

HASTA PÚBLICA PARA CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO DE 3 ESPAÇOS NOS EDIFÍCIOS 2 E 5 DO PARQUE INDUSTRIAL DO SAFRUJO

Programa do Procedimento de Hasta Pública –4/2025

PARTE I – DO PROCEDIMENTO

1. Entidade Adjudicante

A Entidade Adjudicante é a empresa municipal Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., pessoa coletiva n.º 501452303, com sede no Parque Industrial do Safrujo, Lote 1C, 3280-112 Castanheira de Pera, endereço de correio eletrónico ribeirapera.sa@sapo.pt, na qualidade de proprietária do conjunto de prédios urbanos que compõem o Parque Industrial do Safrujo, melhor identificados no Anexo I do presente Programa do Procedimento.

2. Objeto da Hasta Pública

2.1. A presente hasta pública tem por objeto a atribuição do direito de utilização de 3 espaços localizados nos Edifícios 2 e 5 do Parque Industrial do Safrujo, de acordo com o Anexo I do Programa do Procedimento, inscritos nos artigos 1998 e 3607, da matriz predial urbana da União das Freguesias de Castanheira de Pera e Coentral e descritos na Conservatória do Registo Predial de Castanheira de Pera, nos termos constantes do aludido Anexo I, que ora se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos.

2.2. Os prédios urbanos estão, na respetiva matriz, afetos a armazéns e atividade industrial.

2.3. Os espaços, a que se alude nos pontos anteriores, devidamente identificados no Anexo I do presente Programa de Procedimento serão cedidos separadamente ou em conjunto, no estado em que se encontram e deverão ser afetos ao alojamento de empresas, promovendo a criação de emprego e o desenvolvimento local e regional.

3. Publicitação

3.1. A presente Hasta Pública foi publicitada com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias em jornal de referência regional, bem como através da afixação de editais nos locais de estilo, e ainda através da disponibilização no sítio da internet da empresa municipal em www.ribeirapera.pt.

3.2. Não se tratando de procedimento abrangido pelo regime jurídico dos contratos públicos, a presente Hasta Pública não é publicitada no portal dos contratos públicos.

4. Comissão que dirige o Procedimento

4.1. A entidade que preside à Hasta Pública é a Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A.

4.2. A Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. é representado na Hasta Pública pela Comissão para tal designada, instalada no Parque Industrial do Safrujo, Lote 1C, 3280-112 Castanheira de Pera.

4.3. A Comissão é constituída pelos seguintes membros:

a) Presidente da Comissão:

Sandra Almeida

b) Vogais Efetivos:

Tiago Ventura

Helena Coelho

c) Vogais Suplentes:

Ana Lourenço

Mariana Dinis

4.4. Os membros suplentes substituirão, nas faltas e impedimentos, os membros efetivos, sendo que o presidente será substituído pelo 1.º vogal efetivo, ou na falta/impedimento deste, pelo 2.º vogal efetivo.

4.5. Compete à Comissão praticar todos os atos necessários à concretização do presente procedimento, desde a publicitação até à celebração do contrato, nos termos dos poderes que para o efeito lhe foram delegados por Deliberação do Conselho de Administração, de 01 de setembro de 2025.

5. Consulta do Processo de Hasta Pública

O processo de procedimento da Hasta Pública encontra-se disponível para consulta por marcação, na sede da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., sita no Parque Industrial do Safrujo, Lote 1C, 3280-112 Castanheira de Pera, nos dias úteis, das 10:00 horas até às 12:30 horas e das 14,30 horas até às 18,00 horas, até ao dia 12 de setembro de 2025, e no sítio da internet da empresa em www.ribeirapera.pt.

6. Pedidos de esclarecimento

6.1. Qualquer entidade poderá, no primeiro terço do prazo para entrega das propostas, a contar da publicação do anúncio, solicitar, por escrito, àquela Comissão, para a morada indicada no número anterior ou para o endereço de e-mail ribeirapera.sa@sapo.pt, os esclarecimentos que entender por necessários.

6.2. A Comissão poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender absolutamente inadequados e desnecessários à formulação da proposta.

6.3. Todos os esclarecimentos que mereçam resposta serão facultados aos requerentes durante o segundo terço do prazo para entrega das propostas.

6.4. O não cumprimento do prazo estabelecido no número anterior poderá, a requerimento do interessado devidamente fundamentado, determinar uma prorrogação do prazo de apresentação de propostas, por período igual ao do atraso na resposta, caso a Comissão entenda que a informação em falta é relevante para a formação da vontade de contratar.

6.5. Simultaneamente, com a comunicação dos esclarecimentos ao interessado que os solicitou, juntar-se-á cópia dos mesmos às peças patenteadas advertindo os interessados da sua existência e dessa junção.

6.6. Os esclarecimentos e as retificações fazem parte integrante do procedimento e prevalecem em caso de divergência.

7. Valor Base de Licitação

7.1. Valor base de licitação é o valor mínimo que o candidato poderá apresentar na sua proposta para adquirir o direito de utilização das frações melhor identificadas no Anexo I do Programa do Procedimento.

7.2. O valor base de licitação fixa-se da seguinte forma:

- a) Para espaços com uma área até 300 m², o valor base é de **1,00 € (um euro) por metro quadrado** (valor mínimo);
- b) Para espaços com uma área superior a 300 m², o valor base é de **0,85 € (oitenta e cinco cêntimos) por metro quadrado** (valor mínimo).

7.2.1. Aos valores indicados acresce IVA à taxa legal aplicável.

7.3. A licitação em sala iniciar-se-á pelo mais elevado dos valores apresentados nas propostas dos candidatos admitidos.

8. Condições de Admissão à Hasta Pública

Apenas se podem habilitar à presente Hasta Pública as pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em nenhuma das situações previstas no Anexo II.

