**

#### **Secção I**

##### **Das formas de atribuição**

#### **Artigo 4º**

##### **Regra geral**

- 1 — Sem prejuízo do artigo seguinte, os espaços a arrendar, serão objecto de concurso público, nos termos do presente Regulamento.
- 2 — A renda proposta não poderá ser inferior ao valor da base mínima, constante do anexo a que se refere o Artigo 34º.

#### **Artigo 5º**

##### **Regra especial – ajuste directo**

- 1 — O espaço a arrendar poderá ser atribuído por ajuste directo, apenas nos seguintes casos:

- a) Quando o concurso público realizado para atribuição do espaço em causa, há menos de 6 meses, tenha ficado deserto;
  - b) Por razões imperiosas e de manifesto interesse público, devidamente justificadas e aprovadas pela Câmara Municipal;
  - c) No caso e nos termos previstos no número 2 do Artigo 28º.
- 2 — Nestes casos o programa de procedimento é substituído por um convite à apresentação de propostas e por um caderno de encargos simplificado onde se incluam condições mínimas a garantir pelo adjudicatário ou, no caso da alínea c) do número anterior, por um convite nos termos do número 3 do Artigo 28º.

## **Secção II**

### **Concurso público**

#### **Artigo 6º**

##### **Fases e peças do procedimento**

- 1 — A atribuição dos espaços por concurso público prevê as seguintes fases:
- a) Publicação de anúncios;
  - b) Fase de candidaturas;
  - c) Abertura pública das propostas;
  - d) Análise de propostas;
  - e) Audiência prévia;
  - f) Decisão de adjudicação.
- 2 — O anúncio contém obrigatoriamente:
- a) Espaço ou espaços a concurso;
  - b) Data limite de apresentação das candidaturas, a qual nunca será inferior a 10 dias úteis;
  - c) Local onde podem ser obtidas as peças procedimentais e respectivo custo se existir.
- 3 — As peças procedimentais do concurso público, além do anúncio que visa dar-lhe publicidade, são:
- a) Programa de procedimento;
  - b) Caderno de encargos.
- 4 — O programa de concurso poderá conter matérias não especialmente previstas no presente regulamento que com ele não conflituem e desde que não tenham por efeito impedir, restringir ou falsear a concorrência.

#### **Artigo 7º**

##### **Programa de concurso**

- 1 — O programa do concurso público deve indicar, sem prejuízo de outros:
- a) A identificação do concurso;
  - b) A entidade adjudicante;
  - c) O órgão que tomou a decisão de locar o espaço e, no caso de esta ter sido tomada no uso de delegação ou subdelegação de competência, a qualidade em que aquele decidiu, com menção das decisões de delegação ou subdelegação e do local da respectiva publicação;
  - d) O órgão competente para prestar esclarecimentos e o respectivo contacto a ser usado para o efeito;

- e) Os documentos de habilitação, directamente relacionados com o objecto do contrato a celebrar;
- f) O prazo para a apresentação dos documentos de habilitação pelo adjudicatário, bem como o prazo a conceder pelo Município para a supressão de irregularidades detectadas nos documentos apresentados que possam levar à caducidade da adjudicação;
- g) Os documentos que constituem a proposta e a língua em que podem ser redigidas;
- h) O prazo para apresentação das propostas, com indicação do dia e hora;
- i) O prazo de manutenção das propostas, o qual não pode ser inferior a 90 dias;
- j) O modelo de avaliação das propostas, explicitando claramente os factores e os eventuais subfactores relativos aos aspectos da execução do contrato a celebrar submetidos à concorrência pelo caderno de encargos, os valores dos respectivos coeficientes de ponderação e, relativamente a cada um dos factores ou subfactores elementares, a respectiva escala de pontuação, bem como a expressão matemática ou o conjunto ordenado de diferentes atributos susceptíveis de serem propostos que permita a atribuição das pontuações parciais;
- k) O valor e o modo de prestação da caução, se a ela houver lugar;
- l) A possibilidade de adopção de um ajuste directo, nos termos e nos casos previstos no número 1 do Artigo 5º;

2 — As normas do programa do concurso prevalecem sobre quaisquer indicações constantes dos anúncios com elas desconformes.

