PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO DO ARRENDAMENTO (FIM NÃO HABITACIONAL – ESTABELECIMENTO DE ENSINO), POR PRAZO CERTO, DE UM IMÓVEL SITO NA RUA DAS ESCOLAS, N.º 131, LUGAR DA BOUÇA, EM PARAMOS, ESPINHO.

CONSIDERANDOS

O Município de Espinho é proprietário de um bem imóvel integrado em domínio privado municipal, sito na Rua das Escolas, n. º131, Lugar da Bouça, em Paramos (4500-518), nesta freguesia do concelho de Espinho, onde anteriormente funcionou a Escola E. B. 1 da Bouça.

Este imóvel encontra-se inscrito na matriz predial urbana de Paramos com o artigo n.º 1837 – como prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, com dois (2) pisos e seis (6) divisões, e afetação para "Serviços" - e descrito na Conservatória do Registo Predial de Espinho sob o n.º 3293/20150723 - como "*Edifício destinado a estabelecimento de ensino composto por um pavilhão com dois pisos destinado a serviços.*" -, com as seguintes caraterísticas: Área total do terreno - 1.758,0000m^2; Área coberta - 287,0000m^2; Área descoberta – 1.471,0000m^2; Área de implantação do edifício - 287,0000m^2; Área bruta de construção - 462,000m^2; Área bruta dependente - 0,0000m^2; Área bruta privativa - 462,000m^2. O qual tem valor patrimonial avaliado pela Autoridade Tributária e Aduaneira de €124.277,71 (cento e vinte e quatro mil, duzentos e setenta e sete euros e setenta e um cêntimos).

O imóvel em questão reúne condições de utilização conforme Certidão emitida pela Divisão de Urbanismo e Ambiente da Câmara Municipal de Espinho em 05 de março de 2024, não carecendo de licença de utilização por se tratar de um edifício municipal, e encontra-se livre de pessoas e bens.

Considera a Câmara Municipal de Espinho que a manutenção deste imóvel em sua posse não é conveniente, devendo promover a respetiva administração e rentabilização, uma vez que o mesmo está desocupado e não se encontra afeto a qualquer uso, atividade ou serviço municipal.

De acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na sua redação atualmente em vigor), a administração de bens imóveis compreende a sua conservação, valorização e rendibilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio da boa administração. Constituindo o arrendamento uma forma de administração dos imóveis de domínio privado municipal (cf. artigo 52.º/2), e aquela que o executivo da Câmara Municipal de Espinho entende como mais adequada para o imóvel em causa, mais precisamente o arrendamento para fins de instalação e funcionamento de um estabelecimento de ensino (Educação-pré-escolar, Ensino Básico e/ou Ensino Secundário), por razões de dinamização do ensino no concelho, interesse económico interesse económico na área e também prossecução de interesse público em matéria de educação, mantendo no geral a afetação original deste edifício.

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

ER-0089/2015

2024,EXP,I,HP,1

De acordo com a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro; alterado pela Lei n.º 25/2015, de 30 de março, Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, e pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro), compete à Câmara Municipal "*Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG*" (cf. previsto na alínea g) de n.º 1 do artigo 33.º). Sendo que, de acordo com o previsto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 107/2023, de 17 de novembro, a partir de 1 de janeiro de 2024, o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG) a que se refere o n.º 1 do artigo 273.º do Código do Trabalho (aprovado pela Lei n.º 7/2009, de 12 de fevereiro, na redação em vigor) é de €820 (oitocentos e vinte euros). Pelo que, o órgão executivo é competente para aprovar a atribuição do arrendamento deste imóvel.

Em sua reunião ordinária de 18 de março de 2024, a Câmara Municipal de Espinho, ao abrigo da competência acima mencionada, deliberou realizar procedimento de hasta pública para efeitos da atribuição do arrendamento do imóvel atrás referido, fixando como valor base de 2.000,00€ (dois mil euros) para a licitação do mesmo.

O presente procedimento de hasta pública para atribuição do arrendamento do imóvel de domínio privado municipal acima referido segue os termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, e pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro).

PROGRAMA

ARTIGO 1.º

1 - Em conformidade com o Presente Programa realizar-se-á no dia 16/04/2024, pelas 11:00 horas na Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Espinho, a Hasta Pública, mediante apresentação de propostas em carta fechada pelos interessados, para atribuição do arrendamento, por prazo certo e para fins não habitacionais (serviços –Estabelecimento de ensino: Educação pré-escolar, Ensino Básico e/ou Ensino Secundário), de um imóvel integrado em domínio privado municipal, **sito na Rua das Escolas, n.º 131, Lugar da Bouça, em Paramos (4500-518), nesta freguesia do concelho de Espinho,** inscrito na matriz predial urbana de Espinho com o artigo n.º 1837 – como prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, com dois (2) pisos e 6 (divisões), e afetação para "Serviços" - e descrito na Conservatória do Registo Predial de Espinho sob o n.º 3293/20150723 - como "*Edifício destinado a estabelecimento de ensino composto por um pavilhão com dois pisos destinado a serviços.*" -, com as seguintes caraterísticas (e também melhor identificado nas plantas constantes do Anexo II):

1 - **Área total do terreno** – 1.758,0000m2;
2 - **Área coberta** – 287,0000m2;
3 - **Área descoberta** – 1.471,0000m2;
4 - **Área de implantação do edifício** – 287,0000m2;
5 - **Área bruta de construção** – 462,0000m2;

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

2024,EXP,I,,HP,1

6 - **Área bruta dependente** – 0,0000m2;

7 - **Área bruta privativa** – 462,0000m2;

8 - **Valor base de licitação da renda mensal** – 2.000€ (dois mil euros);

9 - **Renda Mensal** – no valor da adjudicação definitiva que resultará da arrematação na praça da hasta pública após a licitação feita pelos concorrentes (ao qual acrescerá o valor do IVA à taxa legal em vigor, conforme aplicável).

