



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
Direção Municipal de Gestão Patrimonial
Departamento de Administração de Património
Divisão de Gestão de Contratos

ATA N.º 1

HP/1/DGC/DAP/DMGP/CML/23

Hasta Pública para Arrendamento de Espaços Municipais Não Habitacionais

No dia 06 de fevereiro de 2024, pelas 10h00 horas, reuniu-se na Direção Municipal de Gestão Patrimonial - Departamento de Administração do Património - Divisão de Gestão de Contratos, a comissão da Hasta Pública n.º HP/1/DGC/DAP/DMGP/CML/23, constituída pelas Dra. Isabel Maria Mendes Nunes Guerreiro (Presidente), Dra. Ana Raquel Pinheiro Magalhães Pratas (vogal) e Dra. Maria das Dores Fernandes Paiva Moreira (vogal suplente), para analisar e dar resposta aos pedidos de esclarecimento apresentados.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 5.º do Programa da Hasta Pública, qualquer interessado podia solicitar por escrito os esclarecimentos que entendesse por necessários até às 17h00m do dia 29 de janeiro de 2024 à Comissão da Hasta Pública.

Verificou a Comissão terem sido apresentados doze pedidos de esclarecimento, aos quais, após apreciação, deliberou por unanimidade e no uso das competências que lhe foram delegadas pelo Senhor Diretor Municipal de Gestão Patrimonial, Eng.º Bernardo Alabaça, nos termos da Proposta n.º PROP/5/DGC/DAP/DMGP/CML/23, aprovada por despacho de 27/11/2023, responder nos termos seguintes:

1.º Pedido de esclarecimentos – ENT/11/DGC/DAP/DMGP/CML/24

1 - Existem (e se sim quais são as) diferenças na candidatura enquanto empresário em nome pessoal ou enquanto entidade coletiva e quais os benefícios e limitações de cada um no que toca à candidatura a este programa?

Nos termos do Programa da Hasta Pública tanto podem concorrer pessoas singulares como pessoas coletivas, com a entrega da documentação exigível para efeito e definida no articulado do Programa, designadamente nos seus artigos 9º e 16º.

A aferição dos benefícios e limitações da candidatura ser apresentada por pessoa singular ou coletiva é da responsabilidade de cada candidato, de acordo com as suas circunstâncias e atividade que pretende desenvolver no locado.

2 - Um cidadão não residente poderá registar uma entidade para se poder candidatar à adjudicação?

Essa é uma decisão que caberá ao candidato. A Comissão da Hasta apenas verificará se o candidato, seja residente ou não residente, pessoa coletiva ou singular, entrega os documentos exigidos no Programa da Hasta, designadamente, nos seus artigos 9º e 16º.

3 - Que documentos serão necessários para permitir a venda e comercialização de comida/bebidas, e caso aplicável, qual documentação necessária para requisitar a reconversão um espaço de venda de comida e bebida e/ou restaurante?

Para pedidos relacionados com a abertura de estabelecimentos comerciais como horários de funcionamento, licenças, ocupação de espaço público, publicidade, entre outros, deverá ser consultado o site da Câmara Municipal de Lisboa em <https://informacoeseservicos.lisboa.pt/>.

4 - Que documentação será necessária para que o representante possa defender os interesses do representado que pretenda candidatar-se ao programa?

A documentação necessária para o efeito encontra-se prevista no Programa da Hasta, designadamente na alínea e) do n.º 1 do artigo 9º.

5 - É permitida a entrega dos envelopes com a documentação referente à candidatura ao programa na CML em simultâneo com a entrega dos cheques?

Não só é permitido, como é obrigatório, sendo causa de exclusão a sua falta, conforme disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 9º, n.º 2 do artigo 10º, alínea a) do n.º 1 e alínea a) do n.º 2 do artigo 11º do Programa da Hasta Pública.

6 - Poderiam esclarecer como interpretar e o que fazer com o anexo IV, página 24 (alíneas a e b) tanto como a página 25 alínea 2?

O Anexo IV do Programa é a minuta do contrato de arrendamento a celebrar com a entidade a quem for adjudicado o ativo (loja municipal), só sendo os espaços em branco preenchidos após adjudicação definitiva para celebração do contrato.

E a página 14 do artigo 18 pf?

Após a adjudicação provisória, que é efetuada no ato público a quem licitar o valor mais elevado, há que submeter ao órgão competente a decisão final de contratar, ou seja, de efetuar a adjudicação definitiva, de

modo a poder ser celebrado o contrato de arrendamento, estabelecendo o artigo 18.º do Programa da Hasta Pública como tal se processa.

