# NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS PARA ARRENDAMENTO NA MODALIDADE DE HASTA PÚBLICA DE UM ESPAÇO COMERCIAL LOCALIZADO NO CENTRO COMERCIAL DOS 102 FOGOS DA BOA FÉ

## 1. ENTIDADE ADJUDICANTE

O presente procedimento é promovido pelo Município de Elvas e dirigido pelo Departamento de Administração Geral e Recursos Humanos (DAGRH), com sede na Rua Isabel Maria Picão, 7350476 em Elvas, com o telefone nº 268 639 740 e endereço eletrónico: geral@cm-elvas.pt; balcao.unico@cm-elvas.pt .

## 2. OBJECTO DO CONCURSO

O presente concurso tem como objeto a arrendamento em hasta pública de um espaço comercial denominado por loja comercial com o número 3, estando este espaço comercial integrado no prédio, propriedade do Município de Elvas, denominado por "102 fogos da Boa-Fé", sito no Bairro da Boa Fé, na Freguesia de Caia, São Pedro e Alcáçova, Município de Elvas.

O espaço objeto de arrendamento e designado por Loja comercial destina-se ao seguinte tipo de negócio:

Espaço 3 – Diversos

Nota: As instalações sanitárias destinadas ao pessoal localizado no Espaço 1 (Restaurante) ficarão afetas ao uso comum de todos os outros espaços comerciais.

## 3. PERIODO DE ARRENDAMENTO

O arrendamento será celebrado pelo período de cinco anos, ao abrigo do disposto no art.º 1110 do Código Civil.

O contrato de arrendamento convencionará o regime da renda livre;

É proibida a sublocação parcial ou total do arrendado sem o consentimento escrito da Câmara Municipal de Elvas;

Compete ainda ao Cessionário efetuar a adaptação e apetrechamento do espaço à atividade a desenvolver;

## 4. BASE DE PROPOSTA DA RENDA

A base de proposta da renda mensal para cada loja é de 50,00 euros (cinquenta euros) acrescido de IVA à taxa legal em vigor;

## 5. VERIFICAÇAO DOS ESPAÇOS EM ARRENDAMENTO

Os interessados poderão visitar o espaço (loja) comercial se assim o solicitarem por escrito ao Departamento de Administração Geral e Recursos Humanos, ou por correio eletrónico para o endereço (balcao.unico@cm-elvas.pt), até ao dia 20 de novembro de 2026;

As visitas irão realizar-se no horário compreendido entre as 09h00 e as 12h00;

O agendamento das visitas será comunicado aos interessados que o tenham requerido, através do envio de ofício ou por correio eletrónico;

## 6. NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

As normas e as Condições do presente concurso de Hasta Pública encontram-se patenteados no Departamento de Administração Geral e Recursos Humanos (DAGRH), nos serviços de atendimento do Balcão Único do Município de Elvas e no site do Município;

## 7. CONCORRENTES E DATA LIMITE DE ENTREGA DE PROPOSTAS

Podem concorrer:

Poderão concorrer as entidades que não se encontrem em nenhuma das situações referidas no anexo III das presentes normas.

Data Limite de entrega das propostas

Os interessados, deverão proceder à entrega das propostas, dirigidas ao Exº Sr. Presidente da Câmara Municipal de Elvas, Edifício dos Paços do Concelho (Sede do Município), sito na Rua Isabel Maria Picão, Apartado 70, 7350-476 Elvas, em subscrito fechado e opaco, identificando no seu exterior a loja para a qual se candidata, o nome do proponente e o nome do presente procedimento , e dar entrada nos Serviços de Atendimento do Balcão Único do Município de Elvas durante as horas normais de expediente, ou serem enviadas pelo correio (Edifício dos Paços do Concelho (Sede do Município), sito na Rua Isabel Maria Picão, Apartado 70, 7350-476 Elvas de modo a serem recebidas por esta Autarquia até às 15H30 do dia 3 Dezembro de 2026.

