



**HASTA PÚBLICA DE ARRENDAMENTO
FRAÇÃO A, DO LOTE 3, DA ZONA INDUSTRIAL DE GÓIS**

Proc.º 09/2025/DAG - 2025/300.50.201/4

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

2025

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO PROCEDIMENTO	3
CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DO PROCEDIMENTO	4
CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINATÁRIOS E PROPOSTA	4
CLÁUSULA QUARTA - CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO	5
CLÁUSULA QUINTA - CONTRATO	6
CLÁUSULA SEXTA - PRAZO DO ARRENDAMENTO	7
CLÁUSULA SÉTIMA - CONTRAPRESTAÇÃO	7
CLÁUSULA OITAVA - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	8
CLÁUSULA NONA – ENTRADA EM FUNCIONAMENTO	8
CLÁUSULA DÉCIMA - DIREITOS E DEVERES DO ADJUDICATÁRIO	8
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CAUÇÃO	10
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO	10
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - TRANSMISSÃO DO DIREITO	10
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FINANCIAMENTO	11
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DENÚNCIA	11
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO INDUSTRIAL	11
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESOLUÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO	12
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – AUTORIZAÇÃO PARA OBRAS	13
CLÁUSULA NONA - RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS	13
CLÁUSULA VIGÉSIMA – INTERPRETAÇÃO	14



CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJECTO DO PROCEDIMENTO

1. A presente Hasta Pública tem por objeto o **“Arrendamento da fração A, do lote 3, da Zona Industrial de Góis”**, sito na Zona Industrial de Góis, conforme identificado na planta anexa (Anexo I – Lote 3).
2. O referido lote está inscrito na Matriz sob o n.º 3405 descrito na Conservatória do Registo Predial de Góis sob o n.º 04453A. É composto por área fabril, com duas áreas de arrumos, escritórios e instalação sanitária/balneários ao nível do rés-do-chão e escritório com instalação sanitária e refeitório ao nível do piso intermédio (Anexo II – Caderneta Predial Urbana e Anexo III- Certidão Permanente).

Área total 1838 m², área de implantação do edifício 800m², área bruta privativa total 882,31m² e área de terreno integrante das frações 1038m².

3. Constitui encargo do titular do direito de arrendamento, a elaboração de eventuais projetos e demais procedimentos relativos ao licenciamento, de acordo com a legislação aplicável à atividade que se pretenda desenvolver, bem como a decoração, adaptação e apetrechamento do local, em conformidade com os requisitos deste concurso.
4. Constitui encargo do titular do direito de arrendamento, a intervenção a fazer no telhado do pavilhão, destinada a substituir todo o material de amianto, a efetuar até ao final do terceiro ano de contrato. Os materiais a utilizar para a cobertura do referido telhado serão aprovados pelo Município, depois da análise de uma proposta e respetivo orçamento, apresentados pelo titular do direito de exploração.
5. O local será entregue no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento.
6. Os projetos não podem alterar o limite físico exterior dos edifícios nem as suas fachadas e qualquer alteração dos materiais existentes no interior e exterior deverá merecer a aprovação prévia do Município.

7. Ao adjudicatário/arrendatário competirá elaborar e submeter às entidades competentes, de acordo com a legislação aplicável, o projeto definitivo bem como os restantes projetos de especialidade, cabendo-lhe ainda requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade relacionadas com o objeto do contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA

VALOR DO PROCEDIMENTO

1. O valor base do arrendamento é de **€350,00 (trezentos e cinquenta euros)** Euros/mês, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.
2. O valor base indicado é o valor mínimo da proposta. Em caso de o valor proposto ser inferior a proposta apresentada é excluída.
3. Após a conclusão da intervenção referida no nº 4, da cláusula anterior, a renda mensal será reduzida em 80% do seu valor, até ao pagamento integral dos encargos suportados pelo adjudicatário, com base no orçamento aprovado pelo Município.
4. Na eventual não renovação do contrato, o valor do investimento que estiver pendente, relativo às obras efetuadas, será objeto de devolução por parte do adjudicante.

