


Município de Peniche
Largo do Município
2520-239 Peniche

A AAT
15.02.19


Lisboa, 14 de fevereiro de 2019

Assunto: Procedimento de hasta pública para arrendamento do estabelecimento designado por “Castelinho da Ilha da Berlenga” – Processo n.º 1/2019-Pat

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Alfredo António Oliveira de Sousa, morador na Rua Saraiva de Carvalho, 107, 3º, 2150-242 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. Conforme é do conhecimento de V. Exa., o presente procedimento, apesar de autónomo, encontra-se relacionado com um outro procedimento, o procedimento n.º 2/2019-pat, para arrendamento do estabelecimento designado por “Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga”. No âmbito do anterior contrato de arrendamento do Castelinho da Ilha da Berlenga, o respetivo arrendamento tinha sido atribuído ao anterior arrendatário, conjuntamente com o arrendamento referente ao Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga. Adjudicatário, este, que explorou ambos os espaços, durante largos anos, de forma conjunta, tendo aproveitado em seu benefício as sinergias resultantes da complementaridade de ambos os espaços. Apesar da anterior exploração ter sido feita de forma conjunta e com enorme sucesso para o arrendatário, e também para os respetivos utilizadores, resulta agora do ponto 9 do Programa do Procedimento do procedimento n.º 2/2019-pat, referente ao “Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga” que não será possível que o Município de Peniche venha a celebrar com a mesma entidade os dois contratos de arrendamento para fins não habitacionais. Prevendo-se, pelo contrário, expressamente no Ponto 9, 2.º parágrafo, do preferido Programa do Procedimento que “[n]o caso da arrematação ser para o concorrente adjudicatário do arrendamento



comercial “Castelinho da Ilha da Berlenga” deverá optar por um dos imóveis, não podem ser atribuído os dois arrendamentos ao mesmo concorrente.”

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

- (a) Na medida em que seria do interesse do signatário vir a explorar ambos os espaços, de forma semelhante ao que sucedeu com o anterior arrendatário, solicita-se a V. Exa. que confirme que a regra constante do Ponto 9, 2.º parágrafo, do Programa do Procedimento do procedimento n.º 2/2019-pat, determina efetivamente que não pode um mesmo adjudicatário ficar a explorar ambos os espaços, o “Castelinho da Ilha de Berlenga” e o Pavilhão- Restaurante da Berlenga”.
 - (b) Se se confirmar o entendimento constante do pedido de esclarecimento anterior, solicita-se a V. Exa. que confirme que não está a ser ponderada a eliminação da referida impossibilidade de adjudicação conjunta de ambos os espaços.
 - (c) Se se confirmar o entendimento constante do pedido de esclarecimento 1(a), solicita-se a V. Exa. que esclareça qual a razão de fundo para se ter estabelecido esta regra de impossibilidade de cumulação de ambos os arrendamentos.
2. Nos termos do Ponto 7.1. do Programa do Procedimento, *“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.
 - (b) Se se confirmar o entendimento vertido no pedido de esclarecimento anterior, solicita-se a V. Exa. que esclareça qual a vantagem, se é que existe alguma, para o interessado apresentar proposta no termo estabelecido para o efeito, já que este sempre poderá decidir participar no procedimento logo na fase de licitação sem ter qualquer penalização por esse facto.
3. Estabelece o Ponto 13.2. do Programa do Procedimento que *“a importância por que for feita a arrematação corresponderá à contrapartida anual da renda devida pelo adjudicatário e será paga em duas prestações iguais devendo, no próprio dia da adjudicação, ser pago 25% do valor*

da primeira prestação e, posteriormente, o remanescente, de acordo com as condições de pagamento referidas no ponto 15.”.

Face ao referido, solicitam-se os seguintes esclarecimentos:

- (a) Pede-se a V. Exa. que confirme o entendimento de que o valor pago a título de sinal, no âmbito da adjudicação provisória, corresponde a 25% do valor da metade da renda anual devida, ou seja, de um oitavo da renda anual.
- (b) De acordo com o já mencionado ponto 9, 2.º parágrafo do Programa do Procedimento n.º 2/2019, referente ao “Pavilhão -Restaurante da Ilha da Berlenga”, dispõe-se que, “[n]o caso da arrematação ser para o concorrente adjudicatário do arrendamento comercial “Castelinho da Ilha da Berlenga”[, este] deverá optar por um dos imóveis, não [podendo] ser atribuído os dois arrendamentos ao mesmo concorrente”.

Face a esta disposição e atento o valor de sinal entretanto pago no contexto da arrematação do “Castelinho da Ilha da Berlenga”, pretende-se que seja confirmado o entendimento de que, caso o adjudicatário venha a desistir de ser adjudicatário do Castelinho da Ilha da Berlenga, não sofrerá qualquer tipo de penalização financeira e o valor pago a título de sinal nesse contexto, ser-lhe-á imediatamente devolvido, num prazo que não será nunca superior a 48 horas.

