



## Regulamento Municipal de Atribuição do Direito de Ocupação dos Espaços do Edifício dos Quartéis

Aprovado em reunião da Câmara Municipal em 17/06/2009  
Aprovado em sessão da Assembleia Municipal em 18/09/2009

## **Preâmbulo**

O Edifício dos Quartéis, construído com o objectivo de defender esta zona de fronteira nas guerras da restauração, está classificado como Imóvel de Interesse Público desde 1967. É um monumento com valor arqueológico, artístico, etnográfico, religioso e histórico, cuja reabilitação se reveste da maior importância.

Nesse sentido, decidiu a Câmara Municipal de Moura reabilitar o Edifício dos Quartéis dotando-o das condições necessárias para o merecido usufruto da população e turistas, através da adaptação do espaço vocacionado para os fins expressos no presente regulamento.

Assim, ao abrigo do disposto no nº 7 do artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e, para efeitos de aprovação pela Assembleia Municipal de Moura, nos termos do disposto na alínea a) do nº 2 do artigo 53º e alínea a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 169/99 de 18 de Setembro com as alterações introduzidas pela lei nº 5-A/2002 de 11 de Janeiro e com o objectivo de ser submetido a discussão pública após publicação nos termos do artigo 118º do Código de Procedimento Administrativo, propõe-se à Câmara Municipal a aprovação do presente projecto de Regulamento.

## **CAPÍTULO I**

### **NORMAS GERAIS**

#### **Artigo 1º** **(Objectivo)**

O presente regulamento estabelece os critérios e a forma de atribuição do direito de ocupação dos espaços existentes no edifício dos Quartéis em Moura.

#### **Artigo 2º** **(Licenciamento)**

1. Os espaços objecto deste Regulamento já se encontram licenciados/autorizados pela Câmara Municipal para os fins previstos neste Regulamento.
2. Cabe aos interessados desenvolver o processo de licenciamento/autorização para o exercício das actividades que, face às suas especificidades, o possam exigir e que sejam consideradas compatíveis com os espaços a ceder.

#### **Artigo 3º** **(Identificação dos Espaços)**

1. Os espaços estão identificados da seguinte forma, conforme planta em anexo:
  - a) Espaços Comerciais (L1 a L5 e L11 a L27)
  - b) Espaços Associativos (L6 a L10)
  - c) Estabelecimentos de Bebidas (C5 a C6)
  - d) Espaços Habitacionais (H8 a H13)

2. Sempre que o considere necessário, a Câmara Municipal pode alterar o uso dos espaços, na estrita observância dos contratos que, entretanto, estiverem em vigor.

## **CAPÍTULO II ESPAÇOS COMERCIAIS**

### **Artigo 4º (Definição Espaços Comerciais)**

Consideram-se espaços comerciais os espaços destinados a ocupação por actividades de comercialização de produtos tradicionais, lojas de artesanato, de autor ou qualquer outra actividade similar de reconhecido interesse para a divulgação do “saber-fazer” local ou regional.

### **Artigo 5º (Forma de atribuição)**

A atribuição dos espaços comerciais é feita através de convite público à apresentação de propostas, da selecção das actividades que se enquadrem no âmbito do artigo 4º e celebração do respectivo contrato de arrendamento comercial nos termos do presente Regulamento.

### **Artigo 6º (Candidatos)**

Podem candidatar-se à atribuição dos espaços comerciais pessoas individuais ou colectivas que preencham os requisitos publicitados no convite público ou no procedimento da hasta pública.

**Artigo 7º**  
**(Do convite público)**

1. O convite público à apresentação de propostas é publicitado em editais afixados nos lugares de estilo e, pelo menos, num jornal de âmbito local ou regional.
2. Do convite deve constar obrigatoriamente:
  - a) O objecto do convite, especificando as actividades, espaços a atribuir e prazos dos arrendamentos;
  - b) O prazo para a entrega de propostas;
  - c) A forma de apresentação das propostas;
  - d) O valor mensal da renda a pagar pelos arrendatários;
  - e) Garantias a apresentar, se for o caso;
  - f) Documentação exigível aos candidatos;
  - g) Outras informações consideradas úteis.