9. Documentos da proposta:

9.1. A proposta deverá ser constituída pelos seguintes documentos e elementos, sob pena de exclusão:

- a) Declaração, sob compromisso de honra, elaborada nos termos do Anexo II;
- b) Procuração, elaborada nos termos do Anexo III, conferindo poderes de representação do candidato na hasta pública em que terá lugar a licitação, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar competência num terceiro para representar a pessoa coletiva, quando aplicável.

9.2. Todos os candidatos deverão apresentar, juntamente com os documentos da proposta, os seguintes documentos de habilitação, sob pena de caducidade da adjudicação:

- a) No caso de pessoas coletivas o código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela conservatória do registo comercial, válida e atualizada, e no caso de pessoas singulares, o comprovativo do exercício da atividade profissional;
- b) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada;
- c) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social;

9.2.1. Os candidatos que não apresentarem, ou apresentarem de forma insuficiente os documentos indicados nas alíneas anteriores poderão, sob proposta/comunicação da Comissão, suprir a falta/insuficiência documental no prazo de 3 dias úteis, a contar da adjudicação provisória.

9.3. Todos os documentos a que se referem os números anteriores terão necessariamente de ser redigidos em língua portuguesa.

9.4. Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo quando, nos termos da legislação fiscal vigente, for pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensado de apresentar os documentos referidos nas alíneas a) a c) do 9.2.

10. Proposta

10.1. A entrega de proposta escrita é obrigatória e condição de participação na licitação em sala no dia do ato público.

10.2. A proposta deverá ser elaborada de acordo com o modelo Anexo IV – Minuta de Proposta, datilografada, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, ou ainda qualquer outra situação que possa dificultar a sua apreciação pela Comissão, com indicação do preço oferecido, que deverá obrigatoriamente ser de valor igual ou superior ao preço base de licitação dos respetivos espaços, de acordo com o Anexo I.

11. Modo de apresentação das Propostas

Os documentos referidos em 9. *supra* bem como a proposta de preço, descrita no ponto 10., são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deve constar a designação do proponente, da hasta pública e da entidade que a lançou, de acordo com modelo Anexo V – Modelo de apresentação da proposta.

12. Proposta condicionada e com variantes

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes das cláusulas do Programa de Procedimento, incluindo qualquer um dos seus anexos, independentemente da sua natureza e do modo como sejam comunicadas.

13. Entrega das Propostas

13.1. As propostas são remetidas pelo correio em envelope opaco e fechado, sob registo e com aviso de receção ou entregues por mão própria, pelos candidatos ou seus representantes, contra recibo, devendo as mesmas, em qualquer dos casos, dar entrada na sede da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., sita no Parque Industrial do Safrujo, Lote 1C, 3280-112 Castanheira de Pera, nos dias úteis, das 10:00 horas até às 12:30 horas e das 14,30 horas até às 18,00 horas, até ao dia 12 de setembro de 2025

13.2. Se o envio das propostas for efetuado pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, os candidatos são os únicos responsáveis pelos atrasos que

porventura se verificarem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas, mesmo que anterior à data da realização do ato público.

14. Local, Dia e Hora do Ato Público

14.1. O ato público realizar-se-á às 10:00 horas do dia 15 de setembro de 2025, na sede da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., sita no Parque Industrial do Safrujo, Lote 1C, 3280-112 Castanheira de Pera.

14.2. Só podem intervir no ato público os candidatos e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou bilhetes de identidade e de procuração emitida pela sociedade ou agrupamento, elaborada nos termos do Anexo III, da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes.

14.3. Sempre que um candidato esteja devidamente representado por mais do que uma pessoa, designará em sala qual delas participará na licitação, sem prejuízo da permanência das demais.

14.4. Com autorização prévia do Presidente da Comissão poderá ser autorizada a captação de imagem durante o ato público, mas não durante a fase em que decorra a licitação.

15. Tramitação do Ato Público

15.1. Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da Hasta Pública e à abertura dos sobrescritos recebidos.

15.2. A Comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.

15.3. Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.

15.4. De seguida, interrompe-se o ato público para a Comissão proceder, em sessão privada do júri, à análise dos documentos de habilitação e das propostas apresentadas pelos candidatos.

15.5. A Comissão rubrica os documentos mencionados no número anterior, e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes, sendo que são excluídos os proponentes que se enquadrem numa das situações previstas no ponto 16. do presente Programa.

15.6. Reaberto o ato público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, dando-se continuidade àquele ou fixando-se dia e hora para a continuação do mesmo.

15.7. Depois, a Comissão procede à análise das propostas, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos candidatos, devendo ser excluídos os que não cumpram o disposto no ponto, 9 a 11. do presente Programa.

15.8. De imediato, é aberta a praça iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas Propostas admitidas.

15.9. No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou seus representantes devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito, conferidos através de procuração a que se refere a alínea b) do ponto 9.1 do presente Programa.

15.10. Os lanços não poderão ser inferiores a 5,00 €, relativamente ao lanço anterior.

15.11. A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

15.12. Existindo apenas um candidato admitido, proceder-se-á de imediato à adjudicação provisória pelo valor da sua proposta, não havendo lugar a qualquer outra formalidade.

16. Causas de Exclusão

16.1. Constituem causas de exclusão dos candidatos e das propostas:

a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos no ponto 9 do presente Programa.

b) A não apresentação da proposta até à data-limite fixada no ponto 13. do presente Programa;

c) A existência de dívidas à Autoridade Tributária ou à Segurança Social, até à conclusão do procedimento;

d) A não regularização de dívidas à empresa Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. até à conclusão do procedimento.

e) A não observação do disposto nos pontos 10. e 11. do presente Programa;

f) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das cláusulas do presente Programa;

g) A apresentação de valores inferiores ao valor base de licitação indicado no ponto 7. do Programa.

