Caderno de Encargos

HASTA PÚBLICA n.º 5/2026 - ADJUDICAÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DAS LOJAS N.ºs 8 E 14 (AGREGADAS) DO MERCADO MUNICIPAL DA CHAMUSCA

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Entidade adjudicante

1. A entidade adjudicante é o Município da Chamusca, com sede na Rua Direita de São Pedro, 2140-098 Chamusca, que, na sequência da deliberação da Câmara Municipal da Chamusca, tomada na sua reunião ordinária realizada em 21 de outubro de 2026, na qualidade de proprietário, promove a hasta pública para atribuição do direito de ocupação a título precário das lojas n.ºs 8 e 14 (agregadas), que constituem uma única unidade funcional destinada a Espaço de Restauração, integram o Mercado Municipal da Chamusca e fazem parte do seu domínio privado.

2. O espaço referido no número anterior encontra-se identificado no Anexo I ao presente Caderno de Encargos, que dele faz parte integrante.

Artigo 2.º

Âmbito

O presente Caderno de Encargos destina-se a definir as condições do procedimento de hasta pública para adjudicação do direito de ocupação a título precário do espaço identificado no artigo anterior.

Artigo 3.º

Hasta pública

A hasta pública realizar-se-á no dia 6 de novembro de 2026, pelas 10 horas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho da Chamusca, sito na Rua Direita de São Pedro, 2140-098 Chamusca.

Artigo 4.º

Valor base de licitação

O valor base de licitação do espaço é o constante do Anexo I ao presente Caderno de Encargos.

Artigo 5.º

Visita ao espaço comercial

1. O espaço objeto do direito de ocupação poderá ser visitado pelos interessados a partir do dia 20 de julho de 2026 até ao penúltimo dia útil anterior à realização da hasta pública, mediante marcação prévia junto do Balcão Único do Município da Chamusca, com antecedência mínima de dois dias úteis.

2. Na resposta ao requerente será indicado o dia e a hora da visita, sendo esta acompanhada por trabalhador do Município.

3. As visitas decorrerão entre as 10h00 e as 12h00 e entre as 14h00 e as 16h00.

Artigo 6.º

Elementos disponíveis e esclarecimentos

1. Todos os elementos relativos ao espaço objeto da hasta pública, incluindo a respetiva planta de localização, encontram-se disponíveis para consulta no sítio institucional do Município da Chamusca e no Balcão Único do Município, durante o respetivo horário de funcionamento.

2. Qualquer pedido de esclarecimento deverá ser apresentado por escrito até ao quarto dia útil contado da publicação do Edital, devendo a Comissão da Hasta Pública responder no prazo máximo de três dias úteis.

3. Os interessados podem apresentar, até ao sexto dia útil contado da publicação dos Editais, lista de erros e omissões do Caderno de Encargos.

4. A Comissão pronunciar-se-á por escrito até dois dias antes do termo do prazo para apresentação das propostas.

5. Os esclarecimentos e retificações passam a fazer parte integrante das peças do procedimento e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

Capítulo II

Procedimento

Artigo 7.º

Procedimento de seleção

A seleção do adjudicatário será efetuada mediante licitação em ato público, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos.

Artigo 8.º

Ato público

1. O ato público terá lugar no Salão Nobre dos Paços do Concelho da Chamusca, na data e hora constantes do anúncio.

2. Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas.

3. Se, por motivo devidamente fundamentado, não for possível realizar o ato na data prevista, será publicitada nova data e hora.

4. A licitação termina quando o Presidente da Comissão anunciar por três vezes o lanço mais elevado sem que este seja coberto.

5. Terminada a licitação será elaborada a respetiva ata.

6. As deliberações da Comissão consideram-se notificadas aos interessados no próprio ato público.

7. Não havendo licitação, o procedimento considera-se deserto.

Artigo 9.º

Concorrentes

1. Podem concorrer todas as pessoas singulares ou coletivas que apresentem:

a) Documento de identificação;

b) Declaração conforme modelo constante do Anexo II;

c) Documento comprovativo dos poderes de representação, quando aplicável.