**Artigo 8º**  
**(Das Propostas)**

As propostas são apresentadas por escrito, mediante formulário próprio a fornecer pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Moura, no qual os interessados especificam a actividade que pretendem desenvolver.

**Artigo 9º**  
**(Seleccção das Propostas)**

1. As propostas são analisadas por uma Comissão de Avaliação, a designar pela Câmara Municipal, a qual verificará o enquadramento das actividades no âmbito do estipulado no artigo 4º.
- 2 – A Comissão de Avaliação elabora um relatório onde conste as propostas seleccionadas e excluídas, bem como o espaço que se sugere atribuir a cada um dos candidatos, tendo em conta as características das actividades que se propõem a exercer.

3 - O relatório referido no ponto anterior é remetido à Câmara Municipal para apreciação e deliberação, sendo notificados todos os candidatos, no prazo máximo de 10 dias, da referida decisão.

**Artigo 10º**  
**(Hasta Pública)**

1 - Sempre que as propostas seleccionadas, nos termos do artigo 4º, excedam o número de espaços a atribuir, a Câmara Municipal recorrerá à hasta pública para a sua adjudicação, estipulando um valor base de licitação, pago de uma só vez.

2 - A praça da hasta pública realiza-se perante uma Comissão a designar pela Câmara Municipal, tendo aquela a faculdade de adjudicar, provisoriamente, os espaços, a quem apresentar a melhor oferta.

2 - Os termos em que decorrerão as hastas públicas serão devidamente publicitados, sempre que se mostre necessário o recurso a esta forma de atribuição.

3 - A adjudicação definitiva será proferida por deliberação da Câmara Municipal, conjuntamente com as condições gerais do contrato, descrição do espaço a arrendar, forma de pagamento da renda e identificação do adjudicatário.

**Artigo 11º**  
**(Prazo de Arrendamento)**

O prazo de atribuição dos espaços comerciais é de 2 (dois) anos, contados a partir da data da assinatura do contrato de arrendamento, automaticamente renovável, por períodos sucessivos de um ano.

## **Artigo 12º**

### **(Rendas)**

1. As rendas mensais dos espaços comerciais são definidas pela Câmara Municipal de Moura de acordo com a alínea d) do artigo 7º, podendo este valor ser actualizado, aquando da renovação do contrato.
2. A actualização da renda, nos termos do número anterior, deve ser comunicada ao arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, com 90 dias de antecedência, antes de expirado o prazo do contrato ou das suas renovações.
3. As rendas devem ser pagas, mensalmente, na Tesouraria da Câmara Municipal de Moura ou por débito em conta bancária, até ao dia 8 do mês a que disser respeito.
4. A primeira mensalidade deverá ser paga até ao dia 8 do mês seguinte ao da celebração do respectivo contrato.

## **Artigo 13º**

### **(Contrato de Arrendamento)**

1. Os contratos de arrendamento, cujas minutas são aprovadas por deliberação da Câmara Municipal, são celebrados:
  - a) Com os candidatos seleccionados nos termos do artigo 9º
  - b) Com os candidatos a quem tenham sido adjudicados espaços nos termos do artigo 10º
2. Os contratos de arrendamento devem ser celebrados no prazo máximo de 60 dias a contar da data da deliberação de Câmara que atribua ou adjudique os referidos espaços.

### **Artigo 14º**

#### **(Denúncia do Contrato)**

1 – O arrendamento pode ser denunciado a todo o tempo, por ambas as partes, com aviso prévio de 60 dias, antes de expirado o prazo do contrato ou das sucessivas renovações.

2 – A Câmara Municipal pode denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de acção judicial, quando necessite de um ou mais espaços para instalação e funcionamento dos seus serviços.