10- Uso **permitido**: Estabelecimento de ensino (Educação pré-escolar, Ensino Básico e/ou Ensino Secundário - Secção P, Divisão 85, Grupos 851 a 853 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro; na redação em vigor).

2 – A hasta pública será realizada perante a Comissão para esse fim nomeada pela Câmara Municipal composta pelos seguintes trabalhadores do município: José Fernando Ferreira Sousa Pinto, Chefe da Divisão Económico-Financeira, que preside, Maria Cristina Ramos Ferreira, técnica superior da divisão Económico-Financeira, e Ana Cristina Ferreira da Cunha Rodrigues, coordenadora técnica.

ARTIGO 2.º

1 - Os interessados poderão consultar as peças do presente procedimento, junto dos serviços do AME – Atendimento do Município de Espinho, dentro do horário de atendimento ao público (das 8h30 às 16h00), podendo requerer cópia do programa e condições do presente procedimento e/ou das plantas do imóvel, estando a emissão das mesmas sujeitas ao pagamento dos valores devidos de acordo com o Regulamento Geral e Tabela de Taxas do Município de Espinho.

2 - Podem ainda os interessados solicitar marcação de visita ao imóvel, em termos a determinar pelos serviços e sempre em horário de expediente, até ao próximo dia 11/04/2024.

ARTIGO 3.º

Podem concorrer à arrematação, pessoas singulares (em nome próprio ou devidamente representadas) ou pessoas coletivas através dos seus legais representantes.

ARTIGO 4.º

A apresentação de propostas pelos interessados deve ser feita no próprio ato da hasta pública.

ARTIGO 5.º

As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

ARTIGO 6.º

1 - As propostas a apresentar devem conter identificação completa do proponente e do imóvel a que respeita e indicação de um valor para arrematação do arrendamento do imóvel superior à base de licitação.

2 - As propostas devem ser apresentadas em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, com o mesmo tipo de letra se forem dactilografas ou com a mesma caligrafia e tinta se forem manuscritas.

3 - As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito devidamente fechado e lacrado, identificando-se no exterior do proponente, bem como indicação do presente procedimento "PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

ER-0089/2015

2024,EXP,I,HP,1

PARA ATRIBUIÇÃO DO ARRENDAMENTO (FIM NÃO HABITACIONAL – ESTABELECIMENTO DE ENSINO), POR PRAZO CERTO, DE UM IMÓVEL SITO NA RUA DAS ESCOLAS, N.º 131, LUGAR DA BOUÇA, EM PARAMOS, ESPINHO".

4 - As propostas que não sejam recebidas nas condições indicadas, serão consideradas nulas, ficando, no entanto, juntas ao respetivo processo do procedimento.

ARTIGO 7.º

Antes da elaboração da lista de participantes na licitação, serão prestados todos os esclarecimentos sobre o objeto do procedimento, porém uma vez iniciada a licitação, não serão dadas quaisquer explicações.

ARTIGO 8.º

1 - Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes.

2 - A licitação poderá ser feita pelos interessados que assim manifestem vontade em participar na praça, devendo previamente os interessados apresentar os respetivos documentos identificativos e comprovativos.

ARTIGO 9.º

1 - A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.

2 - O valor dos lanços oferecidos pelos concorrentes não poderá ser inferior a 200€ (duzentos euros).

3 - A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

4 - Terminada a licitação, se o proponente ou proponentes que apresentaram a proposta de valor mais elevado demonstrarem interesse, reabre-se a licitação entre aqueles, independentemente de terem participado na licitação, e o interessado que licitou em último lugar, com o valor dos lanços mínimos fixado pela comissão, nos termos do n.º 2 do presente artigo.

5 - Em seguida, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, reabre-se nova licitação entre elas, nos termos do número anterior.

ARTIGO 10.º

Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o arrendamento do imóvel a quem tenha oferecido o valor de renda mais elevado.

ARTIGO 11.º

No final da praça, é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

2024,EXP,I,,HP,1

ARTIGO 12.º

1 - O adjudicatário provisório do arrendamento, ou o terceiro para quem este contratou, devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.

2 - O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Espinho.

ARTIGO 13.º

A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação, devidamente fundamentada, compete ao Presidente da Câmara Municipal de Espinho, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 20 dias úteis a contar da adjudicação provisória.

ARTIGO 14.º

1 - O arrendamento objeto da presente atribuição destina-se exclusivamente para fins não habitacionais, com uso de estabelecimento de ensino - Educação pré-escolar, Ensino Básico e/ou Ensino Secundário: Secção P, Divisão 85, Grupos 851 a 853 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro; na redação atual - , e será titulado por contrato escrito a celebrar entre as partes, regendo-se, nomeadamente pelas "Condições do Arrendamento", constantes do Anexo I ao presente programa, e que constituirão o clausulado do contrato.

2 - Ao arrendamento objeto do presente procedimento é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos 64.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual).

