perm
parque empresarial de recuperação de materiais
das terras de santa maria, eim

PROGRAMA DE CONCURSO – versão 14.01.2025

Procedimento Hasta Pública – Arrendamento CAPERM

Nos termos da deliberação do Conselho de Administração na Reunião Extraordinária de catorze de janeiro de 2025, procedeu-se a alteração do Programa de Concurso, conforme atas anexas, da Comissão e Conselho de Administração, reproduzindo-se a versão consolidada:

Art.º 1º Entidade pública promotora

O procedimento é promovido pelo PERM - PARQUE EMPRESARIAL DE RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS DAS TERRAS DE SANTA MARIA DA FEIRA, EIM", pessoa coletiva n.º 509042201, com sede na Rua de Milheirós de Poiares - Edifício Vila Balbina, 3700-189 S. João da Madeira, telefone 256 830 020, sítio www.amtsm.pt.

Artigo 2.º Objeto do concurso

1. O presente concurso tem por objeto a celebração de um contrato de arrendamento comercial do Prédio de 2 pisos destinado a serviços, com a área total de 5.740,00m2, área de implantação de 778m2 e a área bruta de construção de 1.222m2, com as confrontações: Norte com arruamento; Sul com arruamento; Nascente com PERM-EIM e Poente com arruamento, inscrito na matriz predial urbana da União de freguesias de Caldas de S. Jorge e Pigeiros, sob Artigo P2231 descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 1126, sito na Rua Circular do PERM, 2227, com o alvará de licença de utilização nº 352/2023/AUT, emitido pela Câmara Municipal de Sta. Maria da Feira, em 06 de Outubro de 2023, propriedade do "Parque Empresarial para a Recuperação de Materiais das Terras de Santa Maria", adiante designado por PERM.

2. Para efeitos do presente concurso entende-se por:

a) "CAPERM" - o espaço destinado ao exercício de atividade de serviços, cuja ocupação e utilização é titulada por um contrato de arrendamento comercial;

b) "Contrato de Arrendamento Comercial" - título que habilita o exercício da atividade de serviços;

3. A sua localização, consta da planta ilustrativa em anexo.

Artigo 3.º Fases do concurso

O presente concurso integra as seguintes fases:

a) Candidatura e habilitação, com a apresentação das propostas a iniciar no dia 16 de janeiro de 2025 e a terminar dia 29 de janeiro de 2025, pelas 17h00.

b) Abertura das propostas, no ato público da Hasta Pública, a ocorrer no dia 30 de janeiro de 2025, pelas 14h00.

Artigo 4.º (Prazo e Natureza do Contrato)

1- O direito de ocupação é concedido, por contrato de arrendamento comercial, pelo prazo de 3 (três) anos, a contar da data da última assinatura do contrato de arrendamento, renovável automaticamente por períodos de 1 (um) ano, até perfazer 5 (cinco) anos.
2- O adjudicatário poderá denunciar o contrato de arrendamento a todo o tempo, mediante as seguintes condições:
    a. comunicar a denúncia do contrato com uma antecedência de sessenta dia, relativamente ao prazo de produção de efeitos da mesma;
    b. no final do contrato proceder ao pagamento do valor correspondente a duas prestações/duodécimos, calculadas com base no valor contratualizado, a título de penalização pela cessação antecipada do mesmo.

Artigo 5.º Candidatos e Candidatos Habilitados Para efeitos do presente Concurso consideram-se:

a) Candidatos – Pessoas singulares ou coletivas, nos termos definidos no artigo 7.º, pela qual tenham apresentado candidatura, em carta fechada, e submetam, enquanto tal, os documentos da candidatura e os documentos para a apresentação do Projeto, requeridos no artigo 11, n. º3;

b) Candidatos Habilitados – Pessoas singulares ou coletivas, nos termos definidos no artigo 7.º, que tenham procedido à apresentação dos documentos de Habilitação, previstos no artigo 11.º, n. º3;

Artigo 6.º Causas de exclusão dos candidatos

Na análise dos documentos de Habilitação, a comissão delibera sobre a admissão ou exclusão dos Candidatos, sendo excluídos os que se enquadrem nas situações previstas no artigo 8.º presente programa de concurso.

