



**MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE IDANHA-A-NOVA**  
Largo do Município, 6060-163 Idanha-a-Nova Contribuinte N.º 501121030

**EDITAL N.º 13 / 2021**

**EDITAL DAS CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA PARA  
SUBARRENDAMENTO DA PARCELA N.º 25 DA INCUBADORA DE BASE  
RURAL, SITA NA HERDADE DO COUTO DA VÁRZEA**

---Eng.º ARMINDO MOREIRA PALMA JACINTO, Presidente da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova:-----

-- TORNA PÚBLICO,

--- **ARMINDO MOREIRA PALMA JACINTO, Presidente da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova**, no uso da competência que me confere a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e em cumprimento da deliberação tomada em Reunião Ordinária desta Câmara Municipal realizada no dia 26 de março de 2021, torna público que no dia 9 de abril de 2021, terá lugar na Sala de Sessões do Edifício dos Paços do Concelho, pelas 09:30 horas, a **HASTA PÚBLICA PARA SUBARRENDAMENTO DA PARCELA N.º 25 DA INCUBADORA DE BASE RURAL, SITA NA HERDADE DO COUTO DA VÁRZEA**, identificada na planta anexa e que faz parte integrante deste Edital. -----

A praça será dirigida pela Comissão nomeada na Reunião Ordinária da Câmara Municipal, datada de 26 de março de 2021, composta por três membros efetivos do júri, o presidente da mesma, Dr.ª Carla Sofia Baptista Santos, o 1º vogal efetivo, Eng.º Manuel Fonseca Monteiro, (que substitui o Presidente da Comissão na sua ausência) e o 2º vogal efetivo, Dr. Francisco Manuel Pais Figueira, sendo o 1º vogal suplente, o Dr. João António Jóia Capelo de Carvalho e o 2º vogal suplente a Dr.ª Cristina Isabel Damásio Preguiça.

**DO ENQUADRAMENTO FÁCTICO-JURÍDICO**

1. Entre os bens utilizados pela Administração Pública na prossecução das suas atribuições, o legislador distingue entre os bens do domínio público e os bens do domínio privado.
2. Enquanto os primeiros estão fora do comércio jurídico, não podendo ser objeto de direitos privados ou de transmissão por instrumentos de direito privado, os segundos estão sujeitos ao regime de direito privado, em tudo o que não for especialmente regulado e não contrarie a natureza própria do domínio privado das entidades públicas (*cf. os artigos 18.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e 1304.º do Código Civil*).
3. A possibilidade de o Município dispor e administrar os bens do seu domínio privado, decorre das competências expressamente conferidas para o efeito aos diferentes órgãos municipais pelos artigos 25.º, n.º 1, al. i); 33.º, n.º 1, alíneas g) e h) e 35.º, n.º 2, al. h) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.
4. No quadro dos princípios da igualdade e da “*não ingerência da Administração no funcionamento do mercado e da concorrência privada*”, fora do contexto da aplicação de programas/subprogramas gerais e salvo motivos de interesse público, na alienação e arrendamento de imóveis do seu domínio privado a entidades empresariais, o Município encontra-se vinculado ao respeito pela tramitação associada a procedimentos públicos de natureza concorrencial (*cf. os artigos 7.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto*).
5. Relativamente ao regime procedimental, na falta de regulamentação específica, mostra-se legítima, a aplicação, com as devidas adaptações, do disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, ao arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, com recurso às modalidades de *procedimento de hasta pública* ou de *procedimento por negociação* (*cf. artigos 86.º e ss. e 96.º e ss.*).
6. Por seu turno, em matéria de regime substantivo, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, ao contrato de arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, aplica-se a lei civil, sem prejuízo da possibilidade do Município denunciar o contrato antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, caso pretenda destinar o edifício à instalação e ao funcionamento dos seus serviços.

**CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA PARA SUBARRENDAMENTO DA PARCELA N.º 25  
DA INCUBADORA DE BASE RURAL, SITA NA HERDADE DO COUTO DA VÁRZEA.**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**



**CLÁUSULA 1.ª  
(Objeto e fim)**

1. O presente procedimento tem por objeto o subarrendamento, em hasta pública, da parcela n.º 25 da Incubadora de Base Rural, sita na Herdade do Couto da Várzea, com a área total de 3,54 hectares, confrontada a Norte com caminho público, a Sul com a parcela n.º 24, a Nascente com a parcela n.º 73, e a Poente com caminho rural, composta por uma área agrícola, conforme as plantas anexas (Anexo III).
2. O local a subarrendar destina-se exclusivamente à **exploração agrícola**, com uma produção de mirtilos já implantada, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, pelo que o subarrendatário deverá dar continuidade à cultura ali implantada, em modo de produção biológica.
3. O contrato de subarrendamento da parcela, vigora até 22 de julho de 2024, supondo-se sucessivamente renovado por período de 1 (um) ano, nos termos da alínea a) do n.º 2 do Art.º 23.º do Regulamento IBR, até um máximo de 8 (oito) anos, enquanto o mesmo não seja denunciado nos termos do disposto do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.