O Município não se responsabiliza por qualquer atraso na entrega das propostas enviadas pelo concorrente através do correio, sendo que caso haja atraso na entrega da mesma, é da inteira responsabilidade do proponente.

Forma de elaboração das propostas e documentos que devem constar na proposta:

Formas de elaboração das propostas:

As propostas deverão ser apresentadas em subscrito fechado e opaco, por forma a garantir a sua inviabilidade dirigida ao Exº Sr. Presidente da Câmara Municipal de Elvas identificando no seu exterior a loja para a qual se candidata, o nome do proponente e o nome do presente procedimento, devendo conter dentro do mesmo todos os documentos abaixo descritos; A proposta, subscrita pelo concorrente, deverá ser redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas.

Documentos que devem constar na proposta (Dentro do subscrito fechado e opaco):

- Identificação do proponente: Nome completo, número do cartão de cidadão ou outro documento de identificação, número de contribuinte, morada e o valor oferecido pelo arrendamento da loja á qual se candidata; (anexo I)

- Fotocópia do Cartão de Cidadão ou Bilhete de identidade: (A comunicação dos dados pessoais neste procedimento é necessária para cumprir uma obrigação legal ou contratual. Caso não forneça os dados o seu pedido ou pretensão não poderá ser tratado pelo Município. Não existem decisões automatizadas nem a definição de perfis. Para além do cumprimento da obrigação legal de tratamento para arquivo, não haverá tratamento dos dados pessoais para finalidades distintas das que presidiram á recolha).

- Curriculum Vitae: Deverá ser acompanhado de documentos comprovativos dos factos constantes no mesmo;

- Memória descritiva do investimento a realizar: Deverá ser descriminado o material a utilizar bem como os recursos humanos a afetar;

- Documento comprovativo de que o concorrente possui a sua situação contributiva regularizada perante a autoridade Tributária;

- Documento comprovativo de que o concorrente possui a sua situação contributiva regularizada perante a segurança social;

- Declaração de Inicio de Atividade com o respetivo CAE para o exercício da atividade pretendida;

- Declaração de compromisso de Honra em como não é devedor de qualquer importância ao Município de Elvas; (anexo II)

-Modelo de declaração das presentes normas (Anexo III)

## 8. COMISSÃO DA HASTA PÚBLICA

A Hasta Pública realizar-se-á perante uma comissão nomeada para esse fim, constituída por 3 elementos efetivos e 2 suplentes.

Os membros que constituem a referida comissão (Júri):

Presidente do Júri: Dr. Rui Eduardo Dores Jesuíno
1º Secretário: Dr.ª Sara de Jesus Capucho Polacas Rodrigues
2ºSecretário: Edgar Manuel Candeias Dias
1º Suplente: Sara Maria Fernandez Sereno
2º Suplente: Dr.ª Sónia Cristina Palancha Inverno

## 9. ATO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS

A abertura das propostas terá lugar no dia 4 de dezembro de 2026, pelas 11H00, perante a comissão designada para o efeito, na sala de reuniões no Edifício dos Paços do Concelho de Elvas (Sede do Município), nela devendo intervir os concorrentes ou quem pelos mesmos se encontrar devidamente credenciado:

a) Os concorrentes, presentes no ato publico devem fazer-se acompanhar dos documentos de identificação pessoal, bem como dos documentos que os habilite a intervir em nome do

b) concorrente e caso se trate de sociedades, de fotocópia da certidão permanente, devidamente atualizada;

c) O ato de abertura das propostas inicia-se apos verificação da identidade e credenciais dos presentes;

d) Será elaborada a lista de concorrentes, verificada a conformidade dos documentos e dos elementos da proposta para admitir as propostas;

e) Das propostas admitidas será efetuada a sua leitura conhecendo-se o valor de cada uma delas;

f) Na eventualidade de existirem proposta de igual valor em que resulte uma situação de empate, abrir-se-á licitação verbal, entre eles, com lanços não inferiores a 10 euros. A determinação de quem inicia a licitação será realizada por sorteio:

g) A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto;

h) Será obrigatória a presença dos concorrentes ou de algum representante legal devidamente credenciado no ato da abertura das propostas, sob pena das suas propostas serem excluídas;