Artigo 7.º Natureza dos Candidatos e dos Proponentes

1. Podem ser Candidatos para efeitos de participação no presente concurso, as pessoas singulares e/ou pessoas coletivas, desde que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento.

2. Podem ser proponentes, para efeitos de participação no presente procedimento, as pessoas singulares e pessoas coletivas.

Artigo 8.º Impedimentos

Estão impedidas de participar no procedimento:

a) As pessoas singulares ou coletivas que:

i. Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, previsto na lei;

ii. Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal;

iii. Não tenham a situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal.

Artigo 9.º Consulta e fornecimento das peças do Concurso

1. Desde a data de publicação do respetivo Edital até ao dia útil anterior ao da realização da Praça, encontram-se disponíveis, para consulta dos/as interessados/as, as peças do presente procedimento, constituídos pelo Edital, pela Planta do Imóvel, pela Planta de Localização, na página oficial da Associação de Municípios das Terras de Santa Maria, em www.amtsm.pt, ou em alternativa, na sede do "Parque Empresarial para a Recuperação de Materiais das Terras de Santa Maria", Edifício Villa Balbina, Lugar do Parrinho, 3700-189 S. João da Madeira.

2. Os/As interessados/as poderão requerer cópia das peças do presente procedimento.

Artigo 10.º Valor Base

1. Só serão aceites propostas cujo valor de renda oferecido, e proposto no formulário, seja igual ou superior ao valor mínimo base fixado para a atribuição do direito de arrendamento.

2. O valor mínimo de base aceite para a atribuição do direito de arrendamento pelo período de 36 meses, do espaço a concurso, é de 216.000,00€ (duzentos e dezasseis mil euros).

Artigo 11.º Candidatura

1. As propostas e os documentos que as acompanham devem ser apresentadas, pelos proponentes, ou seus representantes, até ao décimo dia útil a contar da data da publicação do anúncio do procedimento, podendo ser entregues nos dias úteis, entre as 9 horas e as 12.30 horas e entre as 14.00 horas e as 17.00 horas, na sede do "Parque Empresarial para a Recuperação de Materiais das Terras de Santa Maria", Edifício Villa Balbina, Lugar do Parrinho, 3700-189 S. João da Madeira.

2. As propostas e os documentos que as acompanham podem ser entregues diretamente ou enviadas por correio registado, para morada indicada no número anterior, devendo, em qualquer caso, a receção ocorrer dentro do prazo e local fixados para a sua apresentação.

3. A receção dos invólucros é registada, anotando-se a data e a hora em que os mesmos são recebidos e, no caso de entrega direta, a identidade das pessoas que a efetuaram, sendo entregue a estas um recibo comprovativo.

4. As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respectiva apresentação.

5. Se o envio das propostas e documentos que as acompanham for efetuado pelo correio ou entregue em locais diferente do indicado no n.º 1 do presente artigo, os proponentes são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto de a entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.

6. Todos/as os/as concorrentes ficam obrigados/as a manter os valores das suas licitações e propostas, pelo prazo de noventa dias seguidos, a contar do ato público.

7. O critério de adjudicação é o do maior valor apresentado, decorridas as fases negociais previstas no presente procedimento.

8. No caso de nas propostas apresentadas haver uma coincidência de valores e na hasta pública não existirem licitações, a adjudicação será feita à proposta apresentada em primeiro lugar.

9. As propostas deverão ser elaboradas de acordo com o modelo constante do Anexo I e indicar um valor igual ou superior à base de licitação fixada no artigo 10, nº 2, expresso em euros, indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo em caso de divergência, o valor expresso por extenso.

Artigo 12.º Prazos de candidatura

1. A fase de apresentação de candidatura inicia-se dia 16 de janeiro de 2025 e a terminar dia 29 de janeiro de 2025, pelas 17h00.