**CLÁUSULA 2.ª  
(Entidade pública contratante)**

A entidade pública contratante é o Município de Idanha-a-Nova, com sede no Largo do Município, 6060-163, freguesia de Idanha-a-Nova.

**CLÁUSULA 3.ª  
(Publicitação da hasta pública)**

1. A hasta pública para o subarrendamento da parcela em causa será precedida de Edital publicado com, pelo menos, 5 dias úteis de antecedência, no site institucional do Município e afixado nos lugares de estilo.
2. Do Edital referido no número anterior constará, obrigatoriamente, os seguintes elementos:
  - a) A identificação da parcela/local a subarrendar;
  - b) O valor base da proposta;
  - c) O local e a data limite para apresentação de propostas;
  - d) O dia, hora e local de realização da hasta pública;



**CLÁUSULA 4.<sup>a</sup>**  
**(Consulta de documentos)**

Desde a data de publicitação do Edital respetivo até ao dia de realização da hasta pública, as plantas da parcela e as respetivas condições de subarrendamento, bem como outros elementos do processo que se revelem necessários ao cabal esclarecimento dos interessados, estarão patentes para consulta no Serviço de Património deste Município, no período normal de funcionamento (de segunda a sexta-feira, das 09h.00m às 13h.00m e das 14h.00m às 17h.00m).

**CLÁUSULA 5.<sup>a</sup>**  
**(Concorrentes)**

Podem apresentar propostas quaisquer interessados, em nome individual ou em nome coletivo, com residência ou sede fiscal no Concelho de Idanha-a-Nova, e que não se encontrem em alguma das seguintes situações:

- a) Situação não regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português e a esta autarquia local;
- b) Situação não regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou onde se encontrem estabelecidas;
- c) Situação não regularizada junto do Município de Idanha-a-Nova;

d) Se encontrem em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, ou tenham o respetivo processo pendente.

**CLÁUSULA 6.<sup>a</sup>**  
**(Apresentação das propostas)**



1. Os interessados deverão apresentar a respetiva proposta redigida de acordo com o Anexo I ao presente documento, com um valor para arrematação superior ao preço base, em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a hasta pública a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito.
2. As propostas serão entregues, presencialmente, pelos concorrentes ou seus representantes legais pelas 09:30h do dia 9 de abril de 2021, na Sala de Sessões do Município de Idanha-a-Nova, sita no Edifício dos Paços do Concelho, no Largo do Município, 6060-163 Idanha-a-Nova.
3. Com a entrega da proposta, os concorrentes deverão comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada e não possuem dívidas ao Município de Idanha-a-Nova.
4. Os concorrentes devem comprovar que tem residência ou sede fiscal no concelho de Idanha-a-Nova.
5. Os concorrentes ou seus representantes legais devem fazer prova da sua identificação e representação legal, e no caso de pessoas coletivas devem apresentar a certidão permanente respetiva.

**CAPÍTULO II**  
**ABERTURA DAS PROPOSTAS**

**CLÁUSULA 7.<sup>a</sup>**  
**(Realização)**

1. A hasta pública realizar-se-á no dia 9 de abril de 2021, pelas 09:30 horas, na Sala de Sessões do Município de Idanha-a-Nova, sita no Edifício dos Paços do Concelho, no Largo do Município, 6060-163 Idanha-a-Nova, em reunião do Executivo Camarário.

2. Declarado aberto o ato público, a diligência inicia-se com a leitura das condições gerais do subarrendamento e da identificação da parcela em hasta pública, seguindo-se a abertura e avaliação das propostas recebidas, caso existam.

**CLÁUSULA 8.<sup>a</sup>**  
**(Adjudicação)**



1. Terminada a hasta pública, o subarrendamento do espaço é adjudicado a quem tenha apresentado a proposta mais elevada.
2. O ato de adjudicação pode ser anulado ou suspenso se se detetarem situações de irregularidades que afetem a legalidade do ato ou existirem fundados indícios de conluio entre concorrentes.

**CLÁUSULA 9.<sup>a</sup>**  
**(Relatório da hasta pública)**

No final da hasta pública será elaborado o respetivo relatório que será assinado pelos membros da Comissão e remetido para deliberação por parte da Câmara Municipal, juntamente com a minuta do contrato de subarrendamento elaborado pelos serviços municipais.