16.3. Existindo falta ou insuficiência que, cumulativamente, não corresponda a elemento fundamental da candidatura, não perturbe o normal funcionamento da concorrência e possa ser suprida no próprio ato público, poderá a Comissão conceder ao candidato em causa a possibilidade de a suprir de imediato.

16.4. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão do procedimento, bem como a anulação da adjudicação se já tiver ocorrido, caso em que serão perdidas a favor da empresa municipal quantias que possam já ter sido pagas, sem prejuízo das competentes participações para procedimento civil e criminal.

17. Adjudicação Provisória

17.1. Encerrada a licitação, a comissão procede à adjudicação provisória a quem tenha apresentado o valor mais elevado para cada um dos espaços.

18. Não Adjudicação

18.1. Não há lugar a adjudicação quando:

- a) Não tenha sido apresentada qualquer proposta;
- b) Todas as candidaturas ou todas as propostas tenham sido excluídas;
- c) A licitação não for igual ou superior ao valor base de licitação indicado no ponto 7.;
- d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
- e) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, relativas aos pressupostos da Hasta Pública, o justifiquem;

18.2. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.

18.3. No caso da alínea d) do ponto 18.1, dar-se-á início a um novo procedimento no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.

19. Prazo de Validade da Proposta

Todos os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas, designadamente os preços resultantes das suas licitações, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do ato público.

20. Adjudicação Definitiva

20.1. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao Conselho de Administração da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., devendo o interessado ser notificado no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do despacho que a autorize.

21. Minuta do Contrato

O adjudicatário definitivo fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do contrato escrito no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da receção da respetiva minuta, findo o qual, se o não fizer, a mesma se considerará aprovada.

22. Encargos

São encargos dos candidatos as despesas inerentes à elaboração das propostas, assim como todas as relativas à celebração do contrato, incluindo o pagamento de emolumentos, taxas e impostos.

23. Reabertura do Procedimento

23.1. Nas situações em que o anterior adjudicatário tenha faltado, sem motivo justificável, à celebração do contrato, poderá a Comissão da Hasta Pública proceder à adjudicação provisória ao candidato que tenha licitado o segundo valor mais elevado, desde que a sua proposta se mantenha válida e eficaz nos termos do previsto no ponto 19.

23.2. Nos casos em que a Hasta fique deserta, por não ter sido recebida qualquer candidatura, a Comissão da Hasta publicará no sítio da internet da empresa municipal em www.ribeirapera.pt e através da afixação de editais nos locais de estilo, a informar que

qualquer interessado poderá apresentar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da referida publicação, uma proposta, fixando desde logo a data para a abertura das mesmas, no local indicado em 14.1.

23.3. A proposta deverá ser apresentada em carta fechada, dirigida à Comissão, devendo tal candidatura respeitar integralmente os termos e condições aprovados, designadamente o valor base de licitação, bem como dos documentos previstos em 9. deste Programa.

23.4. Caso seja apresentada mais do que uma candidatura, abrir-se-á licitação entre os respetivos proponentes, logo após a abertura das cartas fechadas, aplicando-se de pleno o previsto neste Programa.

23.5. Encerrado o ato público, a Comissão promoverá a imediata adjudicação provisória ao arrematante, aplicando-se, a partir deste momento, o disposto nos números 17. e seguintes do presente Programa de Concurso.

23.6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. poderá recorrer a nova Hasta Pública, nos termos aprovados pelo Conselho de Administração, designadamente nas seguintes situações:

- a) A Hasta Pública fique deserta;
- b) Não houver lugar à adjudicação definitiva;
- c) A adjudicação venha a ser anulada;
- d) Caso o adjudicatário falte, sem motivo justificável, à celebração do contrato.

PARTE II – DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

24. Cessão da Posição de Adjudicatário

O adjudicatário provisório ou definitivo poderá ceder a sua posição contratual nas seguintes condições, de verificação cumulativa:

- a) Apresente até à data da celebração do contrato requerimento à Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. nesse sentido;
- b) O cessionário esteja em condições de cumprir todas as condições fixadas no Programa da Hasta Pública para qual nela participou, designadamente as plasmadas no ponto 9. do Programa do Procedimento;
- c) A entidade cessionária detenha ou seja detida a 100% pela entidade cedente, ou exista uma relação societária de domínio ou de grupo, ou, sendo entidade de natureza diferente, exista coincidência total dos respetivos beneficiários efetivos.

25. Obrigações da Cedente

São obrigações da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A.:

- a) Conduzir o procedimento de Hasta Pública de acordo com o estabelecido no presente Programa de Procedimento;

- b) Realizar a adjudicação provisória e definitiva e promover a celebração do contrato dentro dos prazos estabelecidos no presente Programa do Procedimento;
- c) Garantir a disponibilização dos espaços, no estado em que se encontram no momento da abertura da hasta pública, devendo, para o efeito, fazer acompanhar o auto de entrega de um levantamento fotográfico dos espaços;
- d) Efetuar, no termo da cedência, inventário de todo o material, se existente, de onde conste o estado de conservação do mesmo, posto à disposição do cessionário.

26. Direitos da Cedente

Sem prejuízo de outros especificamente previstos, constituem direitos da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A.:

- a) Receber pontualmente a contrapartida financeira acordada;
- b) Solicitar ao cessionário informação sobre o desenvolvimento da sua atividade, designadamente sobre o cumprimento dos deveres constantes do presente Programa;
- c) Aceder livremente aos espaços cedidos, para efeitos de fiscalização das suas condições de manutenção e conservação;
- d) Suspender os atos do cessionário que, estando sujeitos a autorização, não a tenham obtido.