ARTIGO 15.º

1 - A adjudicação definitiva fica dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de uma caução ou garantia bancária no valor correspondente a quatro vezes o valor da prestação mensal, a prestar no prazo de cinco dias a contar da adjudicação provisória, sob pena da sua caducidade.

2 - A caução ou garantia bancária poderá ser acionada pela Câmara Municipal de Espinho caso o adjudicatário/arrendatário se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que o adjudicatário/arrendatário não execute no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel.

ARTIGO 16.º

A adjudicação definitiva fica igualmente dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de documento comprovativo de que exerce qualquer das atividades incluídas na Secção P – Educação, Divisão 85, Grupo 851 (Educação-pré-escolar), Grupo 852 (Ensino Básico [1.º e 2.º ciclos]) e/ou Grupo 853 (Ensinos Básico [3.º ciclo] e Secundário) - do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro (na redação em vigor), num prazo de cinco dias a contar da adjudicação provisória, sob pena da sua caducidade.

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

ER-0089/2015

2024,EXP,I,,HP,1

ARTIGO 17.º

Pelo arrendamento objeto da presente adjudicação é devido o pagamento de uma renda mensal no valor que resultar da licitação (ao qual acrescerá IVA à taxa legal em vigor, conforme aplicável).

ARTIGO 18.º

Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

ARTIGO 19.º

1 - Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente e sem prejuízo das demais previstas no presente programa, quando se verifique alguma das seguintes situações:

a) Erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel;
b) A prestação de falsas declarações;
c) A falsificação de documentos;
d) O fundado indício de conluio entre os proponentes.

2 - A não prestação da caução ou garantia bancária, a não da apresentação pelo adjudicatário provisório de documento comprovativo de que exerce qualquer das atividades previstas no artigo 16.º e a não apresentação de comprovativo da sua situação tributária e contributiva regularizada, implicam a não adjudicação definitiva do arrendamento deste imóvel.

3 - No caso de o arrendamento do imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

4 - Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o arrendamento do imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

5 - No caso de o Município, sem causa justificativa, não proceder à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de celebração do contrato de arrendamento, tendo direito ao reembolso das quantias pagas.

ARTIGO 20.º

O adjudicatário pagará, no ato da arrematação e da celebração do contrato, as despesas determinadas por lei ou regulamento em atos desta natureza.

ARTIGO 21.º

O arrendatário pagará, no ato da celebração do contrato, os valores correspondentes a dois meses de renda, um relativo ao próprio mês da celebração e a do mês seguinte.

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

ARTIGO 22.º

No presente procedimento serão observadas subsidiariamente as disposições decorrentes da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual).

ANEXO I CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

(a que se refere o n.º 1 do artigo 14.º do Programa do Procedimento de Hasta Pública)

Primeira

1 - O Município de Espinho é dono e legítimo proprietário do bem imóvel integrado em domínio privado municipal, sito na Rua das Escolas, n.º 131, Lugar da Bouça, em Paramos (4500-518), nesta freguesia do concelho de Espinho - melhor identificado nas plantas constantes do Anexo II -, que se encontra inscrito na matriz predial urbana de Espinho com o artigo n.º 1837 – como prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, com dois (2) pisos e seis (6) divisões, e afetação para "Serviços" - e descrito na Conservatória do Registo Predial de Espinho sob o n.º 3293/20150723 - como "*Edifício destinado a estabelecimento de ensino composto por um pavilhão com dois pisos destinado a serviços.*".

2 - O imóvel em questão reúne condições de ocupação e de utilização conforme Declaração emitida pelo Município de Espinho em 05 de março de 2024 (não carecendo de Licença de Utilização por se tratar de prédio construído pela Câmara Municipal de Espinho), e encontra-se livre de pessoas e bens.

Segunda

1 - Pelo presente contrato Município de Espinho, em conformidade com o procedimento de hasta pública realizado para o efeito em 16/04/2024, dá de arrendamento ao adjudicatário/arrendatário o imóvel identificado na cláusula primeira, proporcionando-lhe o gozo temporário do imóvel em causa correspondente ao direito de o utilizar por prazo certo e mediante retribuição, nos termos do fixado e previsto nas presentes condições e no respetivo contrato.

2 – O adjudicatário/arrendatário aceita o arrendamento nos presentes termos e condições e nomeadamente conforme o respetivo contrato que o titula.

3 - O arrendamento do imóvel do objeto deste Contrato, integrado em domínio privado municipal, sito na Rua das Escolas, n.º 131, Lugar da Bouça, em Paramos (4500-518), nesta freguesia do concelho de Espinho - melhor identificado nas plantas constantes do Anexo II que fazem parte integrante do presente contrato -, destina-se, exclusivamente, para fins não habitacionais, com uso de estabelecimento de ensino (Educação pré-escolar, Ensino Básico e/ou Secundário - Secção P, Divisão 85, Grupos 851 a 853 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro; na redação em vigor), não podendo de forma alguma funcionar com outros usos ou atividades.

4 - O adjudicatário/arrendatário não se encontra autorizado a afetar ou utilizar o imóvel objeto deste contrato para outros fins ou atividades para além do previsto no número anterior da presente cláusula.

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

ER-0089/2015

5 - O adjudicatário/arrendatário não se encontra autorizado a utilizar a morada do imóvel objeto do presente contrato como seu domicílio ou sede, sob pena de resolução contratual pelo Município sem direito a qualquer indemnização.

