

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA

**PARA ATRIBUIÇÃO DE LICENÇA DE USO PRIVATIVO DO ANTIGO DORMITÓRIO JUNTO À ESTAÇÃO
FERROVIÁRIA DO BARREIRO A, AO KM 1,056 DO LADO ESQUERDO DA LINHA DO ALENTEJO**

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

1. Enquadramento

O Município do Barreiro, celebrou com o IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. em 30 de Maio de 2018, contrato de sub-concessão de uso privativo de terreno e edifício do Antigo Dormitório junto da Estação Ferroviária do Barreiro A ao Km 1,056 do lado esquerdo da Linha do Alentejo.

O IP Património que constitui atualmente a empresa administradora, concessionária por habilitação legal do património imobiliário ferroviário, domínio público do Estado, é titular exclusiva da administração e gestão concernente ao objeto contratual acima enunciado.

Por via do contrato de sub-concessão aludido, o IP Património diferiu condicionalmente a administração do imóvel mencionado ao Município do Barreiro, edilidade que, por sua vez, poderá atribuir a exploração do mesmo à sociedade civil, mediante as suas exigências inscritas no correspondente clausulado.

O Município do Barreiro ao pretender a atribuição de licença de uso privativo do terreno e edifício, transferirá materialmente, as obrigações financeiras e substantivas dele decorrentes, para o particular que aceitar e arrematar a hasta pública que adiante se especificará.

O vínculo jurídico que ligará o Município do Barreiro ao particular, determinado pela hasta pública a realizar será, a licença de uso privativo do terreno e edifício respeitante.

A licença de uso privativo a atribuir ficará, para além de outros encargos, sujeita ao pagamento de taxas próprias do Estado, pela utilização do domínio público ferroviário por aplicação do Decreto-Lei n.º 276/2003 de 4 de Novembro, respeitante ao uso de domínio público estadual, transferido pela sub-concessão do IP Património.

2. Entidade Licenciadora

O presente procedimento é promovido pelo Município do Barreiro, com sede na Rua Miguel Bombarda, s/n, 2830-355 Barreiro; telefone 212068000; fax 212068001, correio eletrónico geral@cm-barreiro.pt.

3. Objeto

O presente procedimento tem por objeto o licenciamento do uso privativo do terreno e edifício do Antigo Dormitório junto da Estação Ferroviária do Barreiro A ao Km 1,056 do lado esquerdo da Linha do Alentejo para exploração de estabelecimento de hospedagem e/ou hostel para alojamento local temporário associado à atividade de restauração e /ou bebidas para clientes e acesso generalizado a demais utentes.

4. Valor base de licitação, lanços, critério de adjudicação, forma de pagamento

4.1 - O valor base de licitação é de € 50,00, com lanços mínimos de € 25,00.

4.2 – A licença de uso privativo, será atribuída, provisoriamente, à arrematação do valor mais elevado após o silêncio, seguido de 3 avisos para subida, fixando-se assim, o preço da mesma.

4.3 - O licenciado provisório deve proceder ao pagamento imediato de 50% do valor pelo qual foi arrematado.

4.3 - O Município, emitirá documento de quitação das quantias entregues a título de pagamento inicial.

4.5 - O pagamento dos restantes 50%, deverá ser pago no ato da atribuição da licença de uso privativo.

5. Prazo do licenciamento

O prazo do licenciamento será por um período inicial de aproximadamente 20 anos, com o seu termo a 30-11-2038, podendo este prazo ser renovado, uma única vez por um período adicional de 5 anos sobre requerimento do titular da licença com uma antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias, relativamente ao termo do período inicial de vigência.

6. Composição do júri

A praça que será dirigida por um júri composto por 3 funcionários da edilidade, sendo presidente, o de categoria superior, terá a composição expressa no Edital publicitador deste ato.

7. Local, data e hora da praça

A praça, realizar-se-á em local, data e hora a indicar no Edital publicitador.