CLÁUSULA TERCEIRA

DESTINATÁRIOS E PROPOSTA

1. Podem apresentar propostas as entidades que não se encontrem em nenhuma das situações referidas no artigo 55º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, com as alterações supervenientes, bem como não se encontrem em dívida perante o Município de Góis, no tocante a quaisquer taxas, preços ou rendas.
2. As propostas devem dar entrada na Câmara Municipal de Góis dentro do horário de funcionamento (9:00 horas até às 17:00 horas), até ao 17º dia útil após a publicitação do Edital no site da Câmara Municipal de Góis, em carta fechada, com a menção

“Arrendamento da fração A, do lote 3, da Zona Industrial de Góis”, sendo excluídas as propostas apresentadas fora deste prazo.

3. As propostas devem conter, sob pena de exclusão:
- a. *Curriculum vitae* do concorrente;
 - b. Projeto das atividades a desenvolver durante o período de arrendamento com a respetiva calendarização;
 - c. Medidas de atuação para a sua manutenção e conservação (inclui investimento a realizar);
 - d. Indicação do número de trabalhadores a afetar à atividade a desenvolver;
 - e. Declaração de não dívida à Segurança Social (ou, em alternativa autorização para a sua consulta);
 - f. Declaração de não dívida à Autoridade Tributária e Aduaneira (ou, em alternativa autorização para a sua consulta).

CLÁUSULA QUARTA

CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO

1. Os critérios de adjudicação são os seguintes:
- a. Preço (renda) mais elevado (35%);
 - b. Experiência profissional exercida na execução da atividade a desenvolver (20%);
 - c. Valor dos investimentos a realizar para execução da atividade a desenvolver (20%);
 - d. Nº de postos de trabalho a criar (25%).
2. Os critérios anteriormente referidos serão valorados da seguinte forma:
- a. Preço

Igual ao preço base	10 pontos
Até 15% superior ao preço base	13 pontos
Entre 15% e 25% superior ao preço base	17 pontos
Mais de 25% superior ao preço base	20 pontos

b. Experiência na gestão destes equipamentos

Até 4 anos de experiência	10 pontos
Entre 4 e 8 anos de experiência	15 pontos
Mais de 8 anos de experiência	20 pontos

c. Valor do investimento

Até 5 000 €	10 pontos
Entre 5 000 € e 10 000 €	15 pontos
Mais de 10 000 €	20 pontos

d. Nº de postos de trabalho a criar

Até 3 postos de trabalho	10 pontos
Entre 3 e 6 postos de trabalho	15 pontos
Mais de 6 postos de trabalho	20 pontos

Por cada posto de trabalho ocupado por pessoa não residente no Concelho de Góis, à pontuação atribuída, é reduzido em 1 ponto.

- Em caso de empate, prevalece a proposta com maior preço. Mantendo-se o empate prevalece a proposta com mais postos de trabalho, seguido da experiência profissional e finalmente do valor do investimento.
- O Município de Góis reserva-se no direito de não proceder à adjudicação, se verificar existir conluio entre os concorrentes e/ou prejuízo para o Município ou considerar que as propostas apresentadas não preenchem os requisitos subjacentes ao procedimento.
- O cumprimento dos critérios de adjudicação será comprovado e demonstrado sempre que o Município o solicitar.

CLÁUSULA QUINTA

CONTRATO

- O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual.
- O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

- a. Os suprimientos dos erros e das omissões do Programa de Procedimento identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b. Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Programa de Procedimento;
 - c. O presente Programa de Procedimento;
 - d. A proposta adjudicada;
 - e. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
 - f. Identificação do Gestor do Contrato nomeado pelo Município.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência e determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
 4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no nº 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101º desse mesmo diploma legal.

CLÁUSULA SEXTA

PRAZO

1. O direito de ocupação perdurará pelo período de 5 (cinco) anos, a contar da data de celebração do respetivo contrato, renovando-se por iguais períodos, desde que o adjudicatário mantenha a atividade.
2. O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das disposições relativas ao resgate, extinção, resolução e denúncia.