Artigo 13.º Documentos de Habilitação

1. Os candidatos, deverão apresentar os seguintes documentos de habilitação, aquando da apresentação da proposta, nomeadamente:

a) Certidão de não dívida à Autoridade Tributária;

b) Certidão de não dívida à Segurança Social;

c) Certidão permanente, ou código de acesso à mesma, caso o candidato, seja uma pessoa coletiva;

2. Os documentos referidos no número anterior deverão ser apresentados em carta fechada, na sede do “Parque Empresarial para a Recuperação de Materiais das Terras de Santa Maria”,

Edifício Villa Balbina, Lugar do Parrinho, 3700-189 S. João da Madeira, aquando da apresentação da candidatura.

Artigo 14.º Esclarecimentos

1. Para qualquer esclarecimento ou visita às instalações, deverão contactar o PERM, Feira, dirigindo-se para o efeito ao Rua de Milheirós de Poiares - Edifício Vila Balbina, 3700-189 S. João da Madeira ou através dos seguintes meios de contacto: 256 830 020 ou por correio eletrónico, perm@amtsm.pt; -----

2. A prestação de todos os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do Programa do Concurso e das peças que o compõem, é da competência da comissão do procedimento.

3. As reclamações e pedidos de esclarecimentos de quaisquer dúvidas das peças do presente procedimento poderão ser apresentados, por escrito, por e-mail para perm@amtsm.pt , antes do término da apresentação de candidaturas, para a realização do procedimento.

Artigo 15.º Publicidade

O presente concurso é publicitado com antecedência mínima de dez (10) dias úteis, através de edital afixado, na sede do PERM - PARQUE EMPRESARIAL DE RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS DAS TERRAS DE SANTA MARIA DA FEIRA, EIM", sita na Rua de Milheirós de Poiares - Edifício Vila Balbina, 3700-189 S. João da Madeira e em http://www.amtsm.pt com os seguintes elementos:

a) Identificação do prédio a arrendar;

b) Documentos necessários;

c) Formulários a apresentar na primeira fase do concurso, a candidatura e habilitação;

d) Local, data e hora da praça, para abertura de propostas, da hasta pública, segunda fase do concurso.

Artigo 16.º Praça e Tramitação da Hasta Pública

1. A hasta pública terá lugar, no dia 30 de janeiro de 2025, pelas 14h00, na sede do PERM - PARQUE EMPRESARIAL DE RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS DAS TERRAS DE SANTA MARIA DA FEIRA, EIM", sita na Rua de Milheirós de Poiares - Edifício Vila Balbina, 3700-189 S. João da Madeira

2. A data da realização da hasta pública poderá ser adiada por motivo ponderoso e justificado, sendo dada publicidade deste facto mediante a publicação de edital, afixado na sede do PERM - PARQUE EMPRESARIAL DE RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS DAS TERRAS DE SANTA MARIA DA FEIRA, EIM", sita na Rua de Milheirós de Poiares - Edifício Vila Balbina, 3700-189 S. João da Madeira e publicado em http://www.amtsm.pt.

3. A praça é dirigida por uma Comissão do Procedimento constituída por três membros efetivos, um presidente e dois vogais, e dois suplentes, designados pelo PERM podendo ainda a Comissão, por razões de funcionalidade ser apoiada por quaisquer trabalhadores do PERM: Presidente da Comissão: Amadeu Albergaria; 1º Vogal: Sónia Azevedo; 2º Vogal: João Borges Vogais suplentes: 1º Vogal - Irene Guimarães; 2º Vogal - António Alberto. O Presidente da Comissão na sua falta e impedido será substituído pelo 1ºVogal Suplente.

4. No decurso da praça, as reclamações apresentadas serão apreciadas pela comissão, sem prejuízo da possibilidade do recurso aos meios legais de impugnação graciosa e contenciosa.

5.À hasta pública só pode assistir os candidatos que tenham apresentado proposta, estando assim, admitidos da 1ª fase do procedimento e habilitados com poderes bastantes para o efeito.

7. As pessoas singulares que intervêm em nome próprio deverão identificar-se mediante exibição do cartão de cidadão, bilhete de identidade ou documento equivalente.