Terceira

O presente arrendamento é feito pelo prazo de 20 anos, tendo o seu início no dia seguinte ao da sua celebração e outorga pelas partes, e renovar-se-á automaticamente no seu termo e por sucessivos períodos de cinco anos, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação nos termos legalmente aplicáveis dos artigos 1097.º e 1098.º do Código Civil.

Quarta

1 - A renda mensal é no valor da adjudicação definitiva que resultará da arrematação na praça da hasta pública após a licitação feita pelos concorrentes, ao qual acrescerá IVA à taxa legal em vigor (conforme aplicável), e deve ser paga no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar, na Tesouraria da Câmara Municipal de Espinho, sita no edifício dos Paços do Concelho (no Atendimento Municipal de Espinho), à Praça Dr. José de Oliveira Salvador, em Espinho.

2 - Constituindo-se em mora o arrendatário poderá fazer cessá-la realizando o pagamento da renda no prazo de oito dias a contar do seu vencimento, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1041.º do Código Civil.

3 – A renda será atualizada anualmente nos termos legais aplicáveis.

4 - O adjudicatário/arrendatário pagará, no ato da celebração do contrato, os valores correspondentes a dois meses de renda, um relativo ao próprio mês da celebração e a do mês seguinte.

5 - A renda é devida desde o mês da celebração do contrato, inclusive, sendo devida durante toda a vigência do contrato, de forma contínua e consecutiva, sem exceções.

6 – Para efeitos do previsto no número anterior, é expressamente estabelecido que a renda é sempre devida independentemente da data em que o adjudicatário/arrendatário inicie a ocupação ou utilização do imóvel, bem como da data em que se inicie o funcionamento do estabelecimento que nele pretenda instalar no âmbito do presente arrendamento e respetivo contrato.

Quinta

O imóvel em questão será entregue como se encontra, não aceitando o Município de Espinho qualquer reclamação a esse respeito.

Sexta

1 - O adjudicatário/arrendatário aceita o imóvel nas condições em que o mesmo se encontra, e são de sua responsabilidade e encargos quaisquer obras que entenda ou careça de realizar no espaço, estando as mesmas sujeitas a prévia autorização do Município, como proprietário, mediante deliberação da Câmara Municipal de Espinho, ficando sempre o adjudicatário/arrendatário obrigado a assegurar os procedimentos urbanísticos aplicáveis e a obter os títulos habilitantes exigíveis para a realização das mesmas.

2 Com a celebração deste contrato, o arrendatário fica devidamente esclarecido e avisado de que a posição do Município como proprietário e senhorio nunca poderá ser confundida, nem substituída com a posição da Câmara

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

2024,EXP,I,HP,1

Municipal de Espinho no âmbito das respetivas atribuições e competências em matéria de obras particulares e licenciamentos.

Sétima

1 - Quaisquer obras de conservação (ordinárias ou extraordinárias) e de beneficiação, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, serão sempre executadas por conta do adjudicatário/arrendatário, não podendo o mesmo realizar quaisquer obras, desta ou de outra natureza, sem a prévia autorização do Município (como proprietário e senhorio; e mediante deliberação da Câmara Municipal), estando sujeita ao cumprimento das disposições legais aplicáveis, nomeadamente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - RJUE; na sua redação atual).

2 - Através do contrato de arrendamento, o arrendatário apenas se encontra legitimado a realizar, sem autorização do Município (como proprietário e senhorio), obras de mera conservação, manutenção ou adaptação do espaço e desde que as mesmas que se encontrem por lei isentas de controlo prévio nos termos do RJUE.

3 - Quaisquer obras que não sejam de mera conservação, manutenção ou adaptação do espaço, e que não estejam isentas por lei de controlo prévio nos termos do RJUE, carecem sempre de autorização do Município (como proprietário e senhorio), mediante deliberação da Câmara Municipal, antes da apresentação de qualquer pedido de controlo prévio da realização da correspondente operação urbanística.

4 - Apenas serão autorizadas pelo Município de Espinho (como proprietário e senhorio; e mediante deliberação da Câmara Municipal), obras que digam exclusivamente respeito à adaptação do edifício para instalação do estabelecimento pretendido e que para tal sejam necessárias nos termos da legislação especial aplicável.

5 - Não poderão de forma alguma ser efetuadas obras de demolição do edifício, com exceção daquelas que estejam por lei isentas de controlo prévio nos termos do RJUE e desde que digam exclusivamente respeito à adaptação do edifício para instalação do estabelecimento em cumprimento da legislação especial aplicável e na medida do estritamente necessário para tal.

Oitava

1 - A instalação de um estabelecimento de ensino (nas modalidades permitidas nos termos da cláusula Segunda [Educação pré-escolar, Ensino Básico e/ou Ensino Secundário - Secção P, Divisão 85, Grupos 851 a 853 do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro; na redação em vigor]) é da inteiramente responsabilidade do adjudicatário/arrendatário e encontra-se sempre dependente do prévio licenciamento da instalação do estabelecimento, em específico, junto das entidades competentes para o efeito, nos termos da legislação aplicável.

2 - O adjudicatário/arrendatário deverá ter concluída a instalação do estabelecimento (englobando os procedimentos do licenciamento do estabelecimento propriamente dito e os procedimentos de controlo prévio das respetivas operações urbanísticas que isso envolva, nos termos da legislação geral e especial) no prazo máximo de até ao início do ano letivo de 2024/2025, sob pena da caducidade do contrato, independentemente dos motivos.

3 - O adjudicatário/arrendatário compromete-se a efetuar todas as obras necessárias à instalação da atividade que pretende ali desenvolver (de acordo com o contratualmente permitido), nos termos da legislação aplicável.