Constitui cláusula de Exclusão de propostas e de concorrentes a não observação de qualquer um dos elementos mencionados nas presentes Normas e Condições Gerais, assim como no respetivo Edital;

## **10.** CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO:

Pela cedência será devido o valor mensal constante na proposta economicamente mais vantajosa oferecido pelos interessados, e cujo "curriculum" demonstre uma maior aptidão do candidato para o exercício do comércio que o mesmo se propõe desenvolver no espaço comercial;

Os espaços comerciais dos 102 fogos da Boa-Fé não poderão ser arrendados a pessoas que já possuam estabelecimentos comerciais em funcionamento no Município de Elvas;

## **11.** ESCLARECIMENTOS

Para os esclarecimentos julgados necessários, no que diz respeito á presente hasta pública, serão prestados pelo telefone do Município nº 268639740 ou no atendimento dos serviços do Balcão Único do Município, durante as horas normais de expediente;

## **12** - CASOS OMISSOS E DE INTERPRETAÇÃO

Os casos omissos assim como quaisquer dúvidas suscitadas na interpretação destas cláusulas serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal de Elvas;

## **13** – PUBLICITAÇÃO

A presente hasta pública será tornada pública mediante anúncio publicitado através de Edital a afixar nos lugares do estilo, no portal da Internet do Município de Elvas (www.cm-elvas.pt ) e na comunicação social local.

## 14-CONDIÇÕES GERAIS E OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

### RESPONSABILIDADE

14.1 – O arrendatário do espaço arrendado poderá fazer as obras necessárias à adaptação do mesmo ao fim a que é destinado, obras que ficarão a pertencer ao locado sem direito a qualquer pagamento ou indemnização e sem que possam invocar em relação a elas o direito de retenção;

14.2 – A realização das mesmas obras apenas poderá ser levada a cabo após obtenção de parecer favorável da Câmara Municipal de Elvas, a emitir na sequência da apresentação, pelo arrendatário, de informação detalhada sobre as obras a executar;

14.3 – Os processos tendentes ao licenciamento do estabelecimento comercial são da inteira responsabilidade dos arrendatários, correndo a suas expensas todas as despesas inerentes;

14.4 – Os arrendatários não poderão efetuar no espaço arrendado quaisquer obras que modifiquem a sua estrutura interna ou externa sem autorização da Câmara Municipal de Elvas, dada por escrito, e todas as que fizerem com tal autorização ficarão a pertencer ao locado, sem direito a qualquer pagamento ou indemnização e sem que possam invocar em relação a elas o direito de retenção;

14.5 – As obras de beneficiação e as de manutenção do bom estado de funcionamento das instalações da rede de distribuição de água, eletricidade e esgotos ou saneamento que sirvam o arrendado ficam a cargo dos arrendatários e ficam a fazer parte integrante do locado, sem que tenham direito a qualquer pagamento ou indemnização e sem que possam invocar em relação a elas o direito de retenção;

14.6 - É da responsabilidade dos arrendatários o pagamento dos consumos de água, eletricidade, gás e telefone do estabelecimento devendo, para o efeito, contratar os respetivos fornecimentos;

14.7 – A limpeza das partes de uso comuns aos espaços arrendados é da responsabilidade de todos os arrendatários;

14.8 - É proibida a sublocação parcial ou total do arrendado sem o consentimento escrito da Câmara Municipal de Elvas;

14.9 – Os arrendatários deverão fazer um uso prudente do arrendado, bem como das partes de uso comum, os quais se encontram em perfeito estado de conservação;

14.10 – Findo o contrato, os espaços deverão ser entregues à Câmara Municipal de Elvas com rendas em dia e em perfeito estado de conservação e limpeza, com o chão, paredes, vidros e de mais pertences intactos;