2.º Pedido de esclarecimentos - ENT/13/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Tal como descrito no artigo 5.º do programa de concurso HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE ESPAÇOS MUNICIPAIS NÃO HABITACIONAIS, venho desta forma solicitar esclarecimentos adicionais relativamente aos ativos objeto B e C (praça de entrecampos, quiosque norte e praça de entrecampos, quiosque sul), nomeadamente:

a) localização exata dos mesmos;

b) planta do interior dos quiosques;

c) capacidade instalada (lugares habilitados, equipamentos constituintes do quiosque, área de esplanada;

d) fotografias adicionais que apoiem a perceber os quiosques em causa, bem como a sua envolvente.

No Anexo I do Programa da Hasta Pública podem ser consultadas as fichas dos Ativos onde constam os elementos solicitados.

No que se refere à questão c), não compete ao Município de Lisboa definir o número de lugares que os Quiosques comportam, sendo da responsabilidade do adjudicatário o cumprimento da legislação aplicável.

3.º Pedido de esclarecimentos – ENT/14/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Vimos por este meio confirmar se seria possível efetuar a nossa marcação para a segunda ronda de visitas.

As visitas foram efetuadas em duas rondas, nos dias 10 e 11 de janeiro (primeira ronda de visitas) e dias 17 e 18 de janeiro (segunda ronda de visitas) conforme publicado nos sites da internet <https://www.lisboa.pt> e <https://cidadedeoportunidades.cm-lisboa.pt>.

4.º Pedido de esclarecimentos – ENT/17/DGC/DAP/DMGP/CML/24

e

6.º Pedido de esclarecimentos – ENT/33/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Nós identificamos e elegemos o Espaço Municipal Não Habitacional referente à Ficha H, situado na Rua do Benfornoso, 196 R/C, da Freguesia Santa Maria Maior, a fim de cumprir o nosso propósito (...). Deste modo, sabendo nós que esta semana, isto é, Na Quarta-Feira / Quinta-Feira, serão os dias de se efetuar a visita ao referido locado, respeitosamente, solicitamos que nos indique com quem deveremos ir ao encontro, para que nos possa conduzir ao locado do nosso interesse. Outrossim, uma vez que a nossa candidatura fora feito com a documentação completa, é favor revelar-nos a documentação precisa que devemos apresentar.

O espaço com a referência Ativo H, situado na Rua do Benfornoso, 196 - R/c, na freguesia Santa Maria Maior, foi retirado da Hasta Pública, conforme Anúncio n.º AN/1/DGC/DAP/DMGP/ML/24, publicado nos sites do município www.lisboa.pt e <https://cidadedeoportunidades.cm-lisboa.pt>; em dois jornais nacionais e no Boletim Municipal.

5.º Pedido de esclarecimentos – ENT/27/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Recebemos a informação abaixo da incubadora onde nos situamos atualmente e estamos interessados nesta oportunidade, nomeadamente em efetuar a visita às lojas durante o dia de amanhã. No entanto o link que é indicado abaixo não está a funcionar, pelo que agradecemos o envio de toda a informação relacionada, de modo a que possamos efetuar a nossa proposta.

No dia 16/01/2024 ocorreu um problema técnico que impossibilitou o acesso aos serviços online da Câmara Municipal de Lisboa, contudo a situação foi prontamente normalizada e as peças da Hasta Pública podem ser consultadas nos sites www.lisboa.pt e <https://cidadedeoportunidades.cm-lisboa.pt>.

7.º Pedido de esclarecimentos – ENT/34/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Tendo sido informado de concurso público, para abertura Hasta Pública por arrendamento de espaço municipais não habitacionais que infelizmente encerrou no dia 10. Tratando-se de uma pessoa portadora de uma deficiência motora dos membros superiores, e necessitando de um espaço para levar a cabo o seu projeto de formação profissional (professora de maquilhagem) venho por esse meio muito respeitosamente solicitar a vossa excelência se digne, autorizar, que me seja enquadrado neste concurso publico de atribuição do referido espaço, pelos motivos já acima referenciados.

A visita aos espaços objeto da Hasta pública encerrou no dia 18/01/2024, podendo ser consultados os sites da internet <https://www.lisboa.pt> e <https://cidadedeoportunidades.cm-lisboa.pt>, para mais informações sobre as lojas e como se poderá candidatar ao seu arrendamento.

8.º Pedido de esclarecimentos – ENT/35/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Hasta Pública HP/1/DGC/DAP/DMGP/CML/23. Arrendamento de espaços municipais não habitacionais. Site não está disponível. Peço para enviar informação

No dia 16/01/2024 ocorreu um problema técnico que impossibilitou o acesso aos serviços online da Câmara Municipal de Lisboa, contudo a situação foi prontamente normalizada e as peças da Hasta Pública podem ser consultadas nos sites www.lisboa.pt e <https://cidadedeoportunidades.cm-lisboa.pt>.

