



PROJETO DE REGULAMENTO
PROCEDIMENTO DE ARRENDAMENTO
DO IMÓVEL SENHORA DAS MERCÊS NO NÚMERO 23º

PREÂMBULO

O Edifício da Junta de Freguesia do Carvalho Benfeito, sito na Rua da Senhora das Mercês nos números 23º e 25º da localidade, faz parte integrante do património imobiliário do domínio jurídico da freguesia. O edifício em si, encontra-se dividido em duas áreas distintas, de matriz independente, uma afeta à sede e serviços administrativos da Junta de Freguesia, e outra desde 2011, sem utilização. Efetivamente, desde 2011, a parcela do edifício anteriormente afeta ao Posto de Saúde encontra-se sem utilização, fechado, ausente de rentabilidade social ou económica não se perspetivando, apesar dos esforços desenvolvidos pelos diversos executivos, a possibilidade presente ou futura de regresso a funções relacionadas com a saúde pública. Entende a Junta de Freguesia, que este espaço, em zona nobre e central da localidade, deve voltar a ser entregue à comunidade, permitindo evitar a degradação patrimonial do mesmo, e simultaneamente contribuir para o reforço das receitas própria da freguesia, necessárias para o desenvolvimento de ações e políticas de apoio à comunidade. Neste sentido foi decidido pela Junta de Freguesia no exercício da competência legal prevista na alínea ii) do nº1 do artigo 16º do Regime Jurídico das Autarquias Locais previsto na Lei 75/2013, submeter o referido espaço ao regime do arrendamento. Esta decisão mantém o propósito do interesse público na dinamização da economia local, com especial relevo para as atividades económicas locais, devolvendo-se à comunidade o uso de um edifício que é de todos. Não obstante o arrendamento não estar sujeito à disciplina da contratação pública por via do nº2 do artigo 4º do Código de Contratos Públicos (CCP), entende-se no âmbito do dever de cumprimento integral do interesse público, imparcialidade e respeito pela legalidade, assente nos princípios do Código de Procedimento Administrativo (CPA) vertidos nos artigos 3º a 15º do CPA e no respeito pelos artigos 52º e 126º do o decreto lei 280/2007 e da aliena b) do nº2 do artigo 9º da Lei 75/2013



aprovar um regulamento que defina as regras e procedimentos para o arrendamento do referido imóvel.

Capítulo I - Disposições Gerais

Artigo 1º

Norma habilitante

O presente regulamento é efetuado no âmbito das competências legais da aliena b) do nº2 do artigo 9º e da alínea ii) do nº1 do artigo 16º ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais previsto na Lei 75/2013 e dos artigos 52º e 126º do decreto lei 280/2007, o qual subordina o arrendamento de imóveis do domínio privado das autarquias locais à lei civil.

Artigo 2º

Objeto

O presente regulamento estabelece as regras aplicáveis ao procedimento para arrendamento do imóvel integrante do domínio patrimonial privado da Freguesia do Carvalho Benfeito sito na Rua da Senhora das Mercês nº23, Carvalho Benfeito, com a área de 120m², composto por duas salas, duas casas de banho, uma copa e um hall de entrada, inscrito na matriz predial urbana da freguesia do Carvalho Benfeito sob o artigo 1135.

Capítulo II - Pressupostos para a celebração do Contrato de Arrendamento

Artigo 3º

Fins e Prazo

- 1- O edifício apenas poderá ser afeto para o arrendamento para fins não habitacionais, preferencialmente fins sociais, educacionais ou económicos.
- 2- O contrato de arrendamento a celebrar, assumirá a modalidade de contrato de duração limitada com o prazo de dois anos, renovável por períodos sucessivos de um ano, caso a Junta de Freguesia não se oponha à renovação por comunicação escrita com trinta dias de antecedência.



Artigo 4º

Obras e manutenção

A limpeza e manutenção, obras de conservação ordinárias e extraordinárias serão responsabilidade do arrendatário, ficando sujeitas à autorização prévia da Junta de Freguesia, sendo absolutamente proibido quaisquer obras que alterem a estrutura do imóvel.

Artigo 5º

Consumos

Todos os consumos de água, eletricidade ou gás do imóvel serão da responsabilidade do arrendatário, o qual deverá celebrar contratos junto dos fornecedores de serviços em seu nome.

Artigo 6º

Regras legais

O Contrato de Arrendamento a celebrar ficará sujeito as regras do Direito Civil nos termos previstos nos artigos 52º e 126º do DL n.º 280/2007, de 7 de agosto.

Capítulo III - Procedimento de Seleção das Propostas Concorrentes

Artigo 7º

Regras Gerais

- 1-Compete à Junta de Freguesia avaliar/selecionar as propostas apresentadas.
- 2-Compete à Junta de Freguesia fixar o valor mínimo para o arrendamento do espaço, que deve fazer parte obrigatoriamente do anúncio do início do procedimento.
- 3- A Junta de Freguesia pode a qualquer momento do concurso cancelar o procedimento.
- 4- A junta de Freguesia pode justificadamente decidir não selecionar nenhum dos concorrentes.