CLÁUSULA SÉTIMA

CONTRAPRESTAÇÃO

1. O adjudicatário pagará mensalmente ao Município, até ao dia 8, o montante correspondente ao valor da renda por si proposto respeitante ao mês seguinte, com as especificidades previstas no nº 2.

2. No ato da assinatura do contrato serão pagas as rendas correspondentes ao primeiro ano de contrato.
3. O valor proposto será atualizado anualmente, sendo indexado ao coeficiente de atualização das rendas dos arrendamentos para comércio, de acordo com o regime vigente à data do pagamento. Esta atualização aplicar-se-á às rendas a pagar a partir do segundo ano do contrato.
4. O não pagamento no prazo estabelecido implica as seguintes sanções:
 - a. Agravamento de 10% fora do prazo fixado, mas dentro dos 30 (trinta) dias seguintes;
 - b. Agravamento de 20% para além dos 30 (trinta) dias imediatos;
5. Aos valores referidos no número anterior são ainda devidos juros de mora de acordo com o previsto na legislação em vigor.
6. Aos valores referidos na presente cláusula acresce IVA à taxa em vigor, quando devidos.

CLÁUSULA OITAVA

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

O estabelecimento industrial funciona durante todo o ano, no horário proposto pelo adjudicatário, desde que aceite pelo Município, de acordo com a legislação aplicável aos estabelecimentos do género.

CLÁUSULA NONA

ENTRADA EM FUNCIONAMENTO

O início da ocupação só poderá verificar-se após a outorga do contrato que titule o direito, devendo a abertura do estabelecimento ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA

DIREITOS E DEVERES DO ADJUDICATÁRIO

1. A situação jurídica do adjudicatário é a definida no presente Programa de Procedimento e em todos os documentos que dele fazem parte integrante.
2. Sempre que lhe seja solicitado, o adjudicatário apresentará ao Município, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas no período de ocupação.
3. O adjudicatário está ainda obrigado para com o Município a:
 - a. Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo a autoridade policial sempre que se mostre necessário;
 - b. Dar cumprimento a todas as normas previstas na legislação portuguesa nomeadamente:
 - i. Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;
 - ii. Seguros;
 - iii. Higiene, vigilância e segurança das pessoas;
 - iv. Regulamento do ruído.
 - c. Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
 - d. Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaço;
 - e. Fornecer, por escrito, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e de reconhecida competência,

com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações;

- f. Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.
4. É ainda da responsabilidade do adjudicatário todos os encargos associados ao funcionamento e exercício da atividade, designadamente, o consumo de água, eletricidade, gás, televisão, telefone, Internet e medidas de autoproteção no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

CAUÇÃO

1. Haverá lugar à prestação de caução no valor de 10% do valor da renda proposta, correspondente a um ano de contrato (base: 12 (doze) meses) prestado por meio de garantia bancária, seguro caução, ou mero depósito, no dia da assinatura do contrato.
2. Todas as despesas derivadas da prestação da caução serão da responsabilidade do adjudicatário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

A disponibilização do espaço a concurso, no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

TRANSMISSÃO DO DIREITO

1. Não é permitida a alienação nem a transmissão, sob qualquer forma, dos bens e direitos afetos diretamente ao presente procedimento, por qualquer título ou prazo no todo ou em parte sem autorização expressa do Município, sendo nulos e de nenhum efeito e por isso não oponíveis ao Município, os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponham o contrário.