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

2024,EXP,I,,HP,1

4 - A celebração do contrato e o arrendamento não dispensam o adjudicatário/arrendatário da obtenção de qualquer licença ou autorização que seja exigida por lei para a sua atividade e para instalação do estabelecimento pretendido no locado, bem como para a realização de quaisquer obras, nomeadamente nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - RJUE; na redação atual), devendo assegurar os respetivos trâmites junto das respetivas entidades competentes.
5 - É expressamente fixado nas presentes condições, e no contrato, que na eventualidade de ser necessário, para efeitos da instalação do estabelecimento, o adjudicatário/arrendatário proceder à realização de obras de ampliação, pelo Município de Espinho (como proprietário e senhorio), apenas poderá ser permitida uma eventual ampliação do edifício numa área máxima de construção de 25% relativa à área bruta de construção existente, devendo sempre, para este efeito, ser mantida a imagem do edifício, sendo proibido o aumento do número de pisos do mesmo.
6 - Sem prejuízo do previsto no número anterior, só serão permitidas alterações ou ampliações no edifício desde que sejam preservadas as respetivas características físicas, nomeadamente ao nível da forma da fachada principal e da cobertura.

Nona

1 - O adjudicatário/arrendatário não poderá fazer no arrendado quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização do Município de Espinho dada por escrito (mediante deliberação da Câmara Municipal), a não ser as obras de conservação e limpeza necessárias que, desde já, se estipula serem da obrigação do adjudicatário/arrendatário.
2 - No caso de violação do disposto no n.º 1 da presente cláusula, é notificado o arrendatário para repor, em prazo certo, os espaços objeto do presente contrato no seu estado anterior.
3 – No caso de incumprimento pelo adjudicatário/arrendatário do previsto no número anterior, poderá o Município resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do locatário pelas despesas que para aquele fim tiverem de ser feitas.

Décima

Mediante vistoria técnica municipal, o Município de Espinho pode ordenar ao adjudicatário/arrendatário sempre que o entenda necessário, durante o período da vigência do arrendamento, a execução das obras e reparações que entenda como adequadas à boa conservação do imóvel em causa, sendo a não observação, pelo adjudicatário/arrendatário, dessas instruções, fundamento bastante para a resolução do Contrato, com efeitos imediatos.

Décima Primeira

Todas as obras de beneficiação, conservação e limpeza necessárias, bem como quaisquer outras obras realizadas no imóvel durante o arrendamento, ficam a pertencer ao locado, sem que o adjudicatário/arrendatário possa alegar direito de retenção ou exigir o pagamento de qualquer indemnização.

Décima Segunda

Fica à responsabilidade e encargo do adjudicatário/arrendatário o apetrechamento do imóvel para efeitos do estabelecimento e atividades que aí pretende instalar e pôr em funcionamento com todo o material e equipamento

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

necessário à prossecução do fim pretendido, nomeadamente mobiliário, e demais equipamento em geral e em especial.

Décima Terceira

O adjudicatário/arrendatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer no âmbito do arrendamento deste imóvel (para uso como estabelecimento de ensino), bem como da lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças, comunicações e autorizações necessárias para tal.

Décima Quarta

O adjudicatário/arrendatário é inteira e exclusivamente responsável pelo uso do imóvel no âmbito do presente arrendamento e do estabelecimento que nele instale, bem como de todas as atividades que aí leve a cabo e coloque em funcionamento.

Décima Quinta

O adjudicatário/arrendatário assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da sua ocupação e utilização do imóvel, bem como do seu exercício dos demais direitos decorrentes do presente arrendamento.

Décima Sexta

O Município de Espinho não se responsabiliza por qualquer dano ou extravio de quaisquer bens, valores, matérias ou equipamentos que sejam guardados ou mantidos no imóvel durante a execução do presente Contrato.

Décima Sétima

O adjudicatário/arrendatário fica obrigado ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de luz, água, gás, comunicações e análogos, devendo, ainda, requerer e providenciar, a suas expensas, a respetiva instalação desses para o espaço em questão, junto das entidades competentes, sendo inteiramente responsável neste âmbito.

Décima Oitava

O adjudicatário/arrendatário fica obrigado ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à Câmara e ao Estado ou outra autoridade pública, bem como ao cumprimento de todos os deveres e obrigações legais que sobre si recaiam no âmbito da execução e vigência do presente arrendamento.

Décima Nona

1 – Constituem obrigações gerais do arrendatário, sem prejuízo das demais previstas na lei, nomeadamente:

a) Pagar a renda no montante e prazos fixados para o efeito;
b) Facultar ao Município o exame do imóvel arrendado;
c) Não aplicar o imóvel arrendado a fim diverso daqueles a que ele se destina estabelecimento de ensino (Educação-pré-escolar, Ensino Básico e/ou Ensino Secundário; conforme atrás descrito);

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pelo Município ou por qualquer autoridade pública;
f) Avisar imediatamente o Município de Espinho, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo Município;
g) Avisar o Município de Espinho no caso de deixar de poder exercer a atividade que constitui a finalidade do arrendamento, ou se cessar a sua atividade ou for extinta (no caso de pessoa coletiva);
h) Restituir a coisa locada findo o contrato;
i) Cumprir o horário de funcionamento que lhe seja fixado para o estabelecimento;
j) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo do estabelecimento que instalar no imóvel, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento e salvo interrupções legítimas;
k) Respeitar e garantir o cumprimento de todas as normas legais, gerais ou especiais, durante a utilização e ocupação do imóvel e funcionamento do estabelecimento que aí instale;
l) Não utilizar o espaço em questão para outro uso ou fim que não o do presente arrendamento, nem para qualquer iniciativa ou atividade contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
m) Cumprir todas as suas obrigações no que diz respeito ao licenciamento da instalação do estabelecimento e da atividade que pretende exercer no imóvel, bem como relativamente a qualquer iniciativa que ali pretenda levar a cabo nesse âmbito, bem como dar cumprimento as normas de higiene e segurança e às demais exigências legais das atividades que exerça no imóvel;
n) Manter o imóvel sempre em bom estado de limpeza e conservação;
o) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Espinho ou outra autoridade pública.