## 15. PREÇO DA CEDÊNCIA E MODO DE PAGAMENTO

15.1 – O pagamento da renda será efetuado mensalmente a partir da data da celebração do contrato de arrendamento, entre os dias 1 e 8 de cada mês, entendendo-se que se o último dia for sábado, domingo ou feriado o prazo terminará no dia útil imediato;

15.2 - É obrigatória a constituição de fiança;

15.3 - O fiador obriga-se pessoalmente, nessa qualidade, perante o Município de Elvas, garantido com o seu património a satisfação das obrigações emergentes deste contrato;

15.4 – O fiador renunciará expressamente ao benefício da exclusão previstos no art.º 638 do Código Civil, assumindo-se como principal pagador e declarará que a fiança permanecerá se se vierem a verificar quaisquer eventuais períodos de renovação do contrato e ainda que haja alteração da renda e mesmo depois de decorrido o prazo de cinco anos a que alude nº 2 do art.º 655 do Código Civil.

## 16.CAUÇÃO

Deverá ser depositada uma caução no dia da assinatura do contrato de valor igual a duas vezes o valor mensal proposto, deverá ser prestada por depósito em dinheiro.
A Caução poderá ser devolvida no fim do arrendamento caso o arrendatário tenha cumprido todas as suas obrigações legais, ficando ao critério do Município de Elvas a devolução ou não da mesma

## 17.RENOVAÇÃO DO PRAZO DE CEDÊNCIA

17.1 - Findo o prazo inicial da cedência poderá o mesmo ser renovado, por períodos sucessivos de um ano, desde que requerido pelo cessionário com a antecedência de três meses relativamente ao termo do período inicial ou da sua renovação;

17.2 - A renovação do prazo de cedência ficará sempre dependente da aceitação do Município de Elvas, podendo haver lugar á revisão do preço e das condições de ocupação;

## 18. TRANSMISSÃO DA ESPLORAÇÃO

O Cessionário não poderá transmitir, total ou parcialmente, a terceiros, seja a título for, a exploração do espaço que constitui objeto da presente cedência, sem autorização prévia e expressa do Município de Elvas;

## 19. RESCISÃO DO CONTRATO

São fundamentos de rescisão, nomeadamente:

19.1 - Pelo incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nas presentes normas poderá a Câmara Municipal de Elvas considerar resolvido o contrato e exigir uma indemnização para ressarcimento dos prejuízos eventualmente causados;

19.2 – Pela falta de pagamento do preço definido por mais de dois meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em divida;

19.3 – Pela utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pelo Município de Elvas;

19.4 – Pela não manutenção do espaço cedido em perfeitas condições de conservação;

19.5 – Pelo encerramento prolongado do estabelecimento, por motivos imputáveis ao cessionário;

19.6 - Pela transmissão da exploração para terceiros, sem a necessária autorização do Município de Elvas;

19.7 – Pelo falecimento ou extinção do cessionário;

19.8 - Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições;

19.9 - O contrato de cedência poderá ainda ser rescindido no caso de o Município de Elvas necessitar do espaço cedido por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, sendo o cessionário notificado com a antecedência mínima de três meses;

## **20.** RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO

O cessionário poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Elvas o que no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos três meses após a sua receção;

## **21.** EXTINÇÃO DO CONTRATO

21.1 – Findo o contrato, por qualquer das formas supramencionadas, o espaço cedido bem como as benfeitorias nele realizado, constituirão pertença do Município de Elvas, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que titulo for;

21.2 - O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, os bens móveis e utensílios adquiridos pelo cessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, deverão sê-lo nos quinze dias subsequentes ao termo do contrato;

21.3 – Os bens do cessionário que se encontrem por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes ou tetos ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não poderão ser retirados, considerando-se propriedade do Município de Elvas