3 – A denúncia nos termos do número anterior confere ao arrendatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas e, bem assim, a uma compensação por benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.

4 – No caso referido no ponto 2 o arrendatário desocupa o espaço no prazo de 120 dias a contar da notificação da denúncia pelo senhorio, sob pena de despejo imediato, sem dependência de acção judicial, a determinar pelo órgão municipal competente, nos termos do Decreto-Lei nº280/2007 de 7 de Agosto.

### **Artigo 15º**

#### **(Resolução do Contrato)**

Constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento:

- a) A falta de pagamento das rendas, devendo o processo ser accionado a partir do terceiro mês;
- b) A alteração do uso do espaço sem prévia autorização da Câmara Municipal;
- c) A execução de obras não autorizadas;
- d) Os restantes casos previstos em lei ou no respectivo contrato.



### **CAPÍTULO III**

#### **ESPAÇOS ASSOCIATIVOS**

##### **Artigo 16º**

###### **(Definição de espaços associativos)**

Consideram-se espaços associativos, os espaços destinados a ocupação por entidades sem fins lucrativos de carácter cultural, desportivo, recreativo ou social, de interesse comprovado para o Concelho de Moura.

##### **Artigo 17º**

###### **(Forma de atribuição)**

1. A atribuição dos espaços às entidades associativas que manifestem interesse na sua ocupação, é efectuada através da avaliação das suas necessidades e da sua contribuição para a satisfação do interesse público.
2. Para o efeito previsto no n.º anterior, devem as entidades referidas no artigo 16.º apresentar um relatório demonstrativo das actividades desenvolvidas e a desenvolver, bem como dos meios de que para tanto dispõem.
3. A atribuição de espaços às entidades associativas será efectuada através da realização de um contrato de comodato, a título gratuito, cujos termos e condições serão acordados, caso a caso, entre as partes.

### **Capítulo IV**

#### **ESTABELECIMENTOS DE BEBIDAS**

##### **Artigo 18º**

###### **(Definição de Estabelecimentos de Bebidas)**

Consideram-se Estabelecimentos de Bebidas, os espaços destinados a ocupação por actividades inseridas na classe 5630 da Classificação Portuguesa das Actividades Económicas – Rev. 3.

### **Artigo 19º**

#### **(Forma de atribuição)**

A atribuição dos estabelecimentos de bebidas é feita em hasta pública ou por convite à apresentação de propostas em carta fechada, conforme opção camarária, e posterior realização de contratos de cessão de exploração com os adjudicatários.

### **Artigo 20º**

#### **(Candidatos)**

Podem candidatar-se à atribuição dos estabelecimentos de bebidas pessoas individuais ou colectivas que preencham os requisitos definidos e publicitados para a hasta pública ou para a apresentação das propostas em carta fechada.

### **Artigo 21º**

#### **(Hasta pública e propostas em carta fechada)**

1. Compete à Câmara Municipal de Moura definir os termos a que obedece a hasta pública ou as propostas em carta fechada e publicitar, obrigatoriamente, a intenção de permitir a exploração dos estabelecimentos de bebidas, em editais afixados nos lugares de estilo e, pelo menos, num jornal de âmbito local ou regional.
2. A praça da hasta pública ou a abertura de propostas realiza-se perante Comissão designada pela Câmara Municipal de Moura.
3. No caso de procedimento por hasta pública a adjudicação far-se-á ao lanço de maior valor.
4. Em procedimento por proposta em carta fechada a adjudicação atenderá ao valor da proposta e, quando exigido nos termos do n.º 4 do artigo seguinte, à qualidade do projecto apresentado e ao interesse comercial do mesmo.

5. A existência de um só lanço ou uma só proposta não impede a adjudicação, excepto se houver suspeita de conluio entre os concorrentes.

6. De cada adjudicação será lavrada a acta, bem como auto de arrematação, devendo ser entregue exemplar deste último aos adjudicatários provisórios.