8. Concorrentes

8.1 - Podem concorrer todos os interessados, plenamente capazes, devendo para o efeito, apresentar no ato público os documentos a seguir designados:

- a) Declaração elaborada nos termos do modelo constante do Anexo I;
- b) Declaração elaborada nos termos do modelo constante do Anexo II; se aplicável;
- c) Declaração elaborada nos termos do modelo constante do Anexo III;

8.2 – Quem se apresentar ao ato público como representante de pessoa singular ou coletiva deverá apresentar documento comprovaivo dos poderes de representação da mesma;

8.3 – Os documentos são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa. No entanto, quando estiverem redigidos noutra língua, deverão ser acompanhados de tradução devidamente legalizada ou em relação à qual declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais;

8.4 – O Município do Barreiro pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes;

8.5 – A prestação culposa de falsas declarações pelos concorrentes determina, consoante os casos, a recusa de participação neste procedimento ou a invalidade da licença e dos atos subsequentes;

8.6 – Quando se exigir documento oficial que o concorrente não possa apresentar atempadamente, por motivo alheio à sua vontade, pode o mesmo ser substituído por outro, desde que seja feita prova de que aquele foi solicitado em tempo útil junto da entidade competente para a sua emissão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

9. Esclarecimentos

9.1 - Os esclarecimentos à boa compreensão e interpretação dos elementos descritos do procedimento deverão ser solicitados, por escrito, à Divisão de Gestão Financeira e Patrimonial, no primeiro terço do prazo fixado para realização do ato público.

9.2 - A comunicação dos esclarecimentos será efetuada, por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para realização do ato público, à entidade que os solicitou.

9.3 - Dos esclarecimentos prestados, juntar-se-á cópia ao processo deste procedimento.

9.4 - No dia da realização da praça, os esclarecimentos prestados pelo júri, a requerimento dos interessados, serão disponibilizados aos restantes interessados.

10. Visita ao imóvel a licenciar

10.1 - Os candidatos poderão visitar o imóvel a licenciar e realizar os reconhecimentos havidos por indispensáveis à sua vontade no ato público.

10.2 - As visitas a que se refere o número anterior, devem ser requeridas por escrito à Divisão de Gestão Financeira e Patrimonial da Câmara Municipal do Barreiro, durante o primeiro terço do prazo entre a publicação do Edital e a realização da praça.

11. Condicionantes da atribuição da licença

11.1 – A licença deverá ser atribuída no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o termo do ato público da hasta pública.

11.2 - Para o efeito, o licenciado provisório, deverá apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e o Instituto de Segurança Social, no prazo de 10 (dez) dias após o termo do ato público da hasta pública.

11.3 - A não apresentação dos documentos referidos no ponto anterior, por motivo imputável ao licenciado provisório, implica a não atribuição da licença definitiva de uso privativo do imóvel, sendo posteriormente marcada nova hasta pública.

12. Obrigações do titular da licença

12.1- São obrigações essenciais do titular da licença:

- a) Obrigações preparatórias da atividade de exploração de hospedagem e similares, a implementar, a construção de um anexo ao edifício do antigo dormitório e a realização de obras de adaptação de este, a esse fim, o seu custeio, obras a realizar mediante licença da Câmara Municipal do Barreiro e a executar sob fiscalização dos serviços técnicos da edilidade e da IP Património, de acordo com os desenhos anexos a este procedimento pelo prazo máximo de 180 dias a contar da data de atribuição da licença de construção, admitindo-se uma só prorrogação por motivos devidamente justificados pelo prazo máximo de mais 180 dias.
- b) A aquisição de todo o equipamento e apetrechamento necessário ao perfeito desenvolvimento da atividade a que se destina o imóvel;
- c) O pagamento da taxa mensal até ao dia 8 de cada mês ou, nos casos em que o dia 8 seja sábado, domingo ou feriado, no dia útil subsequente, nos seguintes termos:

De 01-01-2019 a 31-12-2022 – O valor mensal de € 430,50 (quatrocentos e trinta euros e cinquenta cêntimos);

De 01-01-2023 a 31-12-2027 – O valor mensal de € 553,50 (quinhentos e cinquenta e três euros e cinquenta cêntimos);

De 01-01-2024 a 30-11-2038 – O valor mensal de € 676,50 (seiscentos e setenta e seis euros e cinquenta cêntimos).