### **Artigo 8º** **Caderno de Encargos**

- 1 — O caderno de encargos é a peça do procedimento que contém as cláusulas a incluir no contrato.
- 2 — As cláusulas do caderno de encargos relativas aos aspectos da execução do contrato submetidos à concorrência podem fixar os respectivos parâmetros base a que as propostas estão vinculadas.
- 3 — Os parâmetros base referidos no número anterior podem dizer respeito a quaisquer aspectos da execução do contrato, tais como o preço a pagar ou a receber pelo Município, a sua revisão, o prazo de execução das prestações objecto do contrato ou as suas características técnicas ou funcionais, e devem ser definidos através de limites mínimos ou máximos, consoante os casos, sem prejuízo dos limites resultantes das vinculações legais ou regulamentares aplicáveis.
- 4 — O caderno de encargos pode também descrever aspectos da execução do contrato não submetidos à concorrência, nomeadamente mediante a fixação de limites mínimos ou máximos a que as propostas estão vinculadas.
- 5 — Os aspectos da execução do contrato constantes das cláusulas do caderno de encargos podem dizer respeito a condições de natureza social ou ambiental relacionadas com tal execução.

### **Artigo 9º** **Publicidade**

Sem prejuízo de outras, da abertura do concurso público far-se-á publicidade nos locais consuetudinários com afixação de editais e no Portal Municipal.

### **Artigo 10º** **Esclarecimentos e rectificação das peças de procedimento**

- 1 — Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento devem ser solicitados pelos interessados, por escrito e por transmissão electrónica de dados, no

- primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, para o endereço indicado no programa de concurso.
- 2 — Os esclarecimentos a que se refere o número anterior são prestados por escrito e por transmissão electrónica de dados, pelo júri, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
  - 3 — O Município de Melgaço pode proceder à rectificação de erros ou omissões das peças do procedimento nos termos e no prazo previstos no número anterior.
  - 4 — Os esclarecimentos e as rectificações referidos nos números anteriores devem ser disponibilizados no Portal Municipal e juntos às peças do procedimento que se encontrem patentes para consulta, devendo todos os interessados que as tenham adquirido ser imediatamente notificados desse facto.
  - 5 — Os esclarecimentos e as rectificações referidos nos n.ºs 1 a 3 fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

### **Artigo 11º** **Consulta e fornecimento das peças de procedimento**

- 1 — O programa do concurso e o caderno de encargos devem estar disponíveis nos serviços da Câmara Municipal, para consulta dos interessados, desde o dia da publicação do anúncio até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.
- 2 — As peças do concurso devem ser, ainda, integralmente disponibilizadas na página electrónica utilizada pelo Município de Melgaço, o Portal Municipal.
- 3 — A disponibilização das peças do concurso a que se refere o número anterior pode depender do pagamento à entidade adjudicante de uma taxa adequada, nos termos do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais e não é reembolsável.
- 4 — Os serviços da entidade adjudicante devem registar o nome e o endereço electrónico dos interessados que adquiram (ainda que de forma gratuita) as peças do concurso.
- 5 — A aquisição das peças do concurso não constitui, em caso algum, condição de participação no mesmo.
- 6 — Quando, por qualquer motivo, o programa do concurso ou o caderno de encargos não tiverem sido disponibilizados, nos termos do disposto no n.º 2, o prazo fixado para a apresentação das propostas deve ser prorrogado, a pedido dos interessados, no mínimo por período equivalente ao do atraso verificado.
- 7 — A decisão de prorrogação prevista no número anterior cabe ao órgão competente para a decisão de local o espaço e deve ser junta às peças do procedimento e notificada a todos os interessados que as tenham adquirido, publicando-se imediatamente aviso daquela decisão, nos mesmos termos em que foi publicitado o anúncio do procedimento.

### **Artigo 12º** **Impedimentos**

Não podem ser candidatos, concorrentes ou integrar qualquer agrupamento, as entidades que se encontrem nalguma das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos, bem como aquelas que apresentem dívidas para com o Município de Melgaço, ou cujos representantes legais ou membros dos corpos gerentes tenham dívidas para com o mesmo.