- 4. Uma vez que o Ponto 1.2. do Caderno de Encargos estabelece que *“o imóvel [Castelinho da Ilha da Berlenga] se destina, exclusivamente, à instalação de um minimercado para apoio aos residentes e visitantes da ilha da Berlenga, com exclusão expressa de qualquer outra atividade”*, e que o Ponto 4. a) do Caderno de Encargos estabelece que é obrigação do arrendatário *“proceder à instalação de minimercado, de forma a garantir os bens de primeira necessidade aos que exercem atividade profissional, residente e aos visitantes”*, é entendimento do ora interessado que não serão suscetíveis de venda, neste estabelecimento, imperiais, cafés, gelados, bolos, sandes ou salgados, entre outros bens da mesma natureza e semelhantes, por não constituírem *“bens de primeira necessidade”*.

Face ao exposto, solicita-se a V. Exa. que confirme o presente entendimento ou, em caso negativo, que refira qual o entendimento que deverá ser dado aos pontos ora citados.

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, *e estime,*

Alfredo Sousa

Alfredo António Oliveira de Sousa



Prestação de Esclarecimentos

“Castelinho da Ilha da Berlenga” e “Pavilhão - Restaurante da Ilha da Berlenga”

Processo nº 1 e 2/2019-Pat

Prestação de esclarecimento

Conforme o Ponto 5.2. do Programa da Hasta Pública, são prestados os seguintes esclarecimentos colocados pelo Sr. Alfredo António Oliveira de Sousa e Sr. António Augusto Antunes Pinheiro.

Sr.º Alfredo António Oliveira de Sousa

Questões, em anexo.

Resposta às questões:

- 1. a), b) e c): Confirma-se o 2.º paragrafo do ponto 9 do Programa da Hasta Pública Arrendamento do estabelecimento - “Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga” Processo nº 2/2019-Pat.

“No caso da arrematação ser para o concorrente adjudicatário do arrendamento comercial “Castelinho da Ilha da Berlenga”, deverá optar por um dos Imóveis, não podendo ser atribuído os dois arrendamentos ao mesmo concorrente.”.

- 2.: Confirma-se o Ponto 7.1. Programa da Hasta Pública Arrendamento do estabelecimento - “Castelinho da Ilha da Berlenga” Processo nº 1/2019-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.”



- 3. a):. Confirma-se que o valor a pagar no dia da arrematação corresponde a um oitavo da renda anual.

De acordo com o ponto 13.2. e 15.2. do Programa da Hasta Pública Arrendamento do estabelecimento - “Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga” Processo nº 2/2019-Pat., o valor a pagar no dia da arrematação corresponde a 25% do valor da primeira prestação, sendo que o valor da arrematação corresponderá à contrapartida anual da renda a ser pagas em duas prestações (a primeira prestação na primeira quinzena de junho e a segunda prestação na primeira quinzena de setembro).

- 3. b): Caso o adjudicatário desista da adjudicação do Arrendamento do estabelecimento - “Castelinho da Ilha da Berlenga” em prol do Arrendamento do estabelecimento - “Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga” não sofrerá qualquer tipo de penalização financeira sendo-lhe restituído, o valor pago no dia da arrematação, com a maior brevidade possível.

- 4. : Não obstante a obrigação do arrendatário à instalação de minimercado de forma a garantir os bens de primeira necessidade dos moradores e visitantes da Ilha da Berlenga, também é possível servir produtos confeccionados, pré-confeccionados ou pré-preparados que necessitem apenas de aquecimento ou conclusão de confeção.

Pelo que será possível efetuar a venda de cafés, gelados, bolos, sandes ou salgados desde que não sejam confeccionados no estabelecimento bem como a venda de bebidas engarrafadas.

Sr. António Augusto Antunes Pinheiro

Questão: “ ... foram informados pela pessoa que explora o restaurante que o quarto “D” não era cedido ...”

Resposta: O arrendatário terá direito à utilização do quarto D, com a área de 6,65m² (sito a norte do Pavilhão-Restaurante Ilha da Berlenga, com todas as obras de benfeitoria efetuadas pelo anterior arrendatário até ao término do arrendamento.



Outros esclarecimentos:

- As obras de melhoria e recuperação de interiores e exteriores, efetuadas pelo anterior arrendatário, fazem parte integrante do Imóvel objeto de arrendamento “*Castelinho da Ilha da Berlenga*” e “*Pavilhão-Restaurante da Ilha da Berlenga*”.
- O espaço será entregue sem qualquer mobiliário ou equipamento.
- 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.

Peniche, 15 de fevereiro de 2019

O Presidente da Câmara Municipal,

Henrique Bertino Batista Antunes