Estes valores, não estando sujeitos a IVA, serão atualizados anualmente com base no índice de preços do consumidor no continente, publicado pelo INE, com referência aos últimos 12 meses.

- d) O pagamento de uma caução no valor de € 2.030,00 mediante depósito a favor do Município do Barreiro, para exato e pontual cumprimento das obrigações financeiras decorrentes da atribuição da licença de uso privativo. Este valor será atualizado, obrigatoriamente, com base no índice de preços do consumidor no continente, publicado pelo INE, com referência aos últimos 12 meses.
- e) O pagamento dos prémios na sequência de celebração com o Município do Barreiro de contrato de seguro patrimonial, tipo multiriscos a favor do IP Património, no valor de € 248.274,95, que garanta os riscos do exercício da licença ou de caso furtivo e de força maior, com as seguintes coberturas obrigatórias: Incêndios, elementos da natureza e riscos sísmicos, devendo designadamente constar:
- Que as indemnizações devidas, ao abrigo da apólice, serão diretamente pagas às Infraestruturas de Portugal, S.A. / IP Património e/ou terceiros, nos casos em que esta e/ou terceiros, sejam beneficiários ou interessados no seguro;
 - Que as reduções de capital ou de garantias, ou alteração, anulação ou substituição da apólice terão que ser previamente aprovadas pela IP Património mediante comunicação por parte do titular da licença ao Município do Barreiro que, por sua vez, comunicará à IP Património e que o Segurador se obriga a notificar imediatamente a IP Património de qualquer incumprimento por parte do titular da licença, podendo, neste caso, a IP Património substituir-se-lhe no cumprimento de quaisquer obrigações;
 - Cláusula de atualização anual do capital seguro, de acordo com o índice de atualização publicado trimestralmente pela ASF (Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões).
- f) O pagamento dos prémios na sequência da celebração com o Município do Barreiro de contrato de seguro de responsabilidade civil, a favor do IP Património que deverá cobrir riscos inerentes ao exercício da licença de uso privativo. A cobertura destes riscos, deverá

incluir danos e/ou prejuízos sofridos pelos utentes do espaço, designadamente pela IP Património e/ou Infraestruturas de Portugal, S.A. e seus agentes, operadores rodoviários e ferroviários e terceiros em geral, decorrentes da exploração do espaço ou de quaisquer obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação e benfeitorias no local.

- g) Entregar ao Município do Barreiro uma cópia das apólices de seguro referidas, entenda-se cópia das condições gerais, especiais e particulares, acompanhada dos respetivos recibos de liquidação, até ao prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data da atribuição da licença e a remeter os comprovativos de pagamento dos prémios e atualizações sempre que interpolados;
- h) Manter o imóvel em perfeito estado de conservação, asseio e segurança;
- i) Suportar as despesas referentes à instalação de eletricidade, água, gás e outras, inerentes à exploração.

13. Causas de cassação da licença

13.1 – São causas de cassação da licença:

- a) Razões de interesse público, relacionadas designadamente com a gestão ferroviária, comunicadas pelo IP Património, decorridos 10 (dez) anos de vigência do contrato devendo, para tal, ser notificado o titular da licença com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, por carta registada com aviso de receção;
- b) Razões de interesse público, devidamente fundamentado pelo IP Património, mediante pré-aviso de 120 (cento e vinte) dias;
- c) O termo do prazo previsto de atribuição da licença ou da sua renovação;
- d) A não realização atempada, por motivos imputáveis ao titular da licença das obras preparatórias do objeto do ato administrativo, assim como de obras de conservação e manutenção do imóvel;
- e) O abandono da exploração da atividade decorrente da licença ou a sua suspensão injustificada por um período superior a 30 dias durante um ano;
- f) A perseguição de objeto diferente do previsto na licença;
- g) Transmissão para terceiros, não comunicada de quaisquer direitos ou obrigações respeitantes à licença atribuída;
- h) Recusa injustificada do titular da licença em proceder à adequada conservação do local;