### **Artigo 13º** **Proposta**

- 1 — Proposta é o documento onde o concorrente manifesta a vontade e os termos em que se propõe arrendar o espaço a concurso e deve conter todos os atributos exigidos pelas peças do procedimento e pelo presente Regulamento, incluindo eventuais benfeitorias que o concorrente se proponha levar a cabo.
- 2 — Até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, os interessados que já as tenham apresentado podem retirá-las, bastando comunicarem tal facto à entidade adjudicante.
- 3 — O exercício da faculdade prevista no número anterior não prejudica o direito de apresentação de nova proposta dentro do prazo fixado para o efeito.

### **Artigo 14º** **Recepção das candidaturas**

- 1 — A candidatura é formalizada em formulário próprio, a disponibilizar pelos serviços municipais, e nos termos a especificar no programa de concurso e nos números seguintes.
- 2 — No formulário de candidatura não são pedidos, em caso algum, quaisquer atributos da proposta.
- 3 — As propostas são entregues de forma separada e em simultâneo com os demais documentos que instruem a candidatura, em fascículos indecomponíveis, preferencialmente encadernados, com todas as suas páginas numeradas e rubricadas pelo concorrente.
- 4 — Os documentos solicitados no formulário de candidatura, que não a proposta, são acondicionados num invólucro, opaco e fechado, em cujo rosto deve ser aposta a expressão «Candidatura» seguida da identificação do concurso.
- 5 — A proposta deve ser acondicionada num invólucro, opaco e fechado, em cujo rosto deve ser aposta a expressão «Proposta» e a identificação do concurso.
- 6 — Os invólucros referidos nos dois números anteriores são igualmente acondicionados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deve ser aposta a identificação do concurso.
- 7 — No momento da entrega da documentação referida nos números anteriores deve ser emitido um recibo de entrega, mencionando a data e a hora da recepção da mesma.

### **Artigo 15º** **Acto público de abertura das propostas**

- 1 — O júri, no dia imediato ao termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas, procede à abertura, em acto público, das mesmas:
  - a) Numera sequencialmente as candidaturas entregues e rubrica os respectivos invólucros e a documentação neles ínsita;
  - b) Verifica, em relação a cada candidatura, se a documentação solicitada foi entregue, habilitando os concorrentes;
- 2 — O júri conduz os trabalhos e lavra acta de tudo quanto se passar, a qual deve ser assinada por todos os membros do júri presentes.

### **Artigo 16º**

#### **Júri**

- 1 — Os procedimentos previstos no presente regulamento são conduzidos por um júri, designado pelo órgão competente para a decisão de locar o espaço, composto, em número ímpar, por um mínimo de três membros efectivos, um dos quais presidirá, e dois suplentes.
- 2 — Os titulares do órgão competente para a decisão de locar o espaço podem ser designados membros do júri.
- 3 — A designação do júri deverá garantir uma equipa multidisciplinar capaz de analisar tecnicamente as propostas nos seus atributos mais importantes ou determinantes na escolha do arrendatário.
- 4 — O órgão competente para a decisão de locar o espaço pode nomear o júri para um conjunto de procedimentos ou por um determinado período de tempo.

### **Artigo 17º**

#### **Funcionamento do júri**

- 1 — O júri do procedimento inicia o exercício das suas funções no dia útil subsequente ao do envio do anúncio para publicação ou do convite.
- 2 — O júri só pode funcionar quando o número de membros presentes em cada reunião corresponda ao número de membros efectivos nomeados.
- 3 — As deliberações do júri, que devem ser sempre fundamentadas, são tomadas por maioria de votos, não sendo admitida a abstenção.
- 4 — Nas deliberações em que haja voto de vencido de algum membro do júri, devem constar da acta as razões da sua discordância.
- 5 — O júri pode designar um secretário de entre o pessoal dos serviços da Câmara Municipal, com a aprovação do respectivo dirigente máximo.
- 6 — Quando o considerar conveniente, o órgão competente para a decisão de locar o espaço pode designar peritos ou consultores para apoiarem o júri do procedimento no exercício das suas funções, podendo aqueles participar, sem direito de voto, nas reuniões do júri.