9.º Pedido de esclarecimentos – ENT/39/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Venho por este meio solicitar a sua Exa o esclarecimento a fim de proceder a uma oferta referente ao Anúncio Hasta Publica - AN/1/DGC/DAP/DMGP/CML/23. Processo nº HP/1/DGC/DAP/DMGP/CML/23. Gostaria de

saber relativamente ao ATIVO B e ATIVO C na praça de entrecampos quiosque Norte e quiosque Sul se tem incluído no exterior uma área de esplanada para cada quiosque.

Cada Quiosque tem uma esplanada interior conforme planta que consta da ficha de caracterização de cada um. No exterior, poderão ser instaladas esplanadas na zona frontal de cada um dos Quiosques até ao limite da pala superior dos mesmos, sem que seja necessário pedir autorização para o efeito.

Para lá dessa pala superior, para instalação de esplanada deverá ser feita comunicação prévia através do link <https://informacoeseservicos.lisboa.pt/servicos/detalhe/ocupacao-do-espaco-publico-instalacao-de-equipamento>.

10.º Pedido de esclarecimentos – ENT/40/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Escrevo para ter alguns esclarecimentos sobre as lojas S e T (Lavandaria).

1. Tem possibilidade de fazer uma visita? Esteve fora de Lisboa e não tive oportunidade de ir os dias de visitas geral.

Não, as visitas às lavandarias foram feitas nos dias 10 e 17 de janeiro.

2. O valor do cheque para a proposta tem que ser do valor que eu quero oferecer o do valor em tabela (173€)?

O cheque deverá ter o valor base de licitação que, no caso das lavandarias, é de 173€ (cento e setenta e três euros) para cada uma.

3. As lojas têm o poder ter instalação de gás natural?

Não têm instalação para gás natural.

4. As máquinas têm garantia? Em caso de avaria das máquinas o arrendatário tem que pagar a máquina?

As máquinas encontram-se em final de garantia. Em caso de avaria, é da responsabilidades do arrendatário pagar o arranjo.

5. Podem se por mais máquinas?

Não podem ser instaladas mais máquinas nas lavandarias. As máquinas instaladas já estão a consumir a potência máxima possível para aquelas lojas.

6. Pode se destinar o espaço a outra atividade que não seja lavandaria?

Não.

11.º Pedido de esclarecimentos – ENT/41/DGC/DAP/DMGP/CML/24

Gostaria de ser esclarecido sobre algumas dúvidas que me surgiram com relação à caracterização de alguns imóveis do respetivo concurso.

Os ativos B e C, estão caracterizados como comércio e serviços.

1 - Os mesmos poderão ser utilizados para restauração, com saída de fumos?

Não, pois não existe extração de fumos. Podem ser afetos a comércio alimentar (alimentos confeccionados acabados), desde que não impliquem a existência de extração de fumos.

2 - Poderão ser estabelecimentos de bebidas?

Sim, desde que cumpridas as normas aplicáveis e sem extração de fumos.

3 - Existe a possibilidade de obter espaço para esplanada? Se sim, qual a área?

Cada Quiosque tem uma esplanada interior conforme planta que consta da ficha de caracterização de cada um. No exterior, poderão ser instaladas esplanadas na zona frontal de cada um dos Quiosques até ao limite da pala superior dos mesmos, sem que seja necessário pedir autorização para o efeito.

Para lá dessa pala superior, para instalação de esplanada deverá ser feita comunicação prévia através do link <https://informacoeseservicos.lisboa.pt/servicos/detalhe/ocupacao-do-espaco-publico-instalacao-de-equipamento>.

4 - Os espaços têm pré-instalação de ar condicionado e sistema de alarme?

Têm somente pré-instalação para alarme de incêndio.

5 - Poderei ter acesso à ficha de caracterização dos ativos?

As fichas de caracterização encontram-se publicadas nos sites www.lisboa.pt e <https://cidadedeoportunidades.cm-lisboa.pt>.

12.º Pedido de esclarecimentos – ENT/47/DGC/DAP/DMGP/CML/24

1. Se submetido em conjunto e paralelo com determinada proposta um cheque de valor (igual ao valor base ou superior ao referido para licitação da fração em questão) inferior ao valor final de arremate da fração a que me queira candidatar, o que acontece ao cheque anterior?

Se o valor da adjudicação do ativo for superior ao valor base constante do cheque oportunamente entregue, o candidato a quem for adjudicado o ativo ou paga o remanescente por multibanco ou por cheque ou paga a totalidade e será devolvido o cheque entregue com a proposta.

2. Como é que (verificada necessidade para tal) a CML e o comité de avaliação do concurso contacta os interessados e através de que meios?

Em resposta ao solicitado há que considerar os artigos 12.º n.º 14, 15.º n.º 2, 18.º n.º 1 e 3.º e 19º n.º 2 do Programa da Hasta Pública.