2 – O adjudicatário/arrendatário fica ainda obrigado e responsável por adquirir e manter todos os seguros aplicáveis e adequados para garantir qualquer eventualidade no decurso da execução do contrato e da utilização dos espaços em questão, nomeadamente seguro de acidentes pessoais, responsabilidade civil e de recheio.

3 - Sob pena de constituir justa causa para resolução do Contrato, o adjudicatário/arrendatário obriga-se a prestar um serviço profissional e de qualidade e manter o bom nível do mesmo.

4 - O adjudicatário/arrendatário obriga-se a recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento do estabelecimento que instalar no imóvel, para a finalidade permitida, e dar cabal cumprimento às obrigações emergentes das regras aplicáveis à presente atribuição e as demais, que em geral e especial resultem da lei para o exercício dessa atividade.

5 - O adjudicatário/arrendatário obriga-se ainda a dar diária e contínua assistência ao estabelecimento que instalar no imóvel e a manter o seu bom nome no mercado, nomeadamente através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal que contratar.

Vigésima

1 - O adjudicatário/arrendatário fará um uso prudente, zeloso e diligente do imóvel objeto do presente contrato, os qual será entregue no termo do contrato devidamente conservado e mantido, ressalvando o desgaste

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

proveniente da sua normal e prudente utilização, ficando o arrendatário obrigado, findo o contrato, a restituir o locado em bom estado de conservação.

2 - O adjudicatário/arrendatário fica, nos termos do previsto no número anterior, obrigado a indemnizar o Município de Espinho dos prejuízos que porventura tenham sido causados no imóvel objeto do presente contrato e que não sejam decorrentes da sua normal e prudente utilização.

Vigésima Primeira

Ao Município de Espinho, através dos seus serviços municipais competentes, designados para o efeito, assiste, o direito de fazer o acompanhamento da execução do presente contrato.

Vigésima Segunda

1 - Ficam proibidas a transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual pelo adjudicatário/arrendatário, e de qualquer direito decorrente do contrato, sem prévia autorização expressa por deliberação da Câmara Municipal de Espinho, mediante requerimento do adjudicatário/arrendatário devidamente fundamentado.

2 - A transmissão e a cessão, totais ou parciais, da posição contratual, e de qualquer direito decorrente do contrato, pelo adjudicatário/arrendatário, só poderá ser autorizada pelo Município (através de deliberação da Câmara Municipal de Espinho) em casos devidamente justificados, mediante requerimento do próprio devidamente fundamentado, sendo sempre obrigatória a prévia apresentação e demonstração pelo terceiro cessionário que cumpre os requisitos e condições estipulados pelo procedimento da Hasta Pública, bem como os reunia e cumpria à data da atribuição inicial.

4 - É proibida qualquer forma de sublocação.

5 - O incumprimento do previsto nos números anteriores tem como consequência a resolução contratual pelo Município, sem direito a qualquer indemnização.

Vigésima Terceira

A caução ou garantia bancária prestada pelo adjudicatário/arrendatário poderá ser acionada pela Câmara Municipal de Espinho caso o adjudicatário/arrendatário se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que o adjudicatário/arrendatário não execute no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel.

Vigésima Quarta

1 – São, em geral, causas de cessação do presente contrato de arrendamento as previstas na lei.

2 - Nos termos do disposto no artigo 1083.º do Código Civil, são, para além dos demais previstos na lei, fundamentos de resolução do contrato pelo Município:

a) A violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de regras de convivência sociais básicas;
b) A utilização do imóvel contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

2024,EXP,I,HP,1

c) O uso dos espaços locados para fins diversos daquele a que se destinam nos termos contratualmente fixados;
d) O não uso do arrendado por mais de um ano, com as exceções salvaguardadas na lei;
e) A cessão/transmissão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o Município;
f) O incumprimento grave das obrigações e responsabilidades do arrendatário e dos seus deveres, constantes do presente Contrato e das demais condições e regras constantes do seu clausulado, bem como das disposições legais aplicáveis.

2 – Para além do decurso do prazo, constitui causa de caducidade do presente contrato o resgate por parte do Município de Espinho, nos termos do previsto no contrato.

Vigésima Quinta

Nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual), o Município pode, mediante deliberação da Câmara Municipal, denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, quando o imóvel se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público, com a salvaguarda do previsto no artigo 65.º do referido diploma legal.

Vigésima Sexta

Findo o arrendamento, e independentemente da causa da sua cessação, o arrendatário não poderá alegar o direito de retenção em relação a quaisquer obras e benfeitorias que tenha executado e não terá direito a qualquer indemnização ou compensação.