- i) O não pagamento de três ou mais taxas consecutivas sem apresentação de justificação diferida pelo Município;
- j) O não pagamento dos prémios de seguro e respetivas atualizações;
- k) O não pagamento e atualização da caução prevista;

- l) A não observação das normas legais e regulamentares da atividade exercida;
- m) Por morte ou extinção do titular da licença.

13.2 - A cassação nos termos previstos dos pontos anteriores, não confere ao titular da licença qualquer direito ou compensação, sobre o investimento realizado.

14. Obras a realizar – Projeto, condicionantes e obrigações

14.1 - No exterior do edifício apenas se aceita a realização de obras de conservação e de reabilitação do existente, podendo, no entanto, ser consideradas alterações pontuais ao nível dos vãos, que estejam associadas à adaptação do edifício ao novo uso preconizado;

14.2 - Na organização interior dos espaços, deve ser considerada a existência de um máximo de 11 quartos e de 1 cozinha. Por sua vez, o acesso principal ao interior, deve realizar-se desde a sua fachada Poente;

14.3 – Com o objetivo e criar condições com vista à adaptação do edifício ao uso de alojamento local, o projeto de arquitetura a apresentar, deve ainda prever:

- a) A existência de uma nova construção, contígua e ligada funcionalmente ao edifício pré-existente, com 1 piso, e cuja implantação máxima deve respeitar o polígono identificado na planta 2 que se anexa, totalizando uma área máxima de implantação e de construção de 114,00m²;
- b) O uso da construção referida no ponto anterior deve ser de apoio a Restauração e *Catering*;
- c) A existência de espaços exteriores vedados, de apoio às novas funções, cujo desenvolvimento deve respeitar os limites identificados na planta 2;

- d) No espaço exterior de maior dimensão, deve ser colocada esplanada de apoio ao uso considerado para na nova construção, bem como, outro tipo de mobiliário de carácter qualificador. Este espaço deve prever o acesso ao público em geral;
- e) O muro respetivo a construir, não deve ter uma altura superior a 1m em alvenaria, podendo, porém, elevar-se mais 0,6m com recurso à utilização de gradeamento;

14.4 - Deve ser apresentado projeto de arquitetura no prazo máximo de 45 dias após a atribuição da licença de uso privativo que inclua:

a) Memória descritiva contendo:

- Área objeto do pedido;
- Caracterização da operação urbanística;
- Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;
- Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
- Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes;

b) Plantas à escala 1:100 contendo as dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;

c) Alçados à escala 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura;

d) Cortes longitudinais e transversais à escala 1:100 abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como da cota de soleira;

e) Pormenor de construção, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente;

f) Termo de responsabilidade subscrito pelo autor do projeto de arquitetura quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

g) Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado do termo de responsabilidade do seu autor que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação;

h) A apresentação dos elementos anteriormente elencados, não dispensa o concessionário de dar cumprimento às disposições aplicáveis constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), designadamente, a apresentação de pedido de licença de obras de construção, instruído com os elementos previsto para o efeito no âmbito da Portaria n.º113/2015, de 22 de abril (identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE).

14.5 - Elementos de OVP e publicidade:

- a) A instalação de quaisquer dos elementos publicitários e/ou de ocupação de espaço de utilização pública, depende da apresentação dos correspondentes pedidos, instruídos com todos os elementos necessários à avaliação estética dos elementos e sua inserção no local.
- b) Apenas após a emissão de parecer favorável emitido pelos serviços da CMB, poderá ser concretizada a instalação dos elementos pretendidos.