2. Todos os documentos devem ser redigidos em língua portuguesa ou acompanhados de tradução legalmente aceite.

3. Os documentos podem ser entregues no ato público ou, excecionalmente, no prazo de três dias úteis após a sua realização.

4. O adjudicatário provisório deverá comprovar a regularização da situação tributária e contributiva no prazo de cinco dias úteis.

5. A prestação de falsas declarações determina a exclusão do concorrente ou a anulação da adjudicação.

6. Quando a obtenção de documento oficial não dependa do concorrente, poderá ser concedida prorrogação do respetivo prazo, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 10.º

Critério de adjudicação

O critério de adjudicação é o da proposta correspondente ao valor de licitação mais elevado para o espaço identificado no Anexo I.

Artigo 11.º

Participação na hasta pública

1. Qualquer interessado poderá intervir no procedimento de hasta pública.

2. Sempre que solicitado pela Comissão, os intervenientes deverão comprovar a respetiva identidade e, quando aplicável, os poderes de representação.

Capítulo III

Do Procedimento da Hasta Pública

Artigo 12.º

Realização da hasta pública

1. 1. A hasta pública é única e tem por objeto o direito de ocupação a título precário das lojas n.ºs 8 e 14 (agregadas), identificadas no Anexo I do presente Caderno de Encargos.
2. As lojas n.ºs 8 e 14 constituem uma única unidade funcional, sendo objeto de uma única licitação e de um único contrato de ocupação.
3. O ato da hasta pública realizar-se-á no local, dia e hora referidos no artigo 3.º do presente Caderno de Encargos.
4. Caso, por motivo devidamente fundamentado, não seja possível realizar o ato público na data fixada, será publicitado novo anúncio com indicação da nova data e hora.
5. 5. A praça inicia-se quando o Presidente da Comissão declarar aberto o ato público para adjudicação do direito de ocupação a título precário do espaço.
6. O valor base de licitação é de 150,00€ (cento e cinquenta euros).
7. Os lanços mínimos são de 10,00 € (dez euros) ou múltiplos deste valor.
8. A licitação termina quando o Presidente da Comissão anunciar, por três vezes, o lanço mais elevado sem que este seja coberto.
9. A Comissão adjudica provisoriamente o direito de ocupação ao concorrente que tenha apresentado o lanço mais elevado.
10. O pagamento do valor da arrematação será efetuado no prazo máximo de 10 (dez) dias após a notificação da adjudicação provisória.
11. 11. Concluída a licitação, prossegue-se com os atos subsequentes previstos no presente Caderno de Encargos.
12. De todo o ato será lavrada ata pela Comissão da Hasta Pública.

Artigo 13.º

Comissão

A Comissão da Hasta Pública é composta por um Presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes, designados por deliberação da Câmara Municipal da Chamusca.

Artigo 14.º

Competências da Comissão da Hasta Pública

Compete à Comissão da Hasta Pública:

a) Prestar os esclarecimentos previstos no presente Caderno de Encargos;

b) Dirigir o ato público;

c) Elaborar a lista dos licitantes ordenada por ordem decrescente dos valores oferecidos;

d) Adjudicar provisoriamente o direito de ocupação do espaço;

e) Elaborar os respetivos autos de arrematação;

f) Emitir o documento de pagamento correspondente ao valor da arrematação;

g) Propor à Câmara Municipal a adjudicação definitiva;

h) Resolver as dúvidas e omissões surgidas durante a realização da hasta pública;

i) Elaborar a respetiva ata.

Artigo 15.º

Idoneidade do adjudicatário provisório

1. O adjudicatário provisório deverá comprovar, no prazo máximo de cinco dias úteis, a regularização da sua situação tributária e contributiva, mediante apresentação das respetivas certidões ou autorização para consulta eletrónica.

2. A falta de apresentação dos documentos determina a não adjudicação definitiva.

Artigo 16.º

Causas de não adjudicação

1.Constituem causas de não adjudicação provisória:

a) Prestação de falsas declarações;

b) Falsificação de documentos;

c) Existência de fundado receio de conluio entre concorrentes.