27. Obrigações do Cessionário

27.1. São obrigações do cessionário:

- a) Utilizar os espaços, mantendo-os em perfeito estado de asseio, conservação e segurança;
- b) Assumir os encargos decorrentes do aluguer dos contadores e dos consumos de eletricidade, água, gás e telecomunicações, bem como de manutenção, limpeza e conservação corrente dos edifícios;
- c) Sem prejuízo da regular prossecução das suas atividades, facultar o espaço cedido para eventos ou projetos da iniciativa da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A.;
- d) Não ceder a terceiros, o uso do espaço, sem o prévio consentimento da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A.;
- e) Findo o prazo de cedência, devolver à Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. o espaço objeto da presente cedência, em normal estado de conservação, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso prudente;
- f) Comunicar à Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. toda e qualquer interrupção da utilização do espaço cedido, com indicação do momento em que ocorreu e dos factos que a justificaram;
- g) Obter licenças indispensáveis à realização dos eventos ou atividades promovidas, se aplicável;
- h) Assegurar a gestão, manutenção e limpeza dos espaços verdes, quando aplicável;
- i) Assegurar a limpeza dos espaços cedidos;

j) Munir-se de todas as licenças, certificações e registos legais para desenvolvimento da sua atividade comercial e outros, quando aplicável;

28. Direitos do Cessionário

O cessionário tem os seguintes direitos:

- a) Explorar os espaços e equipamentos, nos termos legais;
- b) Divulgar e difundir comunicação comercial, por meios físicos e eletrónicos, relativa à exploração dos espaços;
- c) Organizar eventos, feiras ou outras atividades que não conflituam com a aptidão dos espaços cedidos, nem com eventos organizados pela Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A..

29. Prazos

29.1. A contagem dos prazos previstos no presente Programa de Procedimento é efetuada em dias úteis, salvo quando respeite a prazos fixados em mais de 6 (seis) meses, na qual se incluem sábados, domingos e feriados.

29.2. A utilização inicia-se no prazo máximo de 10 dias, após ter sido formalizado o contrato de cedência de utilização, no qual ficarão exaradas as condições da mesma.

30. Prestação Mensal

30.1. A base da remuneração/prestação mensal será a resultante da Proposta adjudicada, por via da aplicação do critério de adjudicação previsto no presente Programa do Procedimento.

30.2. O Cessionário obriga-se a pagar nos serviços da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. ou por transferência bancária, entre o dia um e o dia oito, do mês seguinte àquele a que diz respeito, a mensalidade resultante da proposta adjudicada.

30.3. O primeiro pagamento terá lugar até ao oitavo dia do mês seguinte ao da assinatura do contrato.

30.4. O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o Cessionário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.

30.5. Verificando-se mora no pagamento, o Cessionário fica obrigado a pagar, para além do valor em dívida, uma indemnização nos termos legais em vigor.

30.6. O valor da mensalidade devida pela cedência da utilização será objeto de atualizações anuais nos termos legais em vigor.

31. Direito de Fiscalização

31.1. A Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. reserva-se o direito de fiscalizar o modo de execução do contrato, nomeadamente no que diz respeito:

- a) Ao cumprimento das obrigações impostas pelo Contrato e pelo presente programa do procedimento;
- b) Ao cumprimento das disposições legais aplicáveis ao funcionamento dos equipamentos;
- c) À qualidade do serviço prestado nos espaços objeto do Contrato;
- d) No exercício do seu poder de fiscalização, a Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. pode notificar o adjudicatário para corrigir as deficiências detetadas no que diz respeito à conservação e segurança das instalações e à qualidade dos serviços prestados.

31.2. A exploração e o Cessionário ficam também sujeitos à fiscalização que, em virtude de legislação especial, incumba a outras entidades.

31.3. A responsabilidade de todos os trabalhos/serviços incluídos na instalação, manutenção e gestão, seja qual for o agente executor, será sempre do Cessionário, não reconhecendo Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., senão para os efeitos indicados expressamente na lei, a existência de quaisquer subcontratados e/ou tarefeiros que trabalhem por conta ou em combinação com o Cessionário.

32. Encargos e Benfeitorias

32.1. O Cessionário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem consentimento expresso da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A..

32.2. O incumprimento do número anterior constitui causa de resolução unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o Cessionário.

32.3. São ainda da responsabilidade do Cessionário todas as despesas com:

- a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento dos espaços cedidos;
- b) Contratação de água, energia elétrica, telecomunicações e outras;
- c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito ou por causa da instalação, manutenção e funcionamento dos Espaços objeto da cedência e por causa dela.

33. Resolução do Contrato

33.1. Constituem causas legítimas de resolução do contrato:

- a) A desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas da Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., relativamente à conservação e segurança das instalações e à qualidade dos serviços prestados;
- b) O abandono ou a não exploração dos espaços por um período superior a 6 (seis) meses.

33.2. Sem prejuízo das causas gerais de direito, a resolução do contrato nos termos previstos no número anterior não confere ao Cessionário o direito a qualquer indemnização, ficando este responsável pelos prejuízos que tenha causado, podendo a Ribeirapera -

Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., recorrer ao direito de retenção dos equipamentos e bens instalados pelo Cessionário para ressarcimento dos prejuízos e/ou reparação ou substituição do património afetado.

34. Seguros e Encargos Sociais

34.1. O Cessionário é obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil que garanta a cobertura dos riscos e danos direta ou indiretamente emergentes da sua atuação.

34.2. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o Cessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para a Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., os seguintes seguros, válidos até ao fim da cedência:

- a. O seguro de acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço na execução da cedência;
- b. O seguro de responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção;
- c. O seguro de acidentes pessoais;
- d. O seguro contra riscos de incêndio.