15. Disposições finais

15.1 - Após a atribuição da licença, caso o respetivo titular venha a desistir da ocupação ou abandone a atividade ou instalações, antes de formalmente ter completado 1 ano a contar do início do prazo da ocupação, perderá a favor do Município do Barreiro a caução prestada, de acordo com a alínea d) do 12.1 deste programa de procedimento, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo interessado.

15.2 – Quando houver lugar a cassação da licença, nos termos previstos nas alíneas a) e b) do 13.1 deste programa de procedimento, haverá lugar a uma indemnização ao titular da licença de uso privativo, correspondente ao valor não amortizado das obras e benfeitorias realizadas, considerando uma amortização a taxas constantes durante o período de vigência da licença e, no tocante, apenas aos investimentos em bens inseparáveis do local ocupado ou aos bens cuja desmontagem ou separação do local ocupado, implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos.

O valor da indemnização a que haja lugar pelo titular da licença de uso privativo, não poderá ser superior ao montante que o Município do Barreiro terá a receber de compensação por parte do IP Património, ao abrigo do contrato de sub-concessão.

A liquidação deste valor só será efetuada após a transferência por parte do IP Património para o Município do Barreiro.

15.3 - Em caso de dúvida ou divergência sobre a interpretação do conteúdo da licença de uso privativo atribuída, prevalecerá o estabelecido no contrato de sub-concessão celebrado entre o Município do Barreiro e a IP Património.

DECLARAÇÃO PESSOA SINGULAR

Nos termos e para os devidos efeitos da alínea a) do artigo 8.1, do programa de procedimento da hasta pública, indicam-se os dados identificativos do concorrente:

Dados pessoais	
Nome	_____
Morada	_____ N.º _____
Código Postal	_____ - _____ Localidade _____
Contacto telefónico	_____ _____
Correio eletrónico	_____
Dados fiscais	
CC / Bilhete de identidade	_____ Data _____
Arquivo de	_____ NIF _____

Atividade a exercer _____

Declaro ainda que aceito as condições estipuladas no programa de procedimento, bem como, no anúncio, obrigando-me ao seu cumprimento.

Data:

Assinatura

DECLARAÇÃO PESSOA COLETIVA

Nos termos e para os devidos efeitos da alínea b) do artigo 8.1, do programa de procedimento da hasta pública, indicam-se os dados identificativos do concorrente:

Dados societários
Denominação Social _____
Corpos Sociais _____
Capital Social _____ N.º Pessoa coletiva _____
Contactos
Sede _____
Código Postal _____ - _____ Localidade _____
Contacto telefónico _____ _____
Correio eletrónico _____
Registo Comercial
Constituição _____ Alteração _____

Declaro ainda que aceito as condições estipuladas no programa de procedimento, bem como, no anúncio, obrigando-me ao seu cumprimento.

Data:

Assinatura

DECLARAÇÃO

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 e agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do programa de procedimento relativo à atribuição de licença de uso privativo na sequência do procedimento de (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada ⁽²⁾ se obriga a executar o objeto da licença em conformidade com o conteúdo mencionado no programa de procedimento.

2. Mais declara, sob compromisso de honra, que:
 - a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
 - b) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) ⁽³⁾;
 - c) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) ⁽⁴⁾.
 - d) Não se encontra em situação de violação das restantes alíneas do n.º 1 e n.º 2 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos ⁽⁵⁾.

3. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a não atribuição da licença de uso privativo, objeto deste procedimento.

⁽¹⁾ Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas

⁽²⁾ No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão "sua representada"

⁽³⁾ Declarar consoante a situação

⁽⁴⁾ Declarar consoante a situação

⁽⁵⁾ Declarar consoante a situação

4. O declarante concorrente obriga-se, nos termos do disposto do artigo 93.º do DL 280/2007, na sua redação atual, a apresentar os documentos comprovativos de que se encontra nas situações previstas nas alíneas b) e c) do n.º 2 desta declaração.

5. O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivos que lhe seja imputável, determina a cassação da licença de uso privativo.

Data:

Local:

Assinatura