### **Artigo 18º**

#### **Competência do júri**

- 1 — Compete nomeadamente ao júri:
  - a) Proceder à apreciação das candidaturas;
  - b) Proceder à apreciação das propostas;
  - c) Elaborar os relatórios de análise das candidaturas e das propostas;
  - d) Prestar os esclarecimentos solicitados nos termos do Artigo 10º.
- 2 — Cabe ainda ao júri exercer a competência que lhe seja delegada pelo órgão competente para a decisão de locar o espaço, não lhe podendo este, porém, delegar a competência para a decisão de adjudicação.

### **Artigo 19º**

#### **Avaliação das propostas**

- 1 — No dia seguinte ao do acto público, o júri procede à análise das propostas, nos termos das peças de procedimento e do presente Regulamento.
- 2 — A Pontuação Final é, para todos os efeitos, arredondada para a unidade, nos termos gerais das regras do arredondamento.
- 3 — Não será, portanto, em caso algum, usado como critério de desempate em termos de Pontuação Final uma eventual diferença que não resulte do arredondamento referido no número anterior.
- 4 — Em caso de empate no valor da Pontuação Final, os concorrentes cujas propostas forem admitidas são convidados a entregar nova proposta, em carta fechada, num prazo não superior a 10 dias úteis, nos termos do presente Regulamento seguindo os trâmites de uma nova proposta.

### **Artigo 20º**

#### **Relatório preliminar**

- 1 — Após a análise das propostas de acordo com o programa de concurso, o júri elabora, fundamentadamente, um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas.
- 2 — No relatório preliminar a que se refere o número anterior, o júri deve também propor, fundamentadamente, a exclusão das propostas:
  - a) Que tenham sido apresentadas depois do termo do prazo fixado para a sua apresentação;
  - b) Que sejam apresentadas por concorrentes relativamente aos quais ou, no caso de agrupamentos concorrentes, relativamente a qualquer dos seus membros, a entidade adjudicante tenha conhecimento que se verifica alguma das situações previstas no Artigo 12º.
  - c) Que não sejam constituídas por todos os documentos exigidos pelo programa de concurso;
  - d) Que não sejam subscritas pelo próprio concorrente ou pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is);
  - e) Que não apresentem o valor proposto para a renda ou que apresentem um valor inferior ao valor base ou cujo valor não seja expresso sem margem para dúvidas ou não expresso;
  - f) Que não observem quaisquer das formalidades do modo de apresentação das propostas fixadas no programa de concurso;
  - g) Que sejam constituídas por documentos falsos ou nas quais os concorrentes prestem culposamente falsas declarações;
  - h) Cuja análise revele que estão em falta atributos expressamente previstos/solicitados no Caderno de Encargos.
  - i) Cuja Pontuação Final seja inferior a 10.
- 3 — Quando o mesmo concorrente apresente mais de uma proposta, o júri deve também propor a exclusão de todas as propostas por ele apresentadas.
- 4 — Do relatório preliminar deve ainda constar referência aos esclarecimentos prestados pelos concorrentes, caso tenha havido lugar aos mesmos.

### **Artigo 21º**

#### **Audiência prévia**

- 1 — Elaborado o relatório preliminar referido no artigo anterior, o júri envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias, para que se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

- 2 — Durante a fase de audiência prévia, os concorrentes têm acesso às informações e comunicações escritas de qualquer natureza que estes tenham prestado.
- 3 — Pode ser dispensada a audiência prévia nos termos gerais, previstos no Código de Procedimento Administrativo.

### **Artigo 22º** **Relatório final**

- 1 — Cumprido o disposto no artigo 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, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos previstos para exclusão das propostas.
- 2 — No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o júri procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no artigo anterior, sendo subseqüentemente aplicável o disposto no número anterior.
- 3 — O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de concurso, é enviado ao órgão competente para a decisão de locar o espaço, que toma a decisão no prazo máximo de cinco dias úteis.
- 4 — Cabe ao órgão competente para a decisão de locar o espaço decidir sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final, nomeadamente para efeitos de adjudicação.

