

Município de Peniche

Largo do Município

2520-239 Peniche

Lisboa, 21 de fevereiro de 2019

Assunto: Procedimento de hasta pública para arrendamento do estabelecimento designado por “Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga” – Processo n.º 2/2019-Pat

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Alfredo António Oliveira de Sousa, morador na Rua Saraiva de Carvalho, 107, 3º, 1250-242 Lisboa, portador do CC nº 535 972 6 e o NIF 182 119 068, interessado no âmbito do procedimento supra identificado, vem, nos termos do ponto 5. do Programa de Procedimento, solicitar os seguintes esclarecimentos:

1. Teve o ora interessado conhecimento de que está previsto para breve a aprovação de novas regras que delimitarão o número de visitantes diários na Ilha da Berlenga para cerca de 500 visitantes diários (daí as conversações entre os diversos operadores Marítimo-Turísticos e a Câmara Municipal de Peniche, designadamente no próximo dia 8 de Março), o que implicará que as empresas marítimo-turísticas atualmente a operar no transporte de visitantes de Peniche para a ilha da Berlenga (e que permitem o transporte, nomeadamente durante os meses de Julho e Agosto, de cerca de 1000 passageiros diários) terão as suas frequências e modo de operar drasticamente modificadas e substancialmente reduzidas, por forma a cumprir o número de visitantes diários acima referido e alegadamente proposto pelo ICNF.
 - a) Uma vez que uma eventual redução (por obrigação legal/regulamentar) do número de visitantes diários na Ilha das Berlengas tem um impacto muitíssimo relevante na previsão de receitas e no plano de negócio que o interessado se encontra a preparar para decidir se irá apresentar proposta ou licitar no âmbito do presente procedimento, pede-se a V. Exa. que confirme que não está prevista uma alteração nas frequências do transporte das referidas empresas marítimo-turísticas ou qualquer outra medida que

afete diretamente o número de passageiros transportados atualmente existentes para a Ilha das Berlengas.

- b) Pede-se ainda a V. Exa. que confirme que, na eventualidade de haver lugar a uma diminuição do número de visitantes diários à Berlenga, nomeadamente durante o período normal de almoço (12h-16:30), será possível haver lugar à renegociação do contrato de arrendamento (nomeadamente no sentido da redução da renda devida) entretanto celebrado.
- c) Pede-se ainda a V. Exa. que confirme que, na eventualidade de haver lugar a uma diminuição do número de visitantes diários à Ilha da Berlenga e de não ser possível a renegociação do contrato nos termos referidos na alínea anterior, poderá o arrendatário resolver o contrato celebrado, sem direito a qualquer compensação por parte do contraente público.
- d) Na hipótese anteriormente referida, pede-se ainda a V. Exa. que confirme se serão (e, se sim, quais) devolvidos os montantes pagos (nomeadamente a título de caução) pelo arrendatário no âmbito da execução do contrato de arrendamento.

- 2. O Ponto 4. do Caderno de Encargos estabelece, em termos genéricos, as obrigações do arrendatário.

Solicitam-se a V. Exa., no âmbito deste artigo, os seguintes esclarecimentos:

- (a) Na alínea h) estabelece-se que constitui obrigação do arrendatário *“obter todas as licenças necessárias ao exercício da atividade inerente ao estabelecimento a arrendar”*. Dado o curto espaço de tempo que decorrerá entre o momento da adjudicação definitiva e a abertura obrigatória do restaurante, pergunta-se a V. Exa. se a Câmara Municipal e os seus funcionários colaborarão com o futuro adjudicatário no sentido de promover a celeridade na emissão das respetivas licenças necessárias ao exercício da atividade inerente ao imóvel em causa, de forma a que o estabelecimento possa estar aberto com todas as respectivas licenças o mais tardar no dia 13/5/2019.
- (b) Na alínea j) estipula-se que o arrendatário tem a obrigação de *“assegurar a segurança permanente dos espaços arrendados, incluindo a zona de esplanada”*.

Uma vez que não é claro quais são, em específico, as obrigações em matéria de segurança que são exigíveis ao arrendatário, solicita-se a V. Exa. que clarifique quais são, em concreto, as medidas de segurança necessárias para que o arrendatário possa cumprir com as suas

obrigações e que confirme que estas obrigações só são exigíveis durante a época balnear.