Vigésima Sétima

As partes convencionam, para efeitos de quaisquer notificações e comunicações como domicílio postal as moradas das respetivas sedes (ou domicílio no caso de ser pessoa singular), e que constarão melhor identificadas no contrato.

Vigésima Oitava

1 – Ao arrendamento objeto do presente contrato é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos 64.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (regime jurídico do património imobiliário público; na redação atual).

2 - Em tudo o que o presente contrato for omisso, regerão as condições do procedimento de hasta pública que antecedeu a atribuição do arrendamento e a legislação aplicável.

Vigésima Nona

1 - As partes comprometem-se a resolver todos os conflitos emergentes da execução do presente contrato de forma amigável e dialogante.

2 - Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência dos tribunais da área territorial do concelho de Espinho, com expressa renúncia a qualquer outro.

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
AENOR ER Empresa Certificada ISO 9001 ER-0089/2015

2024,EXP,I,,HP,1

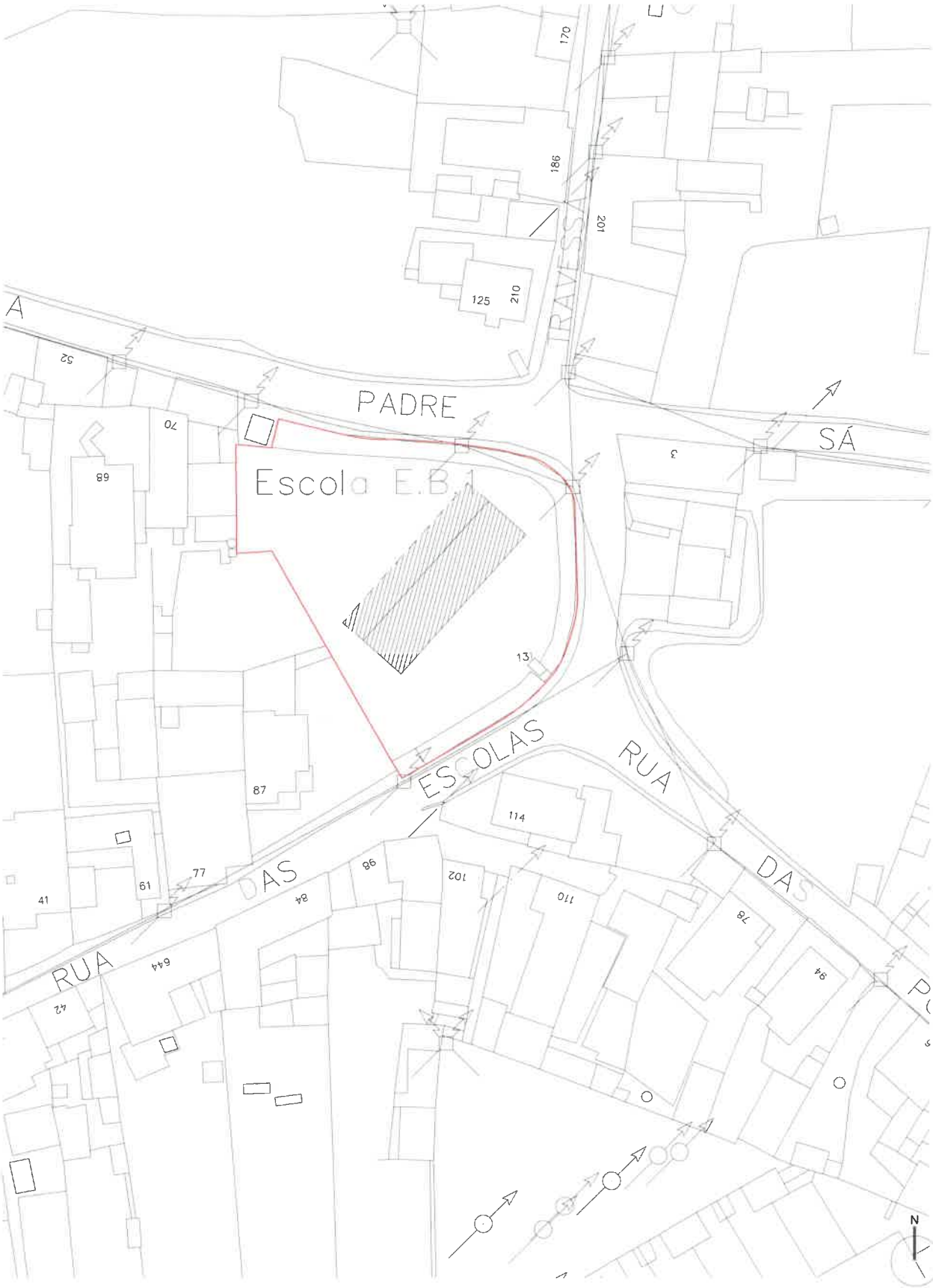
Anexo II – Plantas do Imóvel (planta de localização e planta do edifício).

Aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Espinho em sua reunião ordinária de 18 de março de 2024.