**CAPÍTULO III**  
**ADJUDICAÇÃO**

**CLÁUSULA 10.<sup>a</sup>**  
**(Adjudicação definitiva)**

A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal, dela sendo notificado o interessado, no prazo máximo de trinta dias a contar da adjudicação provisória.

**CLÁUSULA 11.<sup>a</sup>**  
**(Não adjudicação)**

1. O incumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações decorrentes das presentes condições implica a não adjudicação definitiva do subarrendamento do

espaço ou a anulação da adjudicação, bem como a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o local.

2. Não há lugar à adjudicação, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do local a subarrendar, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.
3. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado pode o subarrendamento do espaço ser adjudicado aos interessados que tenham apresentado a proposta imediatamente inferior, exceto em caso de conluio.
4. A anulação da adjudicação por causa imputável ao interessado confere ao adjudicatário o direito a exigir uma indemnização, pelo valor correspondente à arrematação em duplicado.
5. Quando a Câmara Municipal, sem causa justificativa, não proceda à adjudicação definitiva após o decurso do prazo previsto na Cláusula Décima, pode o interessado eximir-se da obrigação de subarrendamento.

#### **CLÁUSULA 12.<sup>a</sup>**

##### **(Direito de não adjudicação)**

A Câmara Municipal reserva-se no direito de não adjudicar o subarrendamento, caso considere que as propostas apresentadas não correspondem aos interesses do Município.

#### **CLÁUSULA 13.<sup>a</sup>**

##### **(Ajuste direto)**

Caso a hasta pública tenha ficado deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva por motivos não imputáveis à Câmara Municipal, poderá esta proceder ao subarrendamento do espaço por ajuste direto.

### **CAPÍTULO IV**

#### **CONTRATO**

#### **CLÁUSULA 14.<sup>a</sup>**

##### **(Celebração do contrato)**

1. O contrato decorrente do presente procedimento será celebrado no prazo máximo de 30 dias, contados a partir da adjudicação definitiva.
2. A entidade pública contratante comunica ao adjudicatário, a data, hora e local em que se celebra o contrato.
3. Cabe ao adjudicatário suportar todos os impostos, taxas, emolumentos ou outros encargos devidos pela operação.

**CLÁUSULA 15.<sup>a</sup>**  
**(Pagamento da renda)**

1. O pagamento da renda será efetuado, anualmente, em dinheiro, por transferência bancária ou cheque, nas instalações do Município de Idanha-a-Nova, após emissão da respetiva fatura, sendo a primeira fatura emitida nos primeiros 5 dias após a assinatura do contrato e com vencimento de trinta dias a contar da data de assinatura do contrato de subarrendamento agrícola.
2. As seguintes faturas serão coincidentes com as datas do contrato de subarrendamento agrícola.
3. A renda será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente fixado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P., e publicado no diário da república até 30 de outubro de cada ano.
4. A atualização do valor da renda não ficará dependente de qualquer formalidade ou notificação, devendo ser paga pelo subarrendatário mesmo que não tenha existido qualquer interpelação nesse sentido.
5. Em caso de atraso no pagamento da renda o subarrendatário constitui-se em mora, nos termos legais.

**CLÁUSULA 16.<sup>a</sup>**  
**(Alterações do valor da renda por ocorrência de circunstâncias imprevisíveis e anormais)**

1. Quando o prédio rústico subarrendado, e durante o período fixado no contrato, se verificarem, por circunstâncias imprevisíveis e anormais alheias à vontade do

subarrendatário, alterações com impacto significativo na regular e normal capacidade produtiva do prédio, pode ser convencionada, por iniciativa de qualquer das partes, uma alteração temporária ou definitiva da renda, sem prejuízo do disposto na Cláusula anterior.

2. No caso do subarrendamento das culturas agrícolas permanentes, presume-se que a ocorrência de circunstâncias imprevisíveis e anormais provoca alterações com impacto significativo na regular e normal capacidade produtiva do prédio, sempre que aquelas circunstâncias causem a perda de, pelo menos, um terço das plantações das culturas permanentes exploradas no prédio.

**CLÁUSULA 17.<sup>a</sup>**  
**(Outros encargos)**

Será ainda obrigação do subarrendatário o pagamento do valor de todas as taxas e dos consumos de água para a rega à ARBI, assim como os consumos de eletricidade, água e comunicações que se venham a consumir no locado.