- (c) Na alínea m) estipula-se que constitui obrigação do arrendatário *“não abandonar o estabelecimento nos termos previstos do presente caderno de encargos”*. Ora, embora se perceba que este ponto se relaciona com o ponto 9.5 do Caderno de Encargos, nos termos do qual se dispõe que o estabelecimento se considera abandonado *“sempre que se verifique o não funcionamento, sem motivo justificado e devidamente autorizado pelo Município de Peniche, por um período superior a 30 (trinta) dias, seguidos, em cada ano civil”*), solicita-se a V. Exa. que explicita:

- (i) Como é que estas disposições se compatibilizam com o facto de se estar perante um estabelecimento que só opera sazonalmente (cujo período de funcionamento obrigatório do espaço será de 15 de maio a 15 de setembro).

Especificamente, requer-se a V. Exa. que confirme que, fora do período de funcionamento do espaço, a alínea m) do ponto 4 e o ponto 9.5 não têm aplicação, i.e., se durante esse período o arrendatário não se encontrar no estabelecimento, tal não será considerado abandono do mesmo; e

- (ii) Quem é responsável pelo seguro do edifício, quer durante o período sazonal de funcionamento, quer no período remanescente.

Especificamente, requer-se a V. Exa. que confirme que, pelo menos fora do período sazonal de funcionamento, a responsabilidade pelo seguro é do Município de Peniche.

3. O Ponto 5. do Caderno de Encargos estabelece, em geral, as regras relativas às obras de benfeitorias, estipulando o ponto 5.7., especificamente, quais as obras a realizar pelo Município.

- (a) O Ponto 5.7.1. estabelece que, *“após encerramento de época balnear, em 2019, o Município realizará as obras de substituição do telhado do Pavilhão – Restaurante da Ilha da Berlenga”*.

Face ao disposto no referido ponto, solicita-se a V. Exa. que explicita que tipo de telhado irá o Município instalar.

- (b) O Ponto 5.7.2. estabelece que *“em 2020 o Município efetuará as intervenções de reabilitação no edifício, objeto de arrendamento”*. Face ao disposto no referido ponto, solicita-se a V. Exa. que:

- (i) Explícite quais as intervenções de reabilitação do edifício que pretende efetuar, designadamente na estabilização das fundações da varanda dos quartos de hóspedes e da impermeabilização do chão da esplanada do restaurante;
- (ii) Confirme que o arrendatário será notificado de todas as intervenções a realizar no âmbito deste ponto e que será consultado quanto à forma e ao prazo de execução das mesmas; e
- (iii) Confirme que o arrendatário será ressarcido de eventuais prejuízos causados pela realização das obras mencionadas.

4. O Ponto 8 do Caderno de Encargos estabelece algumas regras sobre a “Transmissão da Posição Contratual”, mas no que se refere à constituição de sociedades apenas refere a possibilidade de constituição de uma sociedade unipessoal.

Face ao exposto, solicita-se a V. Exa. que confirme que também poderão ser autorizadas as seguintes situações:

- (i) Transformação do titular em sociedade que tenha dois ou mais sócios, desde que um deles seja o concorrente/adjudicatário;
- (ii) A alteração das participações sociais dos sócios de uma eventual sociedade concorrente, através da entrada de novos sócios.

5. O Ponto 13. do Caderno de Encargos estabelece outros encargos da responsabilidade do arrendatário, que, embora por vezes estabelecidos de forma concreta, levantam algumas dúvidas interpretativas.

Neste sentido, solicitam-se a V. Exa. os seguintes esclarecimentos:

- (a) Uma vez que o Ponto 13.4.4. do Caderno de Encargos estabelece que *“ao instalar um gerador terá que cumprir as condições regulamentares em vigor, e este deverá ser de baixo ruído”* e na medida em que seria do interesse do signatário a aquisição do gerador atualmente instalado no imóvel, solicita-se a V. Exa. que confirme se pode o gerador atualmente instalado no imóvel operar em conformidade com o disposto neste Ponto do Caderno de Encargos;
- (b) Nos termos do disposto no Ponto 13.4.7., *“qualquer remodelação e manutenção da instalação elétrica são da responsabilidade do arrendatário devendo ser dado conhecimento aos serviços técnicos da Câmara Municipal de Peniche para prévia*

autorização". Neste sentido, solicita-se a V. Exa. que confirme que a Câmara Municipal de Peniche considera que a atual instalação elétrica cumpre os requisitos de licenciamento e de segurança para a prossecução da atividade a que se destina.