34.3. Os encargos referentes aos seguros impostos por este Programa de Procedimento, bem como qualquer dedução efetuada pela Seguradora a título de franquia, em caso de sinistro indemnizável, será por conta do Cessionário.

34.4. O Cessionário, após celebração do contrato, dispõe de 120 (cento e vinte) dias para apresentar, na empresa municipal, prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores.

34.5. A violação do disposto no presente artigo pelo Cessionário origina a violação das obrigações a que estava afeto, e consequentemente a resolução com justa causa do contrato.

35. Cessação do Contrato

35.1. Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que a comunique por escrito à outra parte, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias em relação ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.

35.2. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos no presente Programa e na Lei, constitui justa causa para a resolução unilateral do contrato de cedência de utilização a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:

- a) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;
- b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do local cedido;

- c) A utilização do local cedido para fins diversos do estatuído no presente Programa de Procedimento;
- d) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado nas instalações cedidas;
- e) A falta de pagamento de 6 (seis) mensalidades seguidas dentro do prazo estabelecido ou 9 (nove) interpoladas;
- f) O incumprimento reiterado de qualquer uma das obrigações constantes do presente Programa;
- g) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial (sendo essenciais todas as cláusulas estabelecidas no presente Programa);
- h) Falecimento ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do Cessionário;
- i) Não manutenção dos espaços cedidos nas perfeitas condições de utilização.

36. Devolução/Entrega das instalações

Findo o prazo pelo qual foi adjudicada a utilização dos espaços, ou antes, em caso de resolução do contrato, o Cessionário obriga-se a devolver as respetivas instalações, no estado em que as recebeu, ou seja, em perfeito estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato.

37. Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

38. Omissões

Os casos omissos no presente Programa serão resolvidos por acordo entre o cedente e o Cessionário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cofinanciado por:



A "Ampliação do Parque Industrial do Safrujo, em Castanheira de Pera" é um projeto cofinanciado pelo FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, no âmbito do CENTRO 2020, com o Eixo Prioritário "Competitividade e internacionalização da economia regional (COMPETIR)".

Lista de Anexos:

Anexo I – Prédios a ceder para instalação e respetiva delimitação da área global

Anexo II – Minuta de Declaração de Compromisso

Anexo III – Minuta de Procuração

Anexo IV – Minuta de Proposta

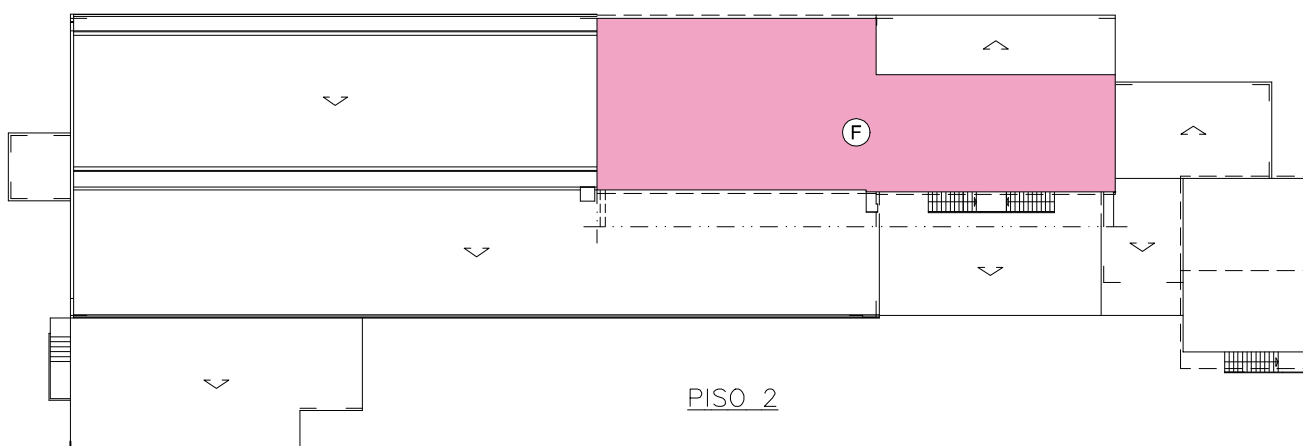
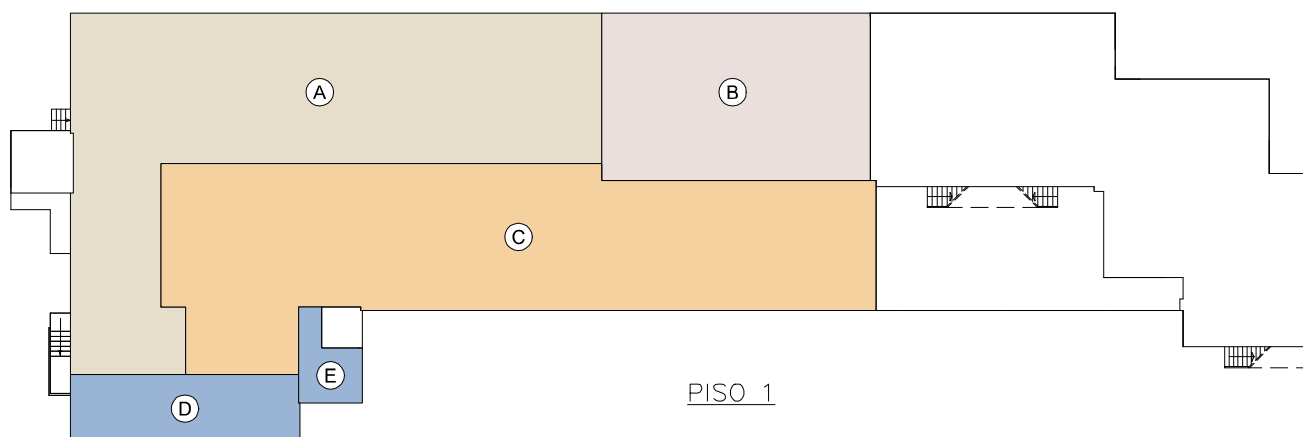
Anexo V – Modelo de apresentação da proposta