### **Artigo 23º** **Notificação de adjudicação**

- 1 — A decisão de adjudicação é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.
- 2 — Juntamente com a notificação da decisão de adjudicação, o adjudicatário deve ser notificado para no prazo de quinze dias úteis:
  - a) Apresentar os documentos de habilitação exigidos pelo programa de procedimento;
  - b) Prestar caução, se esta for devida, nos termos do disposto nas peças de procedimento, indicando expressamente o seu valor;
  - c) Aprovar a minuta do contrato, se não for devida caução.
- 3 — As notificações referidas nos números anteriores devem ser acompanhadas do relatório final de análise das propostas.

### **Artigo 24º** **Aprovação da minuta do contrato**

- 1 — Se devida caução, a minuta do contrato é aprovada pelo órgão competente para a decisão de locar o espaço, após a prestação da caução, caso contrário é-o em simultâneo com a decisão de adjudicação.
- 2 — Depois de aprovada, a minuta é comunicada ao adjudicatário.
- 3 — A minuta do contrato considera-se aceite pelo adjudicatário quando haja aceitação expressa ou quando não haja reclamação nos cinco dias subseqüentes à respectiva notificação.

### **Artigo 25º**

#### **Outorga do contrato**

- 1 — A outorga do contrato deve ter lugar no prazo de 30 dias contados da data da aceitação da minuta ou da decisão sobre a reclamação, mas nunca antes de:
  - a) Decorridos 10 dias contados da data da notificação da decisão de adjudicação a todos os concorrentes;
  - b) Apresentados todos os documentos de habilitação exigidos;
  - c) Comprovada a prestação da caução, quando esta for devida;
- 2 — O Município de Melgaço comunica ao adjudicatário, com a antecedência mínima de cinco dias, a data, a hora e o local em que ocorrerá a outorga do contrato.
- 3 — A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não comparecer no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato.
- 4 — No caso previsto no número anterior, o adjudicatário perde a caução prestada a favor da entidade adjudicante.
- 5 — Se, por facto que lhe seja imputável, o Município de Melgaço não outorgar o contrato no prazo previsto no n.º 1, o adjudicatário pode desvincular-se da proposta, devendo aquele liberar a caução que este haja prestado, sem prejuízo do direito a ser indemnizado por todas as despesas e demais encargos em que comprovadamente incorreu com a elaboração da proposta e com a prestação da caução.
- 6 — No caso previsto no número anterior, o adjudicatário pode, em alternativa, exigir judicialmente a celebração do contrato.

### **Artigo 26º**

#### **Não prestação da caução**

- 1 — A adjudicação caduca se, por facto que não seja imputável ao Município de Melgaço, a caução não for prestada tempestivamente e nos termos definidos neste Regulamento e/ou nas peças de procedimento.
- 2 — No caso previsto no número anterior, aplica-se o disposto no número 1 do Artigo 28º.

### **Artigo 27º**

#### **Prevalência**

Salvo disposição expressa em contrário, as normas do presente capítulo têm natureza imperativa e prevalecem sobre quaisquer disposições das peças do procedimento com elas desconformes e não podem ser afastadas pelas mesmas.

### **CAPÍTULO III**

#### **Casos especiais**

##### **Artigo 28º**

##### **Adjudicação de propostas não classificadas em primeiro lugar**

- 1 — Se, por qualquer motivo não imputável ao Município de Melgaço, não for possível adjudicar a proposta ordenada em primeiro lugar, é adjudicada a proposta ordenada em segundo lugar e assim sucessivamente até se esgotarem os concorrentes admitidos.
- 2 — Em caso de resolução do contrato com base no incumprimento do arrendatário, nos seis primeiros meses de vigência do contrato, pode, caso a Câmara Municipal assim o delibere, ser chamado à adjudicação o concorrente admitido cuja proposta ficou ordenada em segundo lugar, e assim sucessivamente.
- 3 — Para efeitos do número anterior o Município de Melgaço enviará um convite ao concorrente ordenado em segundo lugar no concurso público, mencionando os factos que determinaram a resolução do contrato com o concorrente vencedor e solicitando a (re)apresentação da proposta, juntamente com os documentos de habilitação se a eles houver lugar. A resposta do concorrente convidado terá de ser prestada em prazo não superior a 10 dias úteis.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Disposições supletivas**

##### **Artigo 29º**

##### **Código dos Contratos Públicos**

Em casos omissos, não previstos no presente Regulamento ou no programa de procedimento, relativamente a questões pré-contratuais, isto é, até à outorga do contrato, aplicar-se-á, com as necessárias adaptações, o Código dos Contratos Públicos.