- (c) O Ponto 13.6. do Caderno de Encargos estabelece que *"ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento de outros serviços que sejam instalados no imóvel"*. Face ao disposto, solicita-se a V. Exa. que clarifique o que deve entender-se por *"pagamento de outros serviços que sejam instalados no imóvel"*.

6. Nos termos do Ponto 7.1. do Programa do Procedimento dispõe-se que *"todos os interessados podem licitar, quer tenham apresentando proposta ou não"*, estabelecendo-se no Ponto 10. as regras para a apresentação das propostas e determinando-se no Ponto 12.6. que *"a licitação inicia-se a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas, a partir do valor de licitação referido no ponto 8."*

Face ao exposto, solicitam-se os seguintes esclarecimentos:

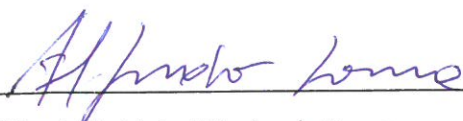
- (a) Solicita-se a V. Exa. que confirme ser correto o entendimento de que não é obrigatória a apresentação de proposta para que se possa participar na licitação.

7. No ponto 13.2. do Programa de Procedimento, estabelece-se que *"o adjudicatário provisório paga no próprio dia 25% (vinte cinco por cento) do valor da adjudicação provisória, o qual será considerado como princípio de pagamento, no caso de ser efetuada a adjudicação definitiva, e, posteriormente, o remanescente, com a assinatura do contrato de arrendamento"*, estabelecendo-se no ponto 9. que *"a adjudicação será feita a quem ofereça o valor mensal mais elevado para o arrendamento"*.

Face a esta disposição, solicita-se a V. Exa. que confirme que a quantia de 25% do valor da adjudicação provisória é referente ao valor mensal da renda, na medida em que é a renda mensal o valor de referência para efeitos da adjudicação.

Ficando a aguardar resposta aos esclarecimentos solicitados, mantém-se o signatário naturalmente disponível para prestar qualquer informação que se afigure necessária para a boa compreensão dos pedidos de esclarecimentos ora apresentados.

Com os melhores cumprimentos,



Alfredo António Oliveira de Sousa

Prestitação de Esclarecimentos

"Pavilhão - Restaurante da Ilha da Berlenga"

Processo nº 2/2019-Pat

Prestitação de esclarecimento

Conforme o Ponto 5.2. do Programa da Hasta Pública, são prestados os seguintes esclarecimentos às questões colocadas pelo Sr. Alfredo António Oliveira de Sousa e Sr. Rui Rocha.

Sr. Alfredo António Oliveira de Sousa

Questões, em anexo.

Resposta às questões:

- 1. a).: Considerando que, à data, ainda não existe portaria publicada sobre a capacidade de carga humana na área terrestre da ilha da Berlenga, encontrando-se a mesma, nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, em fase de constituição de interessados para a sua elaboração, não tem o Município informação e nem condições de se pronunciar sobre qualquer cenário que venha a concretizar-se.

Face ao exposto, a resposta às questões colocadas nas alíneas b), c) e d) ficam prejudicadas.

Qualquer alteração aos pressupostos deste arrendamento será analisada e ponderada pelo Município, nos termos da Lei.

-2. a).: O Município preza pela celeridade em todos os processos de licenciamento que dão entrada, cabendo ao requerente a instrução dos mesmos com todos os documentos e requisitos exigidos, permitindo às duas partes o licenciamento no mais curto espaço de tempo.

- 2. b).: O contrato de arrendamento a celebrar, transfere para o arrendatário a responsabilidade de salvaguarda do património arrendado, durante toda vigência do contrato, pelo que caberá ao arrendatário equacionar as medidas necessárias para o efeito.

No que diz respeito à "security" na Ilha da Berlenga, a mesma está repartida por várias entidades com intervenção no espaço geográfico da Ilha da Berlenga, a saber:

- Polícia Marítima, sob o comando do Capitão do Porto da Capitania de Peniche;
- Unidade de Controlo Costeiro da Guarda Nacional Republicana;
- No âmbito do controlo das fronteiras do território Português, o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras – delegação de Santarém;
- No âmbito da Investigação Criminal, a Polícia Judiciária, também tem responsabilidades sobre o território em questão.