2.Constitui causa de não adjudicação definitiva a falta de apresentação dos documentos referidos no artigo anterior.

3. A não adjudicação implica a perda das quantias eventualmente pagas, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que ao caso couber.

Artigo 17.º

Pagamento

1. O adjudicatário provisório efetuará o pagamento do valor da arrematação no ato da praça ou no prazo máximo de 10 (dez) dias após a respetiva notificação.

2. O incumprimento do prazo determina a adjudicação provisória ao concorrente classificado imediatamente a seguir, mantendo-se sucessivamente este procedimento enquanto existirem licitantes.

Artigo 18.º

Decisão de adjudicação

Compete à Câmara Municipal da Chamusca deliberar sobre a adjudicação definitiva do direito de ocupação do espaço objeto da presente hasta pública, sob proposta da Comissão.

Artigo 19.º

Renúncia ao direito de ocupação

1. Até à adjudicação definitiva, o adjudicatário provisório pode renunciar ao direito de ocupação do espaço arrematado.

2. Nessa situação, a Câmara Municipal poderá adjudicar o espaço ao concorrente classificado imediatamente a seguir.

3. A renúncia determina a perda das quantias entretanto pagas.

Artigo 20.º

Anulação da adjudicação

1. Constituem causas de anulação da adjudicação:

a) Falta de apresentação dos documentos exigidos;
b) Prestação de falsas declarações;
c) Apresentação de documentos falsos;
d) Não comparência para celebração do contrato;
e) Não início da atividade no prazo de 30 dias, salvo motivo de força maior devidamente comprovado.

2. A anulação determina a perda das quantias entregues ao Município, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal aplicável.

3. Compete à Câmara Municipal deliberar sobre a anulação da adjudicação.

Artigo 21.º

Obrigações do adjudicatário

O adjudicatário fica obrigado ao cumprimento de todas as obrigações legais, fiscais, tributárias, contributivas e regulamentares inerentes ao exercício da atividade e ao contrato de ocupação a celebrar.

Capítulo IV

Do Contrato de Ocupação

Artigo 22.º

Contrato de ocupação

1. O direito de ocupação do espaço será titulado por contrato de ocupação a título precário, a celebrar entre o Município da Chamusca e o adjudicatário, nos termos do Regulamento do Mercado Municipal da Chamusca, do presente Caderno de Encargos e demais legislação aplicável.

2. O contrato será celebrado no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a notificação da adjudicação definitiva.

Artigo 23.º

Duração do contrato

O contrato de ocupação terá a duração de **2 (dois) anos**, renovando-se automaticamente por iguais períodos, salvo denúncia por qualquer das partes, mediante comunicação escrita com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias relativamente ao termo do período em curso.

Artigo 24.º

Uso do espaço

1. O ocupante utilizará o espaço exclusivamente para a atividade autorizada no contrato e identificada no Anexo I.

2. A alteração da atividade carece de autorização prévia da Câmara Municipal da Chamusca.

3.O ocupante obriga-se a:

a) Cumprir o horário de funcionamento do Mercado Municipal;
b) Manter o espaço permanentemente limpo e em bom estado de conservação;
c) Obter todas as licenças, autorizações e pareceres legalmente exigíveis;
d) Cumprir toda a legislação aplicável ao exercício da atividade.

Artigo 25.º

Pagamento da taxa de ocupação

1. A taxa de ocupação é devida mensalmente.

2. pagamento deverá ser efetuado entre o dia 1 e o dia 8 do mês anterior àquele a que respeita.

3. O incumprimento determina a aplicação do disposto no Regulamento do Mercado Municipal da Chamusca.

Artigo 26.º

Obrigações do ocupante

Constituem obrigações do ocupante:

a) Utilizar o espaço apenas para o fim contratado;
b) Proceder ao pagamento atempado das taxas devidas;
c) Iniciar a atividade no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato;
d) Cumprir as normas legais relativas à segurança, higiene, saúde no trabalho e segurança alimentar, quando aplicável;
e) Adquirir e manter o equipamento necessário ao funcionamento da atividade;

f) Suportar todos os encargos decorrentes da exploração do espaço, designadamente eletricidade, água, comunicações, licenças, seguros e demais despesas;
g) Celebrar e manter válidos os seguros legalmente obrigatórios;
h) Facultar aos serviços municipais todas as informações necessárias ao exercício das competências de fiscalização;
i) Cumprir todas as determinações emanadas pelos serviços competentes do Município;
j) Restituir o espaço, no termo da ocupação, em bom estado de conservação, ressalvado o desgaste normal decorrente da utilização.