Município de Espinho | Praça Dr. José Oliveira Salvador | Apartado 700 | 4501-901 Espinho
Tel: (+351) 22 733 58 00 | Fax: (+351) 22 733 58 52 | Email to: geral@cm-espinho.pt

IQNet AENOR ER-0089/2015

2024,EXP,I,HP,1



Cartografia Base de Referência - 1:2.000
Sistema de Referência: ETRS89 - PT - TM06: Transversa de Mercator (Hayford Gauss)
Processo de Homologação n.º 204 - 02/04/2013 (DGT)
Entidade Proprietária: Município de Espinho
Entidade Produtora e data de edição: Municipia E.M., S.A., em 2011
Exatidão Posicional: planimetria = <0,30m / altimetria = <0,40m
Exatidão Temática = >95%
Precisão Posicional da saída gráfica: 1,13m
Equidistância das curves de nível: 5m

MUNICÍPIO DE ESPINHO

Escola E.B.1 da Bouça
Rua das Escolas nº 131 Freguesia de Paramos

Departamento de Planeamento e Desenvolvimento Local
Divisão de Estudos e Planeamento

Topografia

Diretora de Departamento	:	Arqta. Cláudia Quaresma Fidalgo
Topografia	:	Camilo Rocha

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

substituído pelo n.º:

substituo o n.º

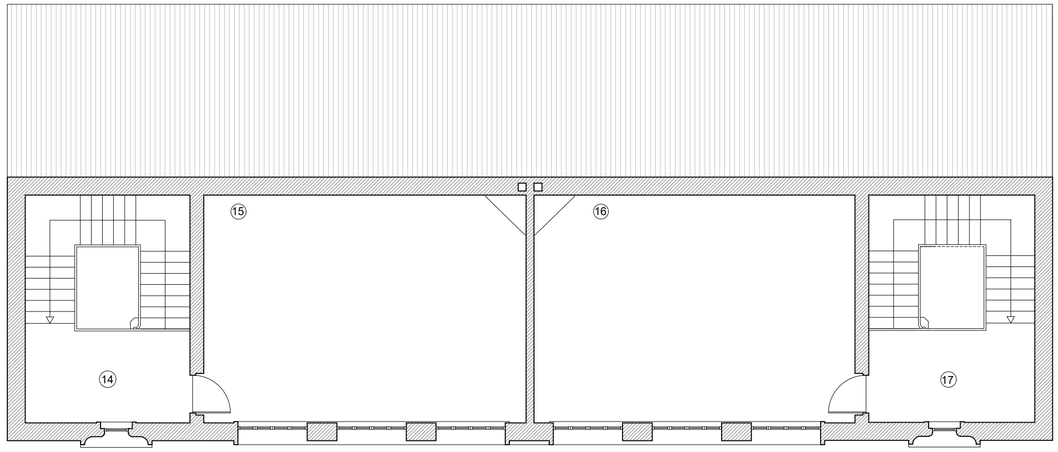
02/2024

proc.º:

folha número 01

escala: 1/1.000

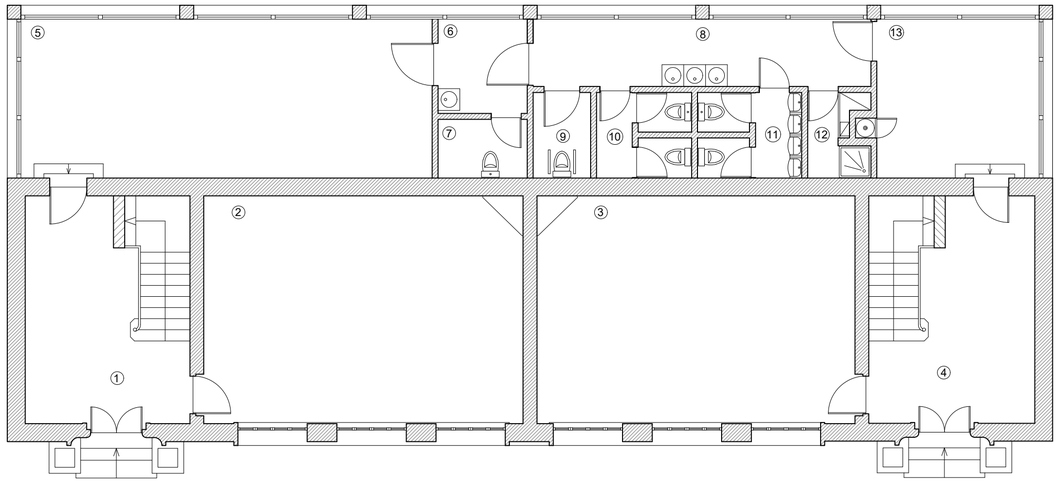
2024,EXP.I,HP,1



Planta do andar

Legenda:

1 - Entrada sul
2 - Sala
3 - Sala
4 - Entrada norte
5 - Sala Polivalente
6 - Antecâmara
7 - Instalações Sanitárias
8 - Instalações Sanitárias / Distribuição
9 - Instalações Sanitárias
10 - Instalações Sanitárias
11 - Instalações Sanitárias
12 - Instalações Sanitárias / Duche
13 - Sala
14 - Hall de distribuição sul
15 - Sala
16 - Sala
17 - Hall de distribuição norte



Planta do rés do chão

LEGENDA

Área de Implantação do Rés do Chão da Escola	287.00 m2
Área de Implantação do Andar da Escola	175.00 m2

N

0 1 2 M.

MUNICÍPIO DE ESPINHO

EX. ESCOLA E.B.1 DA BOUÇA

RUA DAS ESCOLAS, Nº 131 - PARAMOS - ESPINHO

Departamento de Planeamento e Desenvolvimento Local
Divisão de Estudos e Planeamento

ARQUITETURA - Plantas

Diretor de Departamento :

Chefe de Divisão :

Autor do Projeto :

substituido pelo n.º:

substituo o n.º:

data 02 / 2024

proc.º:

folha número 01

escalas: 1/100