3. É possível e aceite o registo de um candidato que reúna todas as condições requeridas no processo e enquanto o mesmo decorre (por exemplo após a adjudicação provisória) ser aceite que esse candidato passe a ter e abra atividade ou uma empresa em seu nome e queira que tal alteração possa vigorar e ver-se tipificada no contrato concedido após a adjudicação definitiva? Existe alguma limitação associada à cronologia deste mesmo passo que deva ter em conta?

Será possível mediante requerimento nesse sentido, que terá de ser analisado e autorizado superiormente

4. Se eventualmente quiser pedir à CML, no decorrer do processo de adjudicação autorização para instalação em "X" fração (se a mesma porventura apenas permita comercialização de produtos confeccionados mas não confeção por não possuir) um exaustor de fumos e gases, orçamentado, instalado e pago na íntegra por mim, como e onde poderei aplicar tal requisição?

Quando expressamente excluída a atividade de restauração e confeção de comida nas fichas de caracterização, por não estar garantida a exaustão de fumos e requisitos mínimos exigidos por Lei, não será possível.

Nos restantes casos, no caso de algum adjudicatário pretender vir a instalar um estabelecimento de restauração e bebidas no locado terá de solicitar expressa autorização à Direção Municipal de Gestão Patrimonial e desenvolver procedimento de controlo prévio junto da Direção Municipal de Urbanismo.

5. Caso não aceite tal proposta para instalação de exaustor de gases e fumos e fosse esse o plano que quisesse vir a aplicar a uma fração, mas a CML manifestasse um parecer final negativo, o que fazer para manifestar então a intenção de cancelar um contrato após adjudicação definitiva? Os valores pagos até então serão devolvidos e, caso a aplicar, quais as penalizações, os períodos a ter em conta e como é que as poderei evitar?

Os valores pagos não serão devolvidos. Após assinatura do contrato, a denúncia do mesmo deverá ser efetuada nos termos previstos no Caderno de Encargos e Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual..

6. O que é a possibilidade de Gases e Fumo nas lojas?

Presume-se que se pretende saber da possibilidade de algumas lojas disporem ou não de exaustão de gases e fumos.

Quando expressamente excluída a atividade de restauração e confeção de comida nas fichas de caracterização, por não estar garantida a exaustão de fumos e requisitos mínimos exigidos por Lei, não será possível.

Nos restantes casos, no caso de algum adjudicatário pretender vir a instalar um estabelecimento de restauração e bebidas no locado terá de solicitar expressa autorização à Direção Municipal de Gestão Patrimonial e desenvolver procedimento de controlo prévio junto da Direção Municipal de Urbanismo.

7. É possível saber, nas lojas aplicáveis, qual era o foco do negócio anterior no espaço adjudicado e a razão pela qual essa operação terminou?

No Anexo I do Programa da Hasta Pública são identificados todos os espaços municipais não habitacionais em hasta e o tipo de atividade permitida para cada um e deverá ser esse a ser tido em consideração.

8. O que escrever no(s) cheque(s)? Qual o nome do beneficiário?

Cada proposta deve ser acompanhada de cheque visado ou cheque bancário, emitido à ordem do Município de Lisboa, no montante do valor base fixado para o ativo em causa, conforme disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º do Programa de Hasta Pública.

9. O que significa o termo "Volume obra"?

É uma "pasta" onde se encontra, por norma, toda a documentação relativa ao edifício.

10. Relativamente à área bruta dependente de X fração, (quando não mencionado) como saber ao que é relativa? É por norma a garagens ou arrecadações/espço de arrumação?

A área brutas privativa e área bruta dependente são definidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 40.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual:

(...) 2 - A área bruta privativa (Aa) é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadoras do edifício ou da fração, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração a que se aplica o coeficiente 1.

3 - As áreas brutas dependentes (Ab) são as áreas cobertas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração, considerando-se, para esse efeito, locais acessórias as garagens e parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis, desde que não integrados na área bruta privativa, e ainda outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30.(...)

Nada mais havendo a tratar e cumpridas as formalidades, deu-se por encerrada a reunião, tendo-se lavrado a presente ata, que vai ser assinada por todas as presentes.

Lisboa, 06 de fevereiro de 2024.

A Presidente da Comissão



Isabel Maria Mendes Nunes Guerreiro

(Diretora do Departamento de Administração do Património)

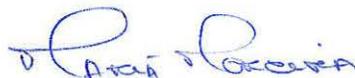
A Vogal Efetiva



Ana Raquel Pinheiro Magalhães Pratas

(Chefe da Divisão de Gestão de Contratos)

A Vogal Suplente



Maria das Dores Fernandes Paiva Moreira

(Técnica Superior da Divisão de Gestão de Contratos)