7. A acta é submetida a deliberação da Câmara Municipal, a qual lhe compete, adjudicar definitivamente os espaços.

## **Artigo 22º**

### **(Obrigações do Procedimento)**

1 - Dos editais e anúncios referidos no número 1 do artigo anterior devem, obrigatoriamente, constar os seguintes elementos:

- a) Dia, hora e local da realização da hasta pública ou da abertura das propostas;
- b) Identificação dos espaços postos a concurso;
- c) Montante da renda de ocupação mensal de cada espaço;
- d) Base mínima de licitação;
- e) Garantias a apresentar;
- f) Documentação exigível aos candidatos;
- g) Critérios de adjudicação dos espaços;
- g) Outras informações consideradas úteis.

2 - As propostas em carta fechada devem ser dirigidas à Câmara Municipal de Moura até ao final do prazo estabelecido e serão abertas em acto público realizado para o efeito.

3 - As propostas em carta fechada devem conter os elementos exigidos pela Câmara Municipal de Moura, nomeadamente, documentos solicitados, indicação do espaço pretendido, alterações a introduzir, valor da oferta.

4 - Caso a Câmara Municipal de Moura o exija, o concorrente deve apresentar projecto comercial para a exploração do espaço, expondo as actividades a desenvolver, outros investimentos que se propõe realizar, prazo previsto para início da actividade e demais elementos que entenda por conveniente.

### **Artigo 23º**

#### **(Ausência de Propostas)**

Se um ou mais dos locais não obtiver proposta ou não for arrematado, pode a Câmara Municipal de Moura atribuir o mesmo, a qualquer interessado, que reúna os requisitos mínimos anteriormente exigidos e publicitados.

### **Artigo 24º**

#### **(Anulação do Procedimento)**

O procedimento da hasta pública ou de apresentação de propostas por carta fechada é anulado pela Câmara Municipal de Moura, quando se verifique a prática de qualquer irregularidade ou a violação de qualquer disposição legal ou regulamentar aplicável.

### **Artigo 25º**

#### **(Prazo da Cessão de Exploração)**

O contrato de cessão de exploração é realizado por um período de quatro anos, automaticamente renovável, por períodos sucessivos de um ano.

### **Artigo 26º**

#### **(Prestação Mensal)**

1. A prestação mensal a pagar pela cessão de exploração dos estabelecimentos de bebidas é definida pela Câmara Municipal de Moura, de acordo com o previsto no artigo 22º, alínea c), podendo este valor ser actualizado, aquando das suas renovações.

2. A actualização da prestação mensal, nos termos do número anterior, deve ser comunicada ao arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, com 90 dias de antecedência, antes de expirado o prazo do contrato ou das suas renovações.

3. A prestação mensal deve ser paga, mensalmente, na Tesouraria da Câmara Municipal de Moura ou por débito em conta bancária, até ao dia 8 do mês a que disser respeito.

4. A primeira mensalidade deverá ser paga até ao dia 8 do mês seguinte ao da celebração do respectivo contrato.

### **Artigo 27º**

#### **(Contrato de Cessão de Exploração)**

1. Os contratos de cessão de exploração, cuja minuta é aprovada por deliberação da Câmara Municipal, são celebrados com os adjudicatários definitivos dos espaços.

2. Os contratos devem ser celebrados no prazo máximo de 60 dias a contar da data da deliberação de Câmara que adjudique os referidos espaços.

### **Artigo 28º**

#### **(Denúncia e Resolução do Contrato)**

1. A cessão de exploração pode ser denunciada a todo o tempo, por ambas as partes, com aviso prévio de 60 dias, antes de expirado o prazo do contrato ou das sucessivas renovações.

2. A resolução do contrato de cessão de exploração tem como fundamentos os previstos no artigo 15.º para o contrato de arrendamento.