**CLÁUSULA 18.<sup>a</sup>**  
**(Benfeitorias)**

1. Ao subarrendatário não é permitida a realização de qualquer tipo de benfeitorias, mesmo que úteis ou necessárias, sem autorização prestada por escrito pelo Câmara Municipal de Idanha-a-Nova.
2. Todas as benfeitorias que venham a ser efetuadas e que não possam ser levantadas sem a sua deterioração ou destruição, ficarão a fazer parte integrante do locado, não dando direito ao recebimento de qualquer tipo de indemnização, seja a que título for.
3. O subarrendatário não terá em nenhuma circunstância direito à retenção.

**CLÁUSULA 19.<sup>a</sup>**  
**(Obrigações do subarrendatário)**

O subarrendatário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, a, nomeadamente:

- a) Efetuar o pagamento da renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento;
- b) Efetuar o pagamento do valor de todas as taxas e dos consumos de água para a rega à ARBI, assim como os consumos de eletricidade, água e comunicações que se venham a consumir no espaço subarrendado;
- c) Usar efetivamente o espaço subarrendado para o fim contratado, no prazo máximo de um ano a contar da data de celebração do contrato e não deixar de o utilizar para aquele fim, salvo caso de força maior que não lhe seja imputável;
- d) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;
- e) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à atividade a desenvolver;
- f) Não dar ao espaço subarrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de subarrendamento;
- g) Não fazer do espaço subarrendado uma utilização imprudente;
- h) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município o autorizar previamente por escrito;
- i) Comunicar ao Município, dentro de 10 dias, a cedência do espaço subarrendado, quando permitida ou autorizada;
- j) Findo o contrato, restituir, o locado, livre de pessoas, coisas ou encargos.

**CLÁUSULA 20.<sup>a</sup>**  
**(Rescisão do contrato)**

1. O incumprimento dos deveres resultantes do contrato por parte do subarrendatário confere ao Município, nos termos gerais de direito, o direito de o rescindir.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se incumprimento definitivo quando houver atraso na entrega da renda ou falta de reposição das boas condições de funcionamento por período superior a 30 dias úteis.
3. Considera-se, igualmente, incumprimento definitivo, o não cumprimento de alguma das obrigações previstas na cláusula anterior.

**CLÁUSULA 21.<sup>a</sup>**  
**(Cessação do contrato)**

1. O contrato cessa nos seguintes casos:

- a) Por acordo das partes;
- b) Por resolução, devido a incumprimento dos termos do contrato;
- c) Por oposição à renovação automática, mediante comunicação com a antecedência mínima de 60 dias, sobre a data de renovação.



**CLÁUSULA 22.<sup>a</sup>**  
**(Cláusula de indemnização)**

A desistência ou saída do adjudicatário do espaço subarrendado antes do termo do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento ao Município de uma indemnização correspondente ao valor de uma renda anual.

**CLÁUSULA 23.<sup>a</sup>**  
**(Documentos que integram o contrato)**

Farão parte integrante do Contrato as presentes condições e a proposta do adjudicatário e respetivos documentos requeridos no presente procedimento.

**CLÁUSULA 24.<sup>a</sup>**  
**(Fiscalização)**

- 1. O Município, através do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, da DRAPC ou de qualquer outro dos seus serviços, terá direito de pleno acesso a exploração e a todas as suas instalações, com o objectivo de poder verificar o seu estado de conservação e fiscalizar a sua adequada e prudente utilização.
- 2. O Município reserva-se no direito de, sempre que o entender, fiscalizar o cumprimento por parte do subarrendatário das presentes Cláusulas, bem como do estipulado no Contrato de Subarrendamento respetivo.

**CLÁUSULA 25.<sup>a</sup>**

### **(Dúvidas e omissões)**

1. Em tudo o que for omissis, aplicam-se ao presente subarrendamento as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação das presentes Cláusulas serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Idanha-a-Nova, 26/03/2021

**O Presidente da Câmara**



**(Eng.º Armindo Moreira Palma Jacinto)**



## ANEXO I

### Requerimento de proposta



Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Idanha-a-  
Nova

Assunto: Hasta Pública Subarrendamento da parcela n.º 25 da Incubadora de Base Rural, sita na Herdade do Couto da Várzea.

.....  
(indicar o nome do concorrente ou denominação social, número de identificação fiscal, estado civil, domicílio ou sede), depois de ter tomado inteiro conhecimento dos termos do Edital e do Programa de Concurso e das Condições da Hasta Pública referente ao subarrendamento da parcela n.º 25 da Incubadora de Base Rural, sita na Herdade do Couto da Várzea, declaro que me obrigo ao integral cumprimento dos seus Clausulados, e venho propor-me ao subarrendamento dessa parcela, oferecendo uma renda anual no valor de .....€ (em algarismos e por extenso).

Junto os seguintes documentos:

- Certidões que comprovem a situação tributária e contributiva regