

REGULAMENTO N.º 2/2026

HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO LARGO DA FONTE - SABUGAL

Artigo 1.º

Objeto

- 1.** O presente Regulamento estabelece as condições da Hasta Pública destinada à atribuição do direito de exploração da Cafetaria do Largo da Fonte, sita no Largo da Fonte, na cidade do Sabugal, propriedade do Município do Sabugal.
- 2.** O direito de exploração compreende a utilização do espaço destinado à cafetaria e demais áreas que lhe estejam diretamente afetas, identificados na planta anexa (Anexo I), e nos termos e condições constantes do presente Regulamento.
- 3.** O espaço destina-se exclusivamente ao exercício da atividade de cafetaria e atividades complementares compatíveis com a respetiva natureza e legalmente permitidas.
- 4.** As instalações, mobiliário e equipamentos municipais existentes no local e afetos à exploração serão identificados em inventário (Anexo II).
- 5.** O direito de exploração não confere ao adjudicatário qualquer direito real sobre o imóvel, nem qualquer outro direito para além do direito de exploração temporária, nas condições estabelecidas no presente Regulamento e no respetivo contrato.

Artigo 2.º

Prazo e Renovação

- 1.** O direito de exploração é atribuído pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data da celebração do respetivo contrato.
- 2.** O prazo referido no número anterior poderá ser renovado por duas vezes, por igual período de 2 (dois) anos, mediante avaliação prévia favorável da Comissão Sabugal Investe e decisão expressa do órgão municipal competente.
- 3.** Para efeitos do número anterior, a avaliação deverá atender, designadamente:
 - a)** Ao cumprimento das obrigações decorrentes do presente Regulamento e do contrato;
 - b)** Ao cumprimento pontual das obrigações de pagamento perante o Município;

- c) Ao efetivo e regular funcionamento do estabelecimento;
- d) Ao estado de conservação das instalações, equipamentos e demais bens municipais afetos à exploração;
- e) À inexistência de incumprimentos graves ou reiterados imputáveis ao adjudicatário;
- f) Ao interesse municipal na continuidade da exploração.

4. A eventual renovação fica dependente de avaliação favorável da execução do contrato, promovida pela Comissão Sabugal Invest, designadamente quanto ao cumprimento das obrigações, conservação do espaço, regularidade dos pagamentos, qualidade do serviço prestado e interesse municipal na sua manutenção.

5. A renovação não opera automática ou tacitamente e deverá ser expressamente autorizada e formalizada por escrito antes do termo do prazo inicial.

6. Decorrido o período de renovação previsto no n.º 2, o direito de exploração extingue-se, não sendo admitida nova renovação ao abrigo do presente procedimento.

Artigo 3.º

Publicidade e realização da hasta pública

- 1. A hasta pública será publicitada mediante Edital, a afixar nos lugares de estilo, no sítio institucional do Município do Sabugal e através dos demais meios que se considerem adequados.
- 2. A hasta pública realizar-se-á no Salão Nobre dos Paços do Concelho do Sabugal, no dia e hora a divulgar por Edital.
- 3. O ato será dirigido pelo Presidente da Câmara Municipal do Sabugal, por quem legalmente o substitua ou por quem seja designado para o efeito.
- 4. Antes do início da licitação proceder-se-á à identificação dos interessados e à verificação dos documentos necessários à respetiva participação.
- 5. De tudo o que ocorrer no ato será lavrada ata.

Artigo 4.º

Interessados e condições de participação

1. Podem participar na hasta pública pessoas singulares ou coletivas que disponham de capacidade para o exercício da atividade objeto do direito de exploração.
2. Os interessados deverão:
 - a) Ter a situação tributária regularizada;
 - b) Ter a situação contributiva regularizada;
 - c) Não possuir dívidas vencidas ao Município do Sabugal;
 - d) Não se encontrar em situação legal que os impeça de contratar com o Município;
 - e) Aceitar integralmente as condições constantes do presente Regulamento.
3. As pessoas coletivas deverão fazer-se representar por quem tenha poderes para as obrigar ou por mandatário munido de poderes bastantes para participar na hasta pública e efetuar lanços.

Artigo 5.º

Documentos necessários à participação

1. Os interessados deverão apresentar, antes do início da licitação:
 - a) Documento de identificação, tratando-se de pessoa singular;
 - b) Número de identificação fiscal;
 - c) Tratando-se de pessoa coletiva, código de acesso à certidão permanente ou documento equivalente;
 - d) Documento comprovativo dos poderes de representação, quando aplicável;
 - e) Outros documentos que sejam expressamente exigidos no Edital.
2. A falta dos documentos indispensáveis à identificação do interessado ou à demonstração dos poderes necessários para o vincular determina a impossibilidade de participação na licitação.

Artigo 6.º

Consulta do processo e visita ao espaço

1. O presente Regulamento e demais elementos do procedimento encontram-se disponíveis para consulta no sítio institucional do Município do Sabugal e no balcão Único, durante o respetivo horário de funcionamento das 09:00 às 16:00.

2. A visita ao espaço objeto do direito de exploração poderá ser efetuada pelos interessados, mediante marcação prévia, através do correio eletrónico: sabugal.invest@cm-sabugal.pt ou presencialmente no Balcão Único do Município do Sabugal.
3. A participação na hasta pública pressupõe o conhecimento e aceitação do estado em que se encontram as instalações e equipamentos.
4. Não poderá posteriormente ser invocado o desconhecimento das características ou estado das instalações como fundamento para o incumprimento das obrigações assumidas.

Artigo 7.º

Base de arrematação

1. A base de arrematação para atribuição do direito de exploração é fixada no montante de 1000,00 € (mil euros).
2. O valor referido no número anterior constitui o valor mínimo a partir do qual se inicia a licitação.
3. O valor final resultante da licitação constitui o preço de arrematação do direito de exploração, sendo pago uma única vez e não se confundindo com as contrapartidas mensais previstas no artigo 11.º nem com a caução prevista no artigo 13.º do presente regulamento.

Artigo 8.º

Licitação verbal

1. A licitação é efetuada verbalmente, iniciando-se pela base de arrematação de 1.000,00 € (mil euros).
2. Os lanços serão sucessivos e de valor não inferior a 25,00 € (vinte e cinco euros) relativamente ao lanço imediatamente anterior.
3. Os lanços deverão ser efetuados de forma clara e inequívoca, permitindo identificar o respetivo licitante e o valor oferecido.
4. A licitação prossegue enquanto existirem interessados em apresentar lanço superior.
5. Quando não sejam apresentados novos lanços, o valor mais elevado será anunciado por três vezes.
6. Não sendo apresentado qualquer lanço superior após a terceira anunciação, considera-se encerrada a licitação.

7. Não são admitidos lances de valor inferior ao mínimo fixado no n.º 2.

Artigo 9.º

Arrematação e adjudicação

1. Encerrada a licitação, o direito de exploração será provisoriamente arrematado pelo licitante que tenha apresentado o lance de valor mais elevado.
2. A adjudicação fica dependente da verificação do cumprimento das condições exigidas no presente Regulamento, e da sua aprovação em reunião de câmara.
3. A decisão de adjudicação será comunicada ao adjudicatário.
4. Em caso de desistência, recusa de celebração do contrato ou incumprimento das condições necessárias à adjudicação por facto imputável ao arrematante, poderá o Município atribuir o direito de exploração ao licitante que tenha apresentado o lance imediatamente anterior, pelo valor do respetivo último lance, sem prejuízo das demais consequências legalmente aplicáveis.
5. O Município reserva-se o direito de não adjudicar por razões de interesse público devidamente fundamentadas.

Artigo 10.º

Formalização da atribuição

1. A atribuição do direito de exploração efetiva-se mediante contrato escrito, celebrado entre o Município do Sabugal e o adjudicatário.
2. Integram o contrato:
 - a) O presente Regulamento;
 - b) O Edital;
 - c) A ata de arrematação;
 - d) O inventário dos bens e equipamentos;
 - e) O auto de entrega das instalações.
3. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento do preço da arrematação no dia da celebração do contrato.

Artigo 11.º

Contrapartidas mensais e condições de pagamento

1. Para além do preço da arrematação, o adjudicatário fica obrigado ao pagamento ao Município do Sabugal de uma contrapartida financeira mensal no valor de 400,00 € (quatrocentos euros).
2. O preço da arrematação será pago na data da celebração do contrato, através dos meios de pagamento disponibilizados pelo Município.
2. As contrapartidas mensais deverão ser liquidadas até ao oitavo dia do mês seguinte àquele a que respeitam, através dos meios disponibilizados pelo Município.
3. As contrapartidas mensais ficam sujeitas às atualizações anuais legalmente aplicáveis, podendo a primeira atualização ocorrer um ano após a celebração do contrato.
4. O Município comunicará por escrito ao adjudicatário o valor atualizado da contrapartida e o coeficiente utilizado no respetivo cálculo, com a antecedência mínima legalmente aplicável.

Artigo 12.º

Incumprimento das obrigações de pagamento

1. A falta de pagamento pontual das quantias devidas determina a aplicação dos juros legalmente devidos.
2. O atraso reiterado ou superior a 90 dias no pagamento das contrapartidas devidas constitui fundamento para resolução do contrato, sem prejuízo da cobrança coerciva das quantias em dívida e das demais consequências legalmente aplicáveis.

Artigo 13.º

Caução

1. Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações decorrentes da exploração, o adjudicatário deverá prestar caução no valor de 1200,00 € (mil e duzentos euros), que corresponde a três mensalidades.
2. A caução será prestada no dia da celebração do contrato, mediante depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução.

3. O Município poderá utilizar a caução, total ou parcialmente, para satisfação de créditos decorrentes do incumprimento das obrigações do adjudicatário, designadamente quantias em dívida, danos causados nas instalações ou equipamentos ou reposição de bens municipais em falta.
4. Sempre que a caução seja total ou parcialmente utilizada, o adjudicatário deverá proceder à respetiva reposição no prazo que lhe for fixado.
5. Finda a exploração, e verificando-se o integral cumprimento das obrigações, o Município promoverá a libertação da caução no prazo de 30 dias após a entrega das instalações e respetiva conferência.
6. Todas as despesas decorrentes da prestação da caução são da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 14.º

Funcionamento da Cafetaria

1. O adjudicatário deverá assegurar o funcionamento da Cafetaria durante todo o ano, sem prejuízo dos períodos de encerramento legalmente admissíveis ou previamente autorizados pelo Município.
2. O estabelecimento deverá funcionar dentro dos horários legal e regulamentarmente aplicáveis, garantido a sua abertura das 09:00 às 20:00 horas.
3. O adjudicatário poderá apresentar proposta fundamentada de alteração do horário habitualmente praticado, ficando a mesma sujeita a autorização do Presidente da Câmara Municipal.
4. O encerramento injustificado e prolongado do estabelecimento poderá constituir incumprimento contratual e, em função da respetiva gravidade, fundamento de resolução do contrato.

Artigo 15.º

Obrigações do adjudicatário

1. Para além das obrigações previstas nos restantes artigos, compete ao adjudicatário:
 - a) Dotar a Cafetaria e a esplanada dos equipamentos necessários ao seu normal funcionamento que não sejam disponibilizados pelo Município;
 - b) Manter o estabelecimento em funcionamento nos termos do artigo 14.º;

- c) Utilizar prudentemente e manter em adequado estado de limpeza a Cafetaria, a esplanada e as áreas afetas à exploração;
 - d) Assegurar um adequado nível de serviço, confeção e apresentação;
 - e) Manter adequadas condições de higiene no exercício da atividade;
 - f) Efetuar pontualmente o pagamento das contrapartidas, taxas, tarifas, impostos e demais encargos inerentes à exploração;
 - g) Manter as instalações em bom estado de conservação e funcionamento;
 - h) Respeitar e fazer respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao exercício da atividade;
 - i) Obter e manter válidas as licenças, autorizações, comunicações e demais títulos legalmente exigíveis;
 - j) Facultar ao Município a fiscalização das instalações e da atividade;
 - k) Dar conhecimento imediato ao Município de qualquer vício, dano ou avaria relevante que afete as instalações;
 - l) Não realizar quaisquer obras ou alterações no espaço sem autorização expressa e escrita do Município;
 - m) Cumprir o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação;
 - n) Restituir as instalações, equipamentos e bens municipais no termo do direito de exploração;
 - o) Assegurar, a suas expensas, os recursos humanos necessários ao funcionamento do estabelecimento;
 - p) Celebrar e manter em vigor os seguros legalmente obrigatórios e os adequados à atividade;
- 2. É expressamente proibido:**
- a) Utilizar as instalações para finalidade diversa daquela a que se destinam;
 - b) Desenvolver atividades ilícitas ou incompatíveis com a natureza e utilização do espaço;
 - c) Realizar obras ou modificações não autorizadas;
 - d) Ceder a terceiros a exploração fora das condições previstas no presente Regulamento.

Artigo 16.º

Consumos de água e energia elétrica

1. Os consumos de água, incluindo os relativos à Cafetaria e esplanada, bem como os consumos de energia elétrica, são integralmente suportados pelo adjudicatário.
2. São igualmente da responsabilidade do adjudicatário os encargos relativos a gás, telecomunicações e demais serviços que contrate para o funcionamento do estabelecimento.

Artigo 17.º

Conservação, equipamentos e benfeitorias

1. As instalações, mobiliário e equipamentos municipais serão entregues mediante inventário e auto de entrega.
2. O adjudicatário responde pela respetiva guarda, correta utilização e conservação.
3. Havendo necessidade de substituição de equipamentos municipais por facto imputável ao adjudicatário, a mesma será efetuada a suas expensas.
4. A realização de obras, modificações ou benfeitorias depende de prévia autorização escrita do Município.
5. As benfeitorias incorporadas no imóvel que não possam ser removidas sem detrimento do mesmo reverterem para o Município no termo da exploração, sem direito a indemnização, salvo acordo escrito em contrário.
6. No termo da exploração, os bens municipais deverão ser restituídos em adequado estado de conservação e funcionamento, ressalvando-se o desgaste resultante de utilização normal e prudente.

Artigo 18.º

Transmissão do direito de exploração

1. O direito de exploração não pode ser cedido ou transmitido, total ou parcialmente, sem prévia autorização escrita do Município do Sabugal.
2. O pedido de transmissão deverá ser devidamente fundamentado e acompanhado da documentação necessária à demonstração de que a entidade para quem se pretende transmitir o direito reúne as condições exigidas no presente Regulamento.

3. A transmissão não autorizada constitui incumprimento grave suscetível de determinar a resolução do contrato.

Artigo 19.º

Direitos e fiscalização do Município

1. O Município reserva-se o direito de fiscalizar, a todo o tempo, o cumprimento das obrigações decorrentes do presente Regulamento e do contrato, designadamente quanto:

- a) Ao funcionamento do estabelecimento;
- b) À qualidade e regularidade da exploração;
- c) À limpeza e higiene;
- d) À abertura e funcionamento das instalações sanitárias;
- e) À conservação das instalações e equipamentos.

2. O adjudicatário deverá facultar o acesso às instalações aos representantes ou trabalhadores municipais devidamente identificados.

3. Quando sejam detetadas deficiências ou incumprimentos, o Município poderá determinar a respetiva correção e fixar prazo adequado para o efeito.

4. O Município poderá adotar as medidas legalmente admissíveis necessárias à salvaguarda do interesse público, da segurança das pessoas e bens e da adequada utilização do equipamento municipal.

Artigo 20.º

Caso fortuito ou força maior

1. Nenhuma das partes será responsável pelo incumprimento de obrigações quando este resulte de facto imprevisível ou inevitável que não lhe seja imputável e que impossibilite o respetivo cumprimento.

2. A parte que invoque caso fortuito ou força maior deverá comunicar e justificar a situação à outra parte logo que possível, indicando, sempre que possível, a duração previsível do impedimento.

Artigo 21.º

Extinção e resolução

1. O direito de exploração extingue-se:

- a)** Pelo decurso do respetivo prazo, quando não seja renovado;
- b)** Pelo decurso do período único de renovação;
- c)** Por acordo das partes;
- d)** Pela extinção da pessoa coletiva ou morte da pessoa singular adjudicatária, sem prejuízo das situações legalmente admissíveis;
- e)** Pela perda ou impossibilidade definitiva de utilização do espaço;
- f)** Pela resolução do contrato.

2. Constituem, designadamente, fundamentos suscetíveis de determinar a resolução por incumprimento imputável ao adjudicatário:

- a)** A falta reiterada de pagamento das quantias devidas;
- b)** O incumprimento grave ou reiterado do horário e das condições de funcionamento;
- c)** O encerramento injustificado da Cafetaria por período superior a 15 dias consecutivos;
- d)** O encerramento injustificado das instalações sanitárias;
- e)** O incumprimento grave ou reiterado das obrigações de limpeza, higiene e conservação;
- f)** A utilização das instalações para fim diverso daquele a que se destinam;
- g)** A transmissão não autorizada do direito de exploração;
- h)** A realização de obras ou alterações não autorizadas;
- i)** A oposição à fiscalização municipal;
- j)** O incumprimento das determinações legítimas emitidas pelo Município.

3. A resolução por facto imputável ao adjudicatário não lhe confere direito à restituição das quantias já pagas ou a indemnização, sem prejuízo da responsabilidade pelos danos causados ao Município.

Cessação antecipada pelo adjudicatário

1. O adjudicatário que pretenda fazer cessar antecipadamente a exploração deverá comunicar essa intenção ao Município, por escrito e de forma fundamentada, com antecedência mínima de 30 dias.
2. A cessação antecipada não confere direito à restituição do valor da caução ou das demais quantias já pagas.
3. A cessação por facto imputável ao adjudicatário não prejudica a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações vencidas nem pelo ressarcimento dos prejuízos causados ao Município, quando a eles haja lugar.

Artigo 23.º

Entrega das instalações

1. Extinto o direito de exploração, o adjudicatário deverá proceder à entrega imediata das instalações, livres de pessoas e bens que lhe pertençam.
2. A entrega será formalizada através de auto, no qual será registado o estado das instalações, equipamentos e demais bens municipais.
3. Os bens deverão ser restituídos no estado em que foram entregues, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma utilização normal e prudente.
4. O adjudicatário responde pelos danos e faltas que lhe sejam imputáveis.

Artigo 24.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões decorrentes da aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pelo Presidente da Câmara Municipal, de acordo com a legislação aplicável e no respeito pelas competências legalmente atribuídas aos órgãos municipais.

Artigo 25.º

Prevalência

1. Fazem parte integrante do contrato o presente Regulamento, o Edital, a ata de arrematação e os demais documentos expressamente identificados no contrato.
2. Em caso de divergência entre os documentos, prevalecerá o disposto no contrato e no presente Regulamento, sem prejuízo das normas legais imperativas aplicáveis.

Artigo 26.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento produz efeitos após a sua aprovação pela Câmara Municipal do Sabugal e respetiva publicitação.

Sabugal, 10 de setembro de 2026