##### **Artigo 30º**

##### **Avaliação das propostas**

- 1 — Se coisa diversa não resultar do programa de concurso, o arrendatário será o concorrente que apresente a proposta com pontuação mais elevada, mediante a aplicação da seguinte fórmula:  
 $PG = 0,5r + 0,5t$ , onde PG representa a «Pontuação Global»; r valoriza o valor da renda mensal, e t a qualidade da proposta.
- 2 — O valor de t levará em consideração, sem prejuízo de outros especificamente previstos no anúncio de concurso, os seguintes factores:
  - a) Curriculum dos candidatos, com uma ponderação de 10%;
  - b) Adequabilidade do conceito/ideia ao espaço a arrendar com uma ponderação de 90%.

### **Artigo 31º** **Condições de locação**

- 1 — É vedada aos arrendatários a instalação de um estabelecimento em ramo de actividade diferente daquele que está autorizado no contrato de arrendamento, sob pena de caducidade do respectivo contrato.
- 2 — É vedado ao arrendatário, salvo disposição expressa em contrário, sublocar por qualquer meio ou ceder a exploração a terceiros sem o consentimento escrito do Município de Melgaço.
- 3 — As demais condições serão reguladas pelo direito civil, pelo contrato de arrendamento e por outras disposições legais aplicáveis a cada caso.
- 4 — Os contratos serão celebrados por um prazo de 5 anos, renováveis automática e anualmente, caso nenhuma das partes se oponha à sua renovação.

## **CAPÍTULO V** **Articulação com o RJUE e outros regimes legais**

### **Artigo 32º** **Regimes legais de instalação**

- 1 — O arrendatário fica obrigado ao cumprimento de todos os regimes legais necessários à instalação do estabelecimento em causa. Cabe ao arrendatário licenciar a sua actividade de acordo com a legislação aplicável.
- 2 — Ao Município de Melgaço assiste o direito de denúncia do contrato caso o arrendatário não adequue a sua actividade ao regime legal que lhe for aplicável.

### **Artigo 33º** **Obras e autorização de utilização**

- 1 — As obras a realizar no espaço seguem os procedimentos previstos no RJUE, com as especificidades do presente artigo.
- 2 — No caso de obras sujeitas a controlo prévio no âmbito do RJUE o inquilino poderá requerer o diferimento do pagamento das rendas vencidas durante a execução das obras para momento posterior ao da conclusão das obras. Tal diferimento será feito sem acréscimos resultantes da aplicação de juros.
- 3 — A situação prevista no número anterior carece de prestação de garantia bancária a favor do Município de Melgaço pelo valor das rendas diferidas.
- 4 — No caso de obras não sujeitas a controlo prévio, o arrendatário deve comunicar ao Município as obras que pretende realizar, podendo, contudo, ser-lhe exigido, com a cessação do contrato, que o espaço seja restaurado à sua condição inicial. O arrendatário fica, ainda, sem quaisquer direitos de regresso/indenizações por parte do Município de Melgaço pelas benfeitorias realizadas.
- 5 — A autorização de utilização do espaço nos termos do RJUE, se sujeita a regime e designação próprias/especiais, deverá ser requerida pelo arrendatário, na qualidade de locatário do espaço.
- 6 — Se o espaço for arrendado para um fim específico é obrigação do Município de Melgaço assegurar que o locado cumpra os requisitos físicos obrigatórios para o exercício da actividade em causa ou,

em alternativa, expressamente declarar nas peças de procedimento que essa obrigação é do arrendatário.