Pelo que, o Município, deixa de ter qualquer responsabilidade sobre o património arrendado, não tendo qualquer responsabilidade pela "Security" na Ilha.

- 2. c).: Confirma-se que só é considerado abandono "*... sempre que se verifique o não funcionamento, sem motivo justificado e devidamente autorizado pelo Município de Peniche, por um período superior a 30 (trinta) dias, seguidos, em cada ano civil.*", desde que seja no período de 15 de maio a 15 de setembro.

Conforme já respondido na questão anterior, qualquer responsabilidade associada ao objeto do contrato, durante toda a sua vigência, é da responsabilidade do arrendatário, nomeadamente no que diz respeito a seguros.

- 3 . a), b).: As obras a efetuar pelo Município, ainda não estão aprovadas pela Câmara Municipal, estando a ser elaborado o estudo pelos Serviços, o qual será apresentado ao arrendatário, após aprovação pelo Órgão competente, oportunamente.

As obras serão realizadas por acordo entre as partes de forma a não prejudicar o arrendatário.

- 4.: Considerando que o caderno de encargos dispõe que, a transmissão contratual não é admissível e que somente pode ser autorizada nos casos expressamente previstos no ponto 8.2, estão completamente vedadas as possibilidades apresentadas, sob pena de nulidade.

- 5 . a), b) e c).: É da responsabilidade do arrendatário a obtenção das autorizações / licenças, pedidos de ligação de eletricidade, comunicações, ..., isto é, de todos os serviços necessários para o desenvolvimento da atividade a desenvolver no “Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga”, bem como, também, é da responsabilidade do arrendatário garantir que a instalação elétrica e outros equipamentos (“gerador”) cumprem todas as condições regulamentares em vigor.

-6.: Confirma-se o Ponto 7.1. Programa da Hasta Pública Arrendamento do estabelecimento - “Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga” Processo nº 2/2019-Pat.

“7.1. Todos os interessados podem licitar, quer tenham apresentado propostas ou não, devendo para o efeito, apresentar no ato público o cartão de cidadão ou o bilhete de identidade e o cartão de contribuinte.”

-7.: Confirma-se que o adjudicatário provisório paga no próprio dia da adjudicação 25% (vinte cinco por cento) do valor da renda mensal.

Sr. Rui Rocha

Questão: *“No ponto 8 Transmissão da Posição Contratual, no caso de ser formada uma sociedade para o arrendamento do Castelinho apenas com este intuito, ou seja, a sociedade só será constituída se se ganhar o concurso, porque a sociedade ainda não existe, mas também só existirá se ganhar o leilão, é possível, no dia do leilão, concorrer com o nome dos sócios, mas só se formar a sociedade e obter NIF após o desfecho do leilão?”*

Resposta: Considerando que o caderno de encargos dispõe que, a transmissão contratual não é admissível e que somente pode ser autorizada nos casos expressamente previstos no ponto 8.2, estão completamente vedadas as possibilidades apresentadas, sob pena de nulidade.

Outros esclarecimentos:

- A abertura ao público deverá ocorrer de 15 de março a 15 de maio, sendo que o encerramento anual não poderá ocorrer numa data anterior a 15 de setembro.
- A data indicada é apenas para garantir que, pelo menos, nesse período o estabelecimento estará em funcionamento, sendo possível, caso o arrendatário assim o pretenda, o funcionamento dos estabelecimentos, entre o período de 16 de setembro e 14 de maio.
- O adjudicatário deverá apresentar uma caução, garantia bancária ou seguro-caução, no prazo de 8 (oito) dias úteis após a notificação da adjudicação definitiva, no valor de 5% (cinco por cento) do montante do valor da renda anual multiplicada por 10 (número total de anos do arrendamento).
- O espaço será entregue sem qualquer mobiliário ou equipamento.
- As obras de melhoria e recuperação de interiores e exteriores, efetuadas pelo anterior arrendatário, fazem parte integrante do Imóvel objeto de arrendamento "Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga".

Peniche, 25 de fevereiro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal,



Henrique Bertino Batista Antunes