2. Não é permitida durante o prazo de vigência do direito de ocupação, cessão da posição contratual, a não ser que se trate de cessão entre cônjuges, ascendentes, descendentes ou entre sócios ou transmissão por morte, sendo nulo e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário.
3. A violação do disposto nos números anteriores implica a caducidade do direito de ocupação e a reversão, para o Município, do espaço objeto do presente procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

FINANCIAMENTO

1. O adjudicatário assume na totalidade o financiamento para a aquisição e instalação do equipamento e apetrechamento necessários ao perfeito desenvolvimento da sua atividade.
2. O Município não participará no investimento, nem será avalista de empréstimos de qualquer natureza.
3. Não serão oponíveis ao Município quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem de relações contratuais estabelecidas pelo adjudicatário com terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

DENÚNCIA

1. O Município poderá exercer o direito de denúncia a partir do primeiro ano a contar da data da assinatura do contrato.
2. Caso o Município exerça o direito de denúncia indenizará o adjudicatário pelo valor correspondente a uma mensalidade (em vigor no momento do resgate) proporcional ao número de meses em falta até à data da eventual renovação ou termo do prazo contratual, contudo, nas renovações não há direito a indenização.
3. A denúncia deverá ser comunicada por carta registada com aviso de receção com antecedência de 90 (noventa) dias do termo do prazo e das sucessivas renovações.

4. Em caso de denúncia o adjudicatário retirará todo o equipamento de que seja proprietário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO

A cessão do arrendamento extinguir-se-á:

- a. Por caducidade, findo o prazo contratual inicial estipulado ou das suas renovações;
- b. Por acordo entre as partes que podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito;
- c. Por denúncia, conforme o estipulado na cláusula décima quinta;
- d. Por incumprimento e violação de qualquer obrigação por parte do adjudicatário, assumida aquando da apresentação da sua proposta, designadamente e de entre outros, os relacionados com os critérios de adjudicação definidos para o procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

RESOLUÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO

1. Constituem causas legítimas de resolução do direito de ocupação a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do adjudicatário, nomeadamente:
 - a. Utilização das instalações para uso distinto e fora do objeto do presente procedimento;
 - b. Transmissão para terceiros do respetivo direito sem autorização expressa do Município;
 - c. Desobediência reiterada a instruções legítimas do Município relativamente a conservação das instalações e a eficiência do serviço;
 - d. Qualquer atividade fraudulenta;

- e. Não pagamento da mensalidade devida ao Município por período superior a 90 dias (3 meses);
 - f. Insolvência do adjudicatário;
 - g. Abandono pelo concessionário da exploração do estabelecimento, entendendo-se como tal a suspensão da atividade, sem causa justificada, durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados.
2. Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo adjudicatário que nos termos do número anterior seja causa de resolução do contrato, o Município notificará o adjudicatário para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seja sanado o incumprimento, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
3. Caso o incumprimento em causa não seja sanado pelo adjudicatário nos termos previstos no número anterior, o Município poderá resolver o Contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao adjudicatário.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

AUTORIZAÇÃO PARA OBRAS

- 1. Todas e quaisquer obras de reparação, alteração ou beneficiação que o adjudicatário pretenda efetuar deverão ser sujeitas a autorização prévia do Município de Góis.
- 2. O adjudicatário não poderá realizar quaisquer obras ou benfeitorias no local objeto de exploração, sem prévia autorização do Município de Góis. Em caso de autorização, todas e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo adjudicatário, passam a fazer parte das instalações propriedade do Município, sem que este esteja obrigado a prestar qualquer pagamento, indemnização ou compensação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS

- 1. O Município fica isento de toda e qualquer responsabilidade em caso de furto ou roubo.

2. O adjudicatário fica obrigado, durante o prazo de vigência do direito atribuído, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura dos danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no espaço atribuído.
3. O adjudicatário suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse vir a ter contra o Município, os prejuízos que possam sobrevir do exercício da ocupação em toda a área abrangida pela mesma, quer a ele próprio quer ao seu pessoal, terceiros agindo por sua conta, clientes e fornecedores.
4. O adjudicatário será também responsável civilmente, dentro da área a que respeita a atribuição do direito de ocupação, por todos os prejuízos causados por ele próprio, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta e pelos seus fornecedores, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudessem ter contra o Município.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

INTERPRETAÇÃO

Os litígios emergentes, quando não dirimidos pelos meios gratuitos, serão regulados pela legislação portuguesa.

Paços do Município de Góis, 25 de março de 2025

O Presidente da Câmara Municipal

(António Rui de Sousa Godinho Sampaio)