- 7 — Quando o arrendamento incorpore mobiliário/recheio deverá ser elaborado e assinado pelas partes o respectivo inventário dos bens no início e no final do contrato. Os bens deteriorados/desgastados, deverão ser substituídos por mobiliário idêntico ao original, ou objecto de indemnização adequada a acordar entre as partes.
- 8 — Quando, por imposição legal ou outro motivo, surja em momento posterior à celebração do contrato de arrendamento necessidade de execução de obras de adaptação, estas correm por conta do arrendatário.
- 9 — Quando haja necessidade de proceder à realização de obras que resultem do uso normal e prudente do imóvel, estas correm por conta do Município de Melgaço.
- 10 — Ficam expressamente excluídas do número anterior a substituição, caso existam, de equipamentos, louças sanitárias e mobiliário em geral, a qual correrá por conta do arrendatário, sem que o mesmo tenha direito de regresso/indemnizações pela sua substituição.
- 11 — Entende-se por uso normal e prudente as acções que o arrendatário tivesse ou devesse empreender e que, se tomadas, evitariam um dano desproporcionado ao investimento necessário para o evitar.
- 12 — As disposições previstas no presente artigo têm carácter subsidiário e podem ser afastadas pelas peças de procedimento.

## **CAPÍTULO VI Das Rendas**

### **Artigo 34º Tabela de valores**

- 1 — O valor base das rendas consta do ANEXO I ao presente regulamento que dele faz parte integrante.
- 2 — Os edifícios/espacos que, à data de aprovação do presente Regulamento, ainda não existam ou venham a deixar a esfera de influência gestonária do Município de Melgaço, serão acrescentados ou subtraídos respectivamente, à lista referida no número anterior, mediante decisão da Câmara Municipal.

### **Artigo 35º Modo e lugar de pagamento das rendas**

- 1 — As rendas serão pagas, se outra não for a vontade expressa das partes no respectivo contrato de arrendamento, na Tesouraria da Câmara Municipal ou através de outros meios disponibilizados pelo Município, até ao final do período anterior àquele a que disser respeito.
- 2 — Constituindo-se o inquilino em mora aplicar-se-ão as disposições do direito civil.

### **Artigo 36º Actualização de valores**

- 1 — Na falta de estipulação em contrário reduzida a escrito no contrato de arrendamento, a renda será actualizada de acordo com a Lei do Arrendamento Urbano.

- 2 — O coeficiente de actualização, bem como o novo quantitativo resultante da aplicação daquele será comunicado ao arrendatário com, pelo menos, 30 dias corridos de antecedência.

## **CAPÍTULO VII**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 37º**

##### **Concessões e arrendamentos existentes**

- 1 — As concessões existentes ao abrigo de figuras jurídicas diferentes do arrendamento mantêm-se válidas até ao seu termo.
- 2 — Os contratos de arrendamento celebrados mantêm-se válidos e a sua vigência decorre normalmente até ao seu termo.

#### **Artigo 38º**

##### **Lacunas e esclarecimentos**

Quaisquer dúvidas suscitadas na interpretação ou execução deste Regulamento serão decididas pela Câmara Municipal de Melgaço.

#### **Artigo 39º**

##### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento são revogados:

- a) Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais (RMLEPM), aprovado em reunião de Câmara Municipal no dia 19 de Setembro de 2011.
- b) Outras disposições que entrem em conflito com as disposições do presente Regulamento.

#### **Artigo 40º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Portal Municipal, com publicitação nos editais consuetudinários e num jornal de expansão local.

**ANEXO I**  
**Tabela de valores**  
**(a que se refere o Artigo 34º)**

Valor base das rendas	Periodicidade	Valor (EUR) <sup>1</sup>
Bar/esplanada Praça da República	Mensal	200,00
Piso superior das piscinas municipais	Mensal	300,00
Bar da Alameda	Mensal	300,00
Rio's Bar	Mensal	300,00
Parque de Campismo de Lamas de Mouro	Mensal	600,00
Área de Lazer das Veigas	Mensal	100,00
Bar de Lamas de Mouro (parque merendas)	Mensal	200,00

---

<sup>1</sup> A este valor, quando aplicável, poderá acrescer IVA e/ou outros impostos às respectivas taxas aplicáveis em vigor.