## **CAPÍTULO IV ESPAÇOS HABITACIONAIS**

### **Artigo 29º**

#### **(Definição de Espaços Habitacionais)**

Consideram-se Espaços Habitacionais os espaços destinados a estadias de duração limitada, cuja atribuição e gestão do espaço é da exclusiva responsabilidade da Câmara Municipal de Moura.

## **CAPÍTULO V OBRIGAÇÕES GERAIS**

### **Artigo 30º**

#### **(Obrigações dos arrendatários e cessionários dos espaços)**

1. Quando da entrega do espaço, os arrendatários e cessionários dos espaços devem entregar uma caução de valor idêntico ao valor da renda de ocupação mensal dos espaços comerciais, a qual funcionará como garantia para eventuais deteriorações daquele, não resultante de um uso normal e diligente do mesmo e abandono dos espaços antes do término do contrato ou das suas renovações. A caução será devolvida com o termo definitivo do contrato.
2. Os arrendatários e cessionários não podem ceder a sua posição a terceiros, temporária ou definitivamente, mesmo que a título gratuito, sem a prévia autorização da Câmara Municipal de Moura.
3. Os arrendatários e cessionários não podem alterar o ramo de actividade sem a prévia autorização da Câmara Municipal de Moura
4. Os arrendatários e cessionários não podem ocupar espaço superior ao estritamente correspondente ao local licenciado.

5. Os arrendatários e cessionários são responsáveis por todas as deteriorações ou danos que forem causados, por si ou seus empregados, pagando as respectivas indemnizações logo que para isso sejam intimados e no prazo indicado pela Câmara Municipal de Moura.

6. A limpeza dos espaços é da inteira responsabilidade dos arrendatários e cessionários, o qual é obrigado a cumprir as normas de higiene, salubridade e segurança fixados na legislação em vigor para o ramo de actividade exercido.

7. O pagamento da luz e da água é da responsabilidade dos arrendatários e cessionários dos espaços.

8. Os arrendatários e cessionários dos espaços comerciais e de estabelecimentos de bebidas ficam obrigados ao cumprimento dos regulamentos de funcionamento do espaço, designadamente em matéria de horários, que venham a ser estipulados pela Câmara Municipal de Moura.

## **CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 31º (Inspeção)**

A actividade exercida nos Espaços Comerciais e Estabelecimentos de Bebidas está sujeita à inspeção sanitária e de consumo por parte dos serviços competentes, a fim de garantir tanto a qualidade dos produtos, como a higiene do pessoal e as características adequadas dos locais de venda, utensílios de trabalho e as boas condições das instalações em geral.

### **Artigo 32º (Obras)**

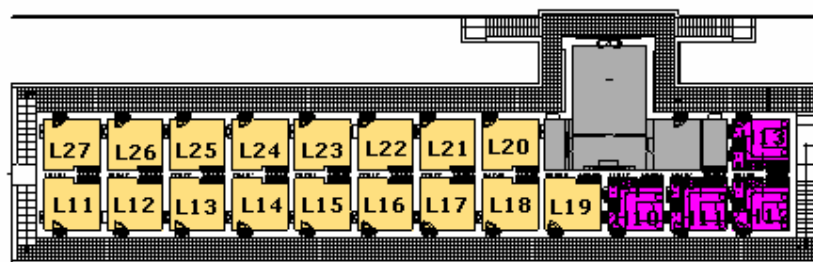
Os titulares do direito de ocupação dos espaços não podem fazer qualquer tipo de obras sem autorização prévia da Câmara Municipal de Moura.

**Artigo 33º**  
**(Dúvidas e Omissões)**

1. As dúvidas suscitadas na interpretação do Regulamento, serão resolvidas pela Câmara Municipal de Moura.
2. Nos casos omissos decidir-se-á em conformidade com as normas legais aplicáveis, atendendo à natureza dos contratos celebrados.



Anexo  
(Espaços do Edifício dos Quartéis)



- Espaços Comerciais e Associativos
- Espaços Habitacionais
- Estabelecimento de Bebidas
- WC(s) - Públicos
- Capela