Artigo 8º

Do Procedimento

O Procedimento para o arrendamento do imóvel será composto pelas seguintes fases:

- a) Publicitação de anúncio para apresentação de propostas;



- b) Receção de propostas;
- c) Avaliação/ordenação de propostas;
- d) Seleção da proposta vencedora;
- e) Celebração de contrato de arrendamento.

Artigo 9º

Anúncio para a apresentação de propostas

1-O concurso para a adjudicação do imóvel em arrendamento será publicitado pela Junta de Freguesia através da afixação de editais na sede da Junta de Freguesia, no site institucional da Junta de freguesia, e ainda, noutros locais que, em que face das circunstâncias concretas sejam consideradas mais convenientes. Os anúncios públicos devem conter os seguintes elementos:

- a) Identificação do imóvel;
- b) Valor mínimo de renda mensal;
- c) Critérios de seleção de propostas;
- c) Local, e data-limite para a apresentação de propostas;
- e) Indicação de outros elementos considerados relevantes.

2- A apresentação das propostas pelos concorrentes deverá ser efetuada em carta fechada, a qual deve conter formulário de candidatura disponibilizado pelos serviços administrativos da Junta de Freguesia devidamente preenchido.

Artigo 10º

Critérios de seleção das propostas

1-A avaliação das propostas será efetuada com base em dois critérios distintos:

- a) avaliação e ordenação qualitativa das propostas com base nas atividades apresentadas pelos concorrentes para desenvolvimento no imóvel;
- b) avaliação quantitativa monetária das propostas.

2- O critério qualitativo da avaliação das propostas com base nas atividades apresentadas pelos concorrentes para desenvolvimento no imóvel assume a natureza principal, ultrapassando sempre o critério quantitativo do valor da renda proposta.



3- Serão automaticamente excluídas todas as propostas apresentadas que não identifiquem qualquer um dos seguintes elementos: nome/denominação social; NIF; morada/sede; email; atividade a desenvolver no imóvel; valor proposto de renda.

Artigo 11º

Critério Qualitativo

1-As propostas serão avaliadas e ordenadas primeiramente com base no mérito da atividade proposta para o imóvel, privilegiando-se as atividades que mais contribuam para o interesse social da Freguesia.

2-As atividades propostas para o imóvel serão ordenadas segundo a seguinte ordem:

a) *CATEGORIA A* - Todas as atividades relacionadas com as áreas educacional; saúde e ação social;

b) *CATEGORIA B* - Todas as atividades de matriz económica de cariz tecnológico, relacionadas com a inovação, digitalização, inovação ambiental, internacionalização, comércio eletrónico;

c) *CATEGORIA C* - Todas as outras atividades comerciais.

3- Serão excluídas todas as propostas relacionadas com confeção de alimentos, cafetaria e atividades funerárias.

4- Serão igualmente excluídas todas as propostas que apresentem um valor de renda inferior ao valor constante do anúncio do concurso.

Artigo 12º

Critério Quantitativa

1-Após a ordenação com base no critério qualitativo, será efetuada uma classificação quantitativa com base no valor monetário apresentado pelos concorrentes para renda mensal por cada uma das categorias identificadas no artigo anterior.

2-As propostas quantitativas ainda que de valor superior, de categoria inferior, não ultrapassam na ordenação as propostas quantitativas de valor inferior de categoria superior.



Artigo 13º

Critério Desempate

Em caso de empate entre propostas será utilizado como critérios de desempate:

- a) 1º critério de desempate - Número de postos de trabalho a criar;
- b) 2º critério de desempate - Candidato ser residente na freguesia;
- c) 3º critério de desempate – Candidato ser natural da freguesia;
- d) 4º critério de desempate – Número de anos de residência na freguesia.

Artigo 14º

Seleção Final da proposta

- 1- Após a ordenação final das propostas será considerado como vencedor a proposta da categoria mais elevada identificada no artigo 11º, com o maior valor de renda, utilizando-se em caso de desempate os critérios identificados no artigo anterior.
- 2- O resultado final do procedimento deverá ser comunicado aos concorrentes.

Artigo 15.º

Reclamações

- 1- Os titulares das propostas que ficarem vencidas podem, se assim entenderem, apresentar reclamação junto da Junta de Freguesia no prazo de 5 dias após a notificação do resultado do concurso.
- 2 - A Junta de Freguesia pronuncia-se pela resposta à reclamação no prazo de 15 dias após a receção da mesma. Esta deliberação não permite recurso.

Artigo 16º

Celebração do Contrato

- 1- Após a identificação da proposta vencedora, e após o decurso do prazo de reclamações, deverá o titular da proposta vencedora, ser notificado para no prazo de 10 dias proceder à entrega dos elementos necessários para a celebração do contrato de arrendamento, devendo após a receção dos mesmos, o contrato ser efetuado nos 8 dias seguintes.



2-Caso o concorrente vencedor não proceda à entrega da documentação necessária no prazo previsto para a celebração do contrato, ou desista da sua celebração, será notificado para tomar o lugar deste, o segundo classificado, e assim sucessivamente.

Artigo 17.º

Casos omissos

Os casos omissos do presente regulamento são analisados e deliberados pela Junta de Freguesia.

Artigo 18.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação, após deliberação de aprovação da assembleia de freguesia.