Anexo VI – Plantas de localização e peças desenhadas

**ANEXO I – PRÉDIOS A CEDER PARA INSTALAÇÃO E RESPETIVA DELIMITAÇÃO DA ÁREA
GLOBAL**

ANEXO 1

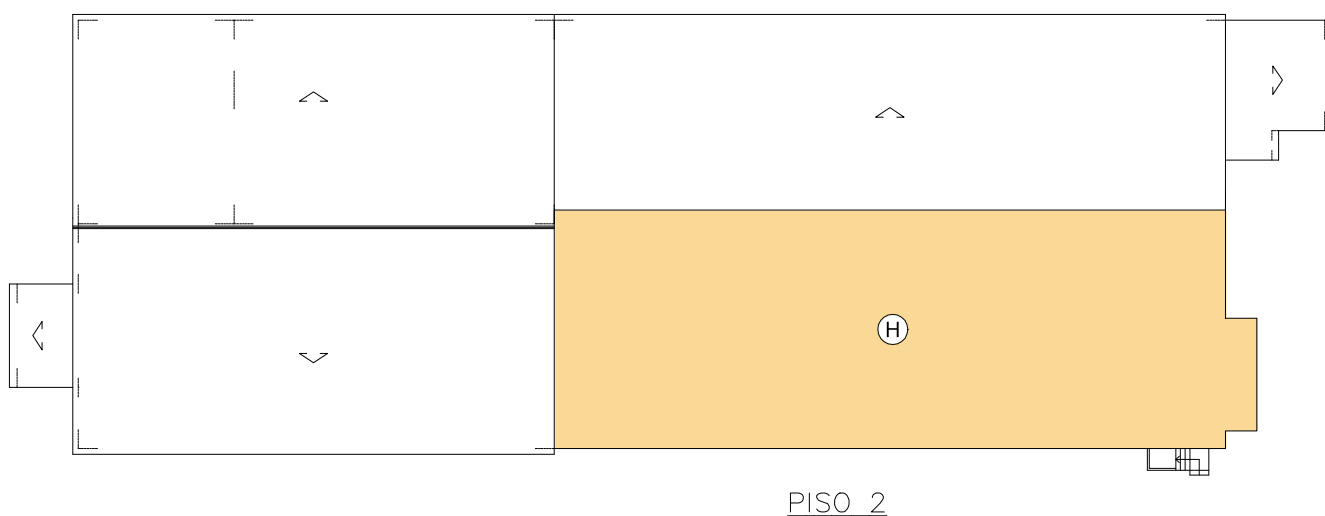
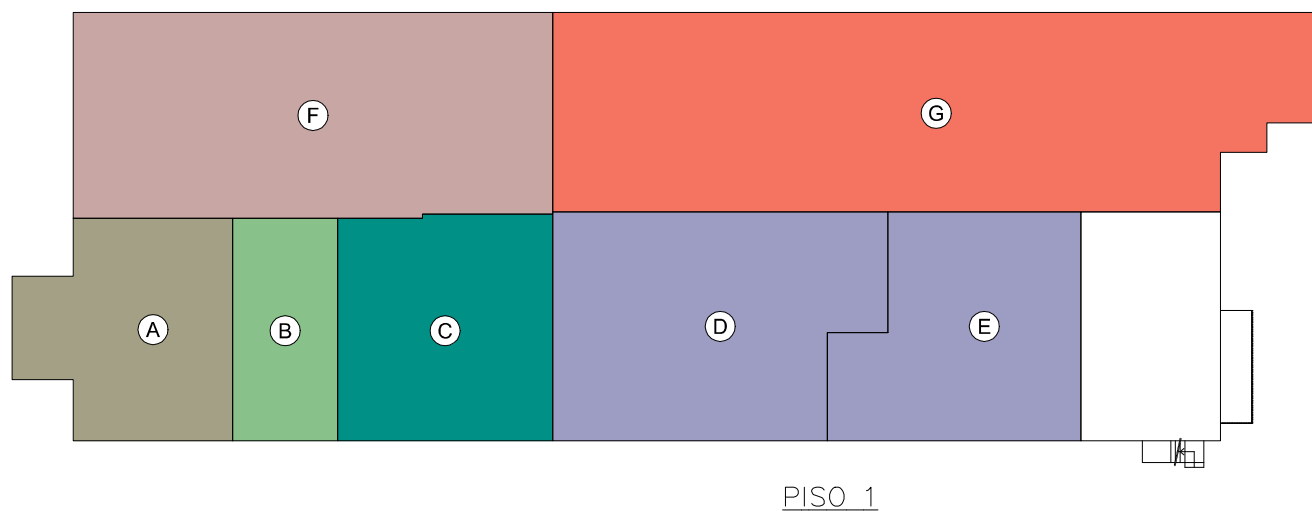
EDIFÍCIO 2



EDIFÍCIO 2 - ARTIGO U3607		ÁREA BRUTA (M ²)			BASE DE LICITAÇÃO
ESPAÇO	AFETAÇÃO	PISO 1	PISO 2	TOTAL	VALOR BASE MENSAL
A	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	369.00		369.00	ADJUDICADO
B	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	165.00	---	165.00	165.00 €
C	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	394.00		394.00	ADJUDICADO
D + E	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	57.00 + 16.00	---	73.00	ADJUDICADO
F	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	---	279.00	279.00	279.00 €
TOTAL ÁREA BRUTA		1001.00	279.00	1280.00	

ANEXO 1

EDIFÍCIO 5



EDIFÍCIO 5 - ARTIGO U1998		ÁREA BRUTA (M ²)			BASE DE LICITAÇÃO
ESPAÇO	AFETAÇÃO	PISO 1	PISO 2	TOTAL	VALOR BASE MENSAL
A	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	117.00	---	117.00	ADJUDICADO
B	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	65.00	---	65.00	ADJUDICADO
C	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	135.00	---	135.00	ADJUDICADO
D + E	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	197.00 + 151.00	---	348.00	ADJUDICADO
F	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	275.00	---	275.00	ADJUDICADO
G	CARPINTARIA	407.00	---	407.00	345.95 €
H	INDUSTRIA/SERVIÇOS/ARMAZENAGEM	---	458.00	458.00	389.30 €
TOTAL ÁREA BRUTA		1347.00	458.00	1805.00	

Anexo II – Minuta de Declaração

1 — [nome, número fiscal de contribuinte, número de cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e respetiva data de validade, estado civil e domicílio ou, no caso de ser uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, objeto social, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, indicação do número de pessoa coletiva, da conservatória do registo comercial onde se encontra registada e do respetivo capital social), devidamente representada pelo seu [gerente, administrador ou procurador] [nome, número de cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e respetiva data de validade, estado civil e domicílio] (1), com poderes para o ato, tendo tomado conhecimento das peças do procedimento de hasta pública lançada e publicitada pela Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., com o n.º 3/2025, vem por este meio apresentar a respetiva candidatura, juntando em anexo, para o efeito, os seguintes documentos:

(2):

a) ...

b) ...

2 — Para o efeito declara, sob compromisso de honra, que:

- a) Não se encontra em estado de insolvência, de liquidação, de cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga nem tem o respetivo processo pendente;
- b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (3) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (4)] (5);
- c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (6) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (7)] (8);
- d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (9);
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (10);

- f) Em caso de situação de dívida à empresa Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., a mesma será regularizada até à conclusão do procedimento (11);
- g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, no artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de junho, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos (12);
- h) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código do Trabalho (13);
- i) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (14);
- j) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (15) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes (16)] (17):
 - i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho; ii) Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho; iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias; iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;
- k) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento;

3 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da candidatura apresentada;

4 — O declarante confirma, no âmbito do Regulamento Geral de Proteção de Dados, o seu consentimento no que respeita à cedência e tratamentos dos dados do presente procedimento de hasta pública para efeitos de comunicação com a Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A. e publicitação dos resultados nos sites institucionais da empresa.

(local), ... (data), ...

[assinatura (17)].

- (1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.
- (2) Enumerar todos os documentos que constituem a candidatura, para além desta declaração, indicados no programa do procedimento.
- (3) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (8) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (9) Declarar consoante a situação.
- (10) Declarar consoante a situação.
- (11) Declarar consoante a situação.
- (12) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (13) Declarar consoante a situação.
- (14) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (16) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (17) Nos termos do disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 168.º

Anexo III - Minuta de Procuração

PROCURAÇÃO

_____ (identificação do concorrente), [(1) representado neste ato por _____, com poderes para o efeito], constitui seu bastante procurador _____ (nome, estado civil e nacionalidade do procurador), titular do cartão de cidadão/bilhete de identidade/passaporte n.º _____, a quem confere a totalidade dos poderes necessários para o/a representar na Hasta Pública promovida pela Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., com o n.º 3/2025.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se, em especial, os de participar e intervir no ato público do concurso, entre outros, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimento de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos e, muito especialmente o poder de, no momento e condições definidas no Programa de Procedimento, licitar em nome do representado, formulando lanços que consistem em propostas de pagamento pelo candidato de uma quantia a pagar à Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., nos termos definidos no Programa de Procedimento.

O limite máximo do número e valor dos lanços que o procurador tem poderes para propor à Ribeirapera - Sociedade para o Desenvolvimento de Castanheira de Pera, E. M., S. A., é absolutamente secreto entre o representado e o procurador, não podendo nem devendo ser do conhecimento à Ribeirapera, pelo que, em caso algum, o representado poderá invocar abuso de representação, ficando válida e definitivamente vinculado à intervenção e proposta do procurador, como se estivesse ele próprio a intervir.

A constituição desta procuração e o exercício de qualquer dos poderes aqui conferidos significam a expressa e irretratável declaração de que o procurador é suficientemente capaz de entender e querer, exigida pela natureza do negócio jurídico em que intervém, especialmente tendo em consideração que a tramitação do processo é em língua portuguesa.

Data

(Assinatura suficiente para obrigar o candidato, reconhecidas legalmente nessa qualidade)

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas

ANEXO IV
MINUTA DA PROPOSTA – Edifício 2

_____ abaixo-assinado, com residência em _____, por si ou na qualidade de [gerente/administrador/procurador, _____, com sede em _____, matriculada no registo comercial sob o número de Pessoa Coletiva _____, com o capital social de _____, devidamente mandatado e com poderes para o efeito, oferece para a utilização do espaço _____ sito no Parque Industrial do Safrujo, descrito no registo predial sob o número 2143 da Freguesia de Castanheira de Pera, inscrito na matriz predial da União das Freguesias de Castanheira de Pera e Coentral sob o artigo 3607, a que se refere a Hasta Pública n.º 3/2025, de acordo com o respetivo Programa, cujos termos e condições tomou pleno e integral conhecimento, o montante de _____ (extenso e numerário), ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor.