8. As pessoas coletivas podem-se fazer representar pelas pessoas com poderes para obrigar, devidamente identificadas, nomeadamente na certidão comercial, e terão que a exibir juntamente com o cartão de cidadão, bilhete de identidade ou documento equivalente.

9. Os concorrentes podem, também, fazer-se representar por procuradores, que terão, neste caso, de apresentar uma procuração, sob a forma escrita, da qual consta a expressa indicação dos poderes conferidos (poderes para intervir na hasta pública, designadamente para licitar e arrematar), o nome e o número do cartão de cidadão, bilhete de identidade ou de documento equivalente do representante e a assinatura dos representados, com indicação da qualidade em que o fazem no caso de se tratar de pessoas coletivas.

10. A prestação culposa de falsas declarações pelos proponentes determina, consoante os casos, a rejeição da respetiva proposta, a exclusão do proponente em causa ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes.

11. A Hasta Pública inicia-se com a identificação do espaço, sobre a qual incide o Contrato de Arrendamento Comercial.

12. Uma vez cumprido o disposto no número anterior a Hasta Pública prossegue com a apresentação de uma primeira proposta em Envelope Fechado e devidamente identificada com o nome e assinatura de cada um dos proponentes.

13. A proposta constante do envelope fechado deverá ser obrigatoriamente superior ao valor base para a atribuição do direito de arrendamento do espaço a concurso.

15. Cada proponente ficará vinculado ao valor apresentado.

16. Terminada a abertura das propostas apresentadas no presente concurso será elaborada ata do ato público.

17. As deliberações da comissão, tomadas no âmbito do ato público, consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos interessados nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.

18. A comissão não deverá promover a realização da adjudicação provisória, ou mesmo continuar a Hasta Pública, quando existam fundados indícios de conluio ou concertação de posições entre proponentes, ou ainda quando constate a existência de qualquer outra situação que possa pôr em causa o normal funcionamento das regras da concorrência.

Artigo 17.º Adjudicação

1. Uma vez terminada a abertura de propostas, caberá à Comissão do Procedimento adjudicar provisoriamente ao proponente que apresentou o melhor preço.

2. Um adjudicatário provisório que no próprio ato público desista da adjudicação, não poderá participar nas Hastas Públicas que ainda irão decorrer.

3. Não havendo propostas, considera-se a Hasta Pública deserta.

4. No caso de desistência, a comissão poderá adjudicar o direito de ocupação o graduado no lugar seguinte.

5. O pagamento da primeira prestação, calculada sobre a base de duodécimos, do valor arrematado em hasta pública, pela atribuição do espaço de venda é obrigatoriamente efetuado na sede do PERM, até ao final do primeiro dia útil após a data da praça. Os restantes valores devidos serão pagos em duodécimos, desde o início da vigência do contrato de arrendamento até ao términus do mesmo.

6. A atribuição direito ao arrendamento do prédio depende, impreterivelmente, do prévio pagamento das importâncias referidas no número anterior.

7. Finda a hasta pública será lavrada ata avulsa e auto de arrematação provisório, que deve ser assinada pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório ou pelo seu procurador, a quem será entregue um exemplar.

8. Dos documentos resultantes da hasta pública, será constituído um processo, que será presente ao Conselho de Administração do PERM, para efeitos de atribuição do direito de arrendamento do prédio.

9. A adjudicação definitiva é efetuada através de deliberação do Conselho de Administração do PERM, sendo remetida ao adjudicatário, no prazo de cinco (5) dias úteis após deliberação.

10. Constituem encargo dos Adjudicatários as despesas emolumentares devidas, bem como impostos e outros encargos devidos ao Estado e ao Município de Santa Maria da Feira.

2. Em tudo o que for omisso no presente Programa de Procedimento, aplicar-se-ão as regras relativas ao regime geral do Procedimento Administrativo, com as necessárias adaptações,

estatuído no Código do Procedimento Administrativo, por força do disposto no n.º 3, do número 201.º daquele Código.