## **22.** FISCALIZAÇÃO

22.1 – É reservado ao Município de Elvas o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do cessionário, os termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor;

22.2 – Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará ao Município de Elvas todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração;

22.3 – O cessionário obriga-se a facultar a inspeção sanitária ao local, bem como permitir a visita das entidades legais competentes, aos espaços cedidos;

## 23.CELEBRAÇÃO DO CONTRATO E ENCARGOS DO CONCORRENTE

23.1 O contrato deverá ser celebrado por escrito, no prazo de 30 dias;

23.2 São encargos do concorrente as despesas inerentes à elaboração da proposta;

23.3 As despesas e encargos inerentes à celebração do contrato são igualmente da responsabilidade do concorrente.

## **24.** ANULAÇÃO DO PROCEDIMENTO

24.1 A entidade contratante pode, em qualquer momento, anular o procedimento quando:

a) Por circunstância imprevisível seja necessário alterar os elementos fundamentais dos documentos que servem de base ao concurso;
b) Outras razões supervenientes e de manifesto interesse público o justifiquem.

24.2 A decisão de anulação de concurso é fundamentada e publicitada nos termos em que foi publicitada a sua abertura se ainda estiver a decorrer o prazo para apresentação de propostas ou notificada individualmente a todos os concorrentes que tenham já apresentado as suas propostas.

## **25.** ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

A adjudicação é atribuída, provisoriamente pela comissão, no final da hasta pública é elaborado o respetivo auto de adjudicação provisório.

## 26.ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA

O auto de adjudicação para decisão definitiva ou não adjudicação será submetido a deliberação da Câmara Municipal de Elvas, para homologação.

## 27.FORO COMPETENTE

O Tribunal competente para julgar eventuais litígios é o da Comarca de Elvas.

## 28. DISPOSIÇÃO FINAL

O cômputo dos prazos referidos nos presentes programa de concurso e caderno de encargos faz-se nos termos do disposto no artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

O Vereador com Competências Delegadas

Assinado por: **Sérgio Luís Macareno Ventura**
Num. de Identificação: 10052471
Data: 2026.10.22 16:07:48+01'00'

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa

ANEXO I

"PROPOSTA"

HASTA PUBLICA PARA ARRENDAMENTO DA LOJA NÚMERO 3 NO CENTRO COMERCIAL DOS 102 FOGOS DA BOA -FÉ

NOME / DESIGNAÇÃO SOCIAL: _____

NIF/NIPC: _____

SEDE/RESIDENCIA: _____

FREGUESIA: _____

CODIGO POSTAL: _____- _____

VALOR PROPOSTO SEM IVA: _____

LOJA Nº _____ VALOR PROPOSTO SEM IVA _____-
(POR EXTENSO) _____

Local / Data:_____ _____ de _____de 2026

O concorrente (Assinatura) _____

ANEXO II

DECLARAÇÃO

NOME / DESIGNAÇÃO SOCIAL: _____

NIF/NIPC: _____

SEDE/RESIDENCIA: _____

FREGUESIA: _____

CODIGO POSTAL: _____ -_____

Declaro sob compromisso de honra que não tenho qualquer divida para com o Município de Elvas.

Local/Data _____, _____de _____de 2026

O Concorrente (Assinatura) _____

# ANEXO III

## Modelo de declaração

*[Modelo de declaração prevista na alínea a) do n.º 1, do art.º 57.º ou a subalínea i) da alínea b) e alínea c) do n.º 3 do artigo 256.º - A, do Código dos Contratos Públicos]*

1 —

..._____

_____ (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de

(1)..._____ (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de celebração ……

_____

_____(designação ou referência ao procedimento em causa) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo-quadro aplicável ao procedimento, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada … (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

— Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos na respetiva proposta. 3 — Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 — Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou

concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 — Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga -se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.

7 — O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... _____(local), ... _____(data), ... _____[assinatura (18)].

*(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.*

*(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».*

*(3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.os 2 e 3 do artigo 57.º (4) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º*