

ALVALADE

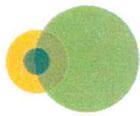
Junta de Freguesia

PROPOSTA N.º 338/2016

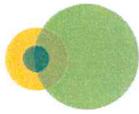
Exmos. Membros do Executivo da Junta de Freguesia de Alvalade,

Considerando que:

- I. A oneração dos bens imóveis de valor até 400 vezes a remuneração mensal mínima garantida (RMMG) nas freguesias com mais de 20.000 eleitores – como é o caso da Freguesia de Alvalade que tem 29.683 habitantes recenseados – é competência das juntas de freguesia, de harmonia com o disposto na alínea c) do n.º 1 do art. 16.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (doravante, RJAL);
- II. A Freguesia de Alvalade é dona e legítima proprietária da fração autónoma identificada pela letra B do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 273 da freguesia de São João de Brito e inscrito na matriz predial urbana sob o art. 2528 da freguesia de Alvalade, com a licença de utilização n.º 83/UT/2013;
- III. A fração autónoma do prédio em propriedade horizontal em causa corresponde ao R/c do prédio sito no n.º 5 da Rua Conde Arnoso e inclui a divisão suscetível de utilização independente, com entrada pelo n.º 5-A, assinalada em amarelo na planta da fração que corresponde ao Anexo I do Caderno de Encargos, onde anteriormente já funcionou um espaço de Cafetaria/Bar;
- IV. A divisão suscetível de utilização independente em causa tem uma área de 16,90 m² e o valor patrimonial tributário da fração autónoma onde se inclui, com uma área total de 800,53 m², ascende a € 887.430,00 (€ 1108,55/m²);
- V. O valor económico daquela divisão corresponderá, por isso, *grosso modo*, a € 18.734,55 (dezoito mil, setecentos e trinta e quatro euros e cinquenta e cinco cêntimos) e a competência para onerá-la é desta Junta de Freguesia;



- VI. Neste momento, o espaço em causa encontra-se devoluto, depois da pessoa que anteriormente o explorava como espaço de Bar o ter entregue;
- VII. O R/c do n.º 5 da Rua Conde Arnoso, além acolher os serviços da Junta de Freguesia de Alvalade, inclui um auditório, um átrio e várias salas ocupadas, ora em permanência ora em rotatividade, por entidades com atividade relevante para a freguesia, que ali desenvolvem as suas atividades e realizam eventos da mais diversa ordem;
- VIII. É absolutamente desejável que as atividades realizadas no R/c do edifício sito na Rua Conde Arnoso tenham um serviço de Cafetaria/Bar de apoio;
- IX. Em matéria de gestão do património imobiliário, vigora o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (RJPIP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto que, no entanto, não regula a administração dos imóveis do domínio privado das autarquias locais, mas apenas do Estado e Institutos Públicos;
- X. Tem, porém, aplicação à administração local o Capítulo I (Disposições gerais) e o art. 126.º RJPIP que dispõe que, ao arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, aplica-se a lei civil, sem prejuízo do exercício de poderes de autoridade no que concerne a cessação do contrato para instalação e funcionamento dos seus serviços;
- XI. Por força do disposto naquele Capítulo I do RJPIP, a administração do património imobiliário das autarquias locais está sujeito aos princípios gerais da legalidade, prossecução do interesse público, respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos, igualdade, proporcionalidade, justiça, imparcialidade e boa fé, da boa administração, da onerosidade, da equidade na distribuição de benefícios e custos, mormente na vertente de equidade intergeracional, da concorrência e da transparência;
- XII. De igual modo, resulta da leitura articulada do n.º 4 do art. 1.º e da alínea c) do n.º 2 do art. 4.º Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação em vigor, que, ficando o arrendamento de bens imóveis excluído do âmbito de aplicação daquele



- código, a formação deste contrato continua sujeito aos princípios da transparência, igualdade e da concorrência;
- XIII. À míngua de diploma legal que, concretizando aqueles princípios, regule a administração dos bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, revela-se adequado usar como referência o regime previsto no Capítulo III (Subsecção II) RJPIP para os imóveis do Estado e Institutos Públicos, aplicando-o com as necessárias ou convenientes adaptações;
- XIV. Com o objetivo de assegurar a maior transparência e concorrência no procedimento de seleção de arrendatário que deva proceder à exploração de um espaço de Cafeteria/Bar no locado, deverá ser publicado anúncio, com a antecedência mínima de 20 dias consecutivos sobre a data limite para a apresentação de candidaturas, no sítio da internet da Junta de Freguesia de Alvalade, do qual deve constar, além do mais, a identificação e localização do locado, o valor base da renda, o local e data limite para a apresentação de propostas, sendo-lhe anexado o respetivo Caderno de Encargos;
- XV. No que tange os critérios de seleção do arrendatário, é adequado que se pondere, além do valor da renda proposta (50%), a qualidade do projeto de exploração (50%), para o que os concorrentes terão de apresentar uma nota justificativa da atividade a desenvolver, incluindo a oferta tipo, sendo avaliados: ideia/conceito, a consistência global da nota justificativa e a qualidade e variedade da oferta, sem prejuízo da oferta mínima estatuída no caderno de encargos;
- XVI. Tendo por referência o Regulamento Geral das Taxas, Preços e Outras receitas do Município de Lisboa e a área do espaço a arrendar, a renda ascenderia a € 272,09 (duzentos e setenta e dois euros e nove cêntimos); no entanto, o anterior titular do espaço, obrigado ao pagamento de € 150,00 (cento e cinquenta euros) de renda, desistiu da exploração do mesmo, com fundamento no facto de os encargos com o locado não se mostrarem compatíveis, tendo em conta as características do modelo de negócio então implementado, com a sua viabilidade;
- XVII. Acresce que o anterior titular do espaço não estava onerado com várias das obrigações acessórias que constarão do Caderno de Encargos, como sejam



Tx

manter um horário de funcionamento alargado nos dias úteis (das 9h às 21h); manter a Cafetaria/Bar aberta, além desse horário e em dias de fim-de-semana ou feriados, mediante solicitação da Junta de Freguesia de Alvalade, com uma antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis; proceder à abertura e encerramento, cumprindo os procedimentos de segurança que lhe sejam comunicados pela Junta de Freguesia de Alvalade, das portas de acesso à fração autónoma correspondente ao R/c do n.º 5 da Rua Conde Arnoso; e garantir uma oferta mínima, sem prejuízo daquela que se obrigue a assegurar na nota justificativa da atividade a desenvolver no espaço arrendado;

- XVIII. A circunstância de a abertura e encerramento da fração autónoma correspondente ao R/c da Rua Conde Arnoso ser assegurada pelo arrendatário, implica um ganho financeiro, em termos de poupança, muito relevante para a Junta de Freguesia, que assim fica desobrigada de contratar serviços de segurança em permanência;
- XIX. Afigura-se, por isso, razoável fixar o valor base da renda (valor abaixo do qual as propostas serão excluídas), em valor não superior a € 50 (cinquenta euros);
- XX. Na medida em que o valor da renda adjudicada terá implícita a assunção pelo arrendatário das obrigações acessórias acima mencionadas, o Caderno de Encargos e subseqüente Contrato deverão prever, sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato, que, em caso de incumprimento de qualquer delas, o arrendatário ficará onerado com o pagamento de indemnização de valor equivalente à diferença entre o valor que resultaria da aplicação do Regulamento Geral das Taxas, Preços e Outras receitas do Município de Lisboa - € 272,09 (duzentos e setenta e dois euros e nove cêntimos) - e o valor da renda constante da proposta adjudicada.

Em face do atrás exposto, tenho a honra de propor a esta Junta de Freguesia que delibere:

1. Arrendar a divisão suscetível de utilização independente, que deverá ser afeta à exploração de um espaço de Cafetaria/Bar, com entrada pelo n.º 5-A da Rua Conde Arnoso, em Alvalade, de harmonia com o disposto na alínea c) do n.º 1 do art. 16.º RJAL;



2. Aprovar a seleção do arrendatário mediante procedimento com publicação prévia de anúncio no site oficial da Junta de Freguesia de Alvalade e, bem assim, o anúncio e Caderno de Encargos em anexo a esta proposta, em cumprimento do previsto nos arts 2.º a 5.º e 7.º e 8.º RJPIP;

3. Designar membros da comissão encarregada de dirigir o procedimento:
 - Presidente: Sara Magalhães, Chefe da Divisão Administrativa;
 - Vogal Efetiva: Sandra Luís, Técnica Superior;
 - Vogal Efetiva: Pedro Fernandes, Técnico Superior;
 - Vogal Suplente: Rute Oliveira, Técnica Superior;
 - Vogal Suplente: Susana Paulo, Técnica Superior.

Lisboa, em 07 de novembro de 2016

A Vogal

Rosa Lourenço