_____, ____ de _____ de 2025.

_____ (Assinatura)

MINUTA DA PROPOSTA – Edifício 5

_____ abaixo-assinado, com residência em _____, por si ou na qualidade de [gerente/administrador/procurador, _____, com sede em _____, matriculada no registo comercial sob o número de Pessoa Coletiva _____, com o capital social de _____, devidamente mandatado e com poderes para o efeito, oferece para a utilização do espaço _____ sito no Parque Industrial do Safrujo, descrito no registo predial sob o número 2140 da Freguesia de Castanheira de Pera, inscrito na matriz predial da União das Freguesias de Castanheira de Pera e Coentral sob o artigo 1998, a que se refere a Hasta Pública n.º 3/2025, de acordo com o respetivo Programa, cujos termos e condições tomou pleno e integral conhecimento, o montante de _____ (extenso e numerário), ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor.

_____, ____ de _____ de 2025.

_____ (Assinatura)

Anexo V – Modelo de apresentação da proposta

DOCUMENTOS

PROPONENTE: (NOME DO PROPONENTE)

HASTA PÚBLICA PARA A CEDÊNCIA DE 4 ESPAÇOS NOS EDIFÍCIOS 2 E 5 DO PARQUE INDUSTRIAL DO SAFRUJO

RIBEIRAPERÁ – SOCIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO DE CASTANHEIRA DE PERA, E.M, S.A.

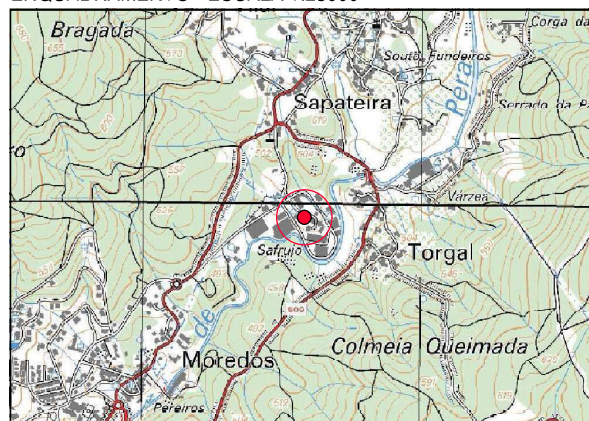
ANEXO VI – PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E PEÇAS DESENHADAS

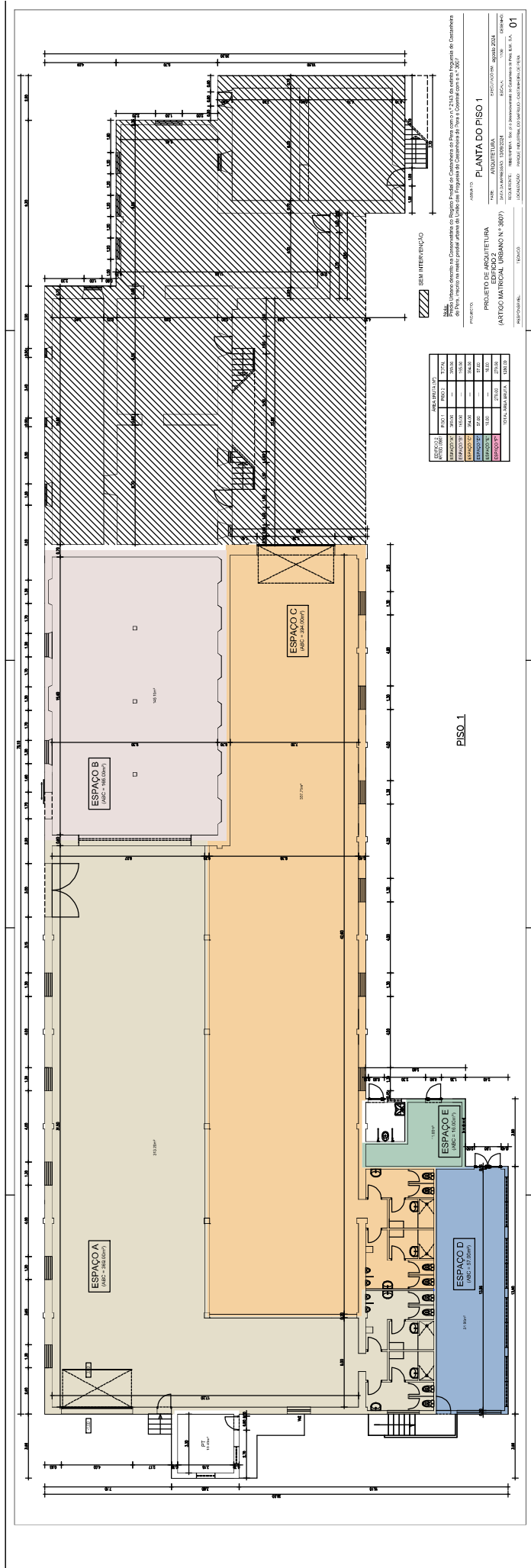
Requerente:	Finalidade:	Localidade:	Coordenadas em WGS84:
RIBEIRAPERA - SOCIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO DE CASTANHEIRA DE PERA, E, M., S.A.	Outra		Lat:40,0170, Long:-8,1964

ORTOFOTOS 30 cm 2018/08 (CMCP/CIMRL) - ESCALA 1:2000



ENQUADRAMENTO - ESCALA 1:25000





Requerente:	Finalidade:	Localidade:	Coordenadas em WGS84:
RIBEIRAPERA - SOCIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO DE CASTANHEIRA DE PERA, E, M., S.A.	Outra		Lat:40,0163, Long:-8,1958

ORTOFOTOS 30 cm 2018/08 (CMCP/CIMRL) - ESCALA 1:2000



 Localização

ENQUADRAMENTO - ESCALA 1:25000