Artigo 27.º

Transmissão da posição contratual

1. A posição contratual do ocupante é intransmissível, salvo autorização prévia e expressa da Câmara Municipal da Chamusca.

2.A cessão do direito de ocupação rege-se pelo disposto no Regulamento do Mercado Municipal da Chamusca.

Artigo 28.º

Resolução do contrato

1. O Município pode resolver o contrato em caso de incumprimento das obrigações legais, regulamentares ou contratuais.

2.Constituem, designadamente, fundamentos de resolução:

a) Falta de pagamento das taxas de ocupação;
b) Utilização do espaço para fim diferente do autorizado;
c) Deficiente estado de higiene ou conservação;
d) Realização de obras sem autorização;
e) Cedência não autorizada da ocupação;
f) Incumprimento das normas legais aplicáveis;
g) Oposição ao exercício dos poderes de fiscalização.

2. A resolução não confere direito a qualquer indemnização.

Artigo 29.º

Rescisão do contrato

1. O ocupante pode denunciar o contrato mediante comunicação escrita devidamente fundamentada.

2. A denúncia produz efeitos após aceitação pela Câmara Municipal ou no prazo previsto no contrato.

3. O Município pode denunciar o contrato por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, nos termos da lei.

Artigo 30.º

Extinção do contrato

1. Extinto o contrato por qualquer causa, cessam imediatamente todos os direitos do ocupante sobre o espaço.

2. As benfeitorias incorporadas no imóvel revertem gratuitamente para o Município, sem direito a indemnização, salvo disposição legal em contrário.

Artigo 31.º

Entrega do espaço

1. O espaço deverá ser entregue livre de pessoas e bens, limpo e em bom estado de conservação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a cessação do contrato.

2. Os bens móveis pertencentes ao ocupante deverão ser removidos dentro do mesmo prazo.

3. Os bens não removidos consideram-se abandonados, podendo o Município dar-lhes o destino legalmente previsto.

Artigo 32.º

Fiscalização

1. Compete ao Município da Chamusca fiscalizar o cumprimento das obrigações decorrentes do presente Caderno de Encargos, do contrato de ocupação e da legislação aplicável.

2. O ocupante obriga-se a facultar o acesso ao espaço e a colaborar com os serviços municipais sempre que solicitado.

Capítulo V

Disposições Finais

Artigo 33.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas de interpretação e as omissões do presente Caderno de Encargos serão resolvidas pela Câmara Municipal da Chamusca, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 34.º

Consulta das peças do procedimento

O presente Caderno de Encargos, bem como os restantes elementos do procedimento, podem ser consultados no Balcão Único do Município da Chamusca, durante o respetivo horário de funcionamento, e no sítio institucional do Município.

Artigo 35.º

Publicidade

A abertura da hasta pública será publicitada através de Edital, afixado nos lugares de estilo, no Mercado Municipal e no sítio institucional do Município da Chamusca.

Anexos

Fazem parte integrante do presente Caderno de Encargos:

Anexo I – Identificação do espaço objeto do direito de ocupação a título precário;

Anexo II – Modelo de declaração.

ANEXO I

Identificação do espaço objeto do direito de ocupação a título precário

(a que se refere o artigo 1.º do Caderno de Encargos)

Identificação do espaço	**Localização**	**Área**	**Uso autorizado**	**Valor da taxa de ocupação**	**Duração do direito de ocupação**
Lojas 8 e 14 (agregadas)	Mercado Municipal da Chamusca	6 m² / 18 m²	Espaço de Restauração	**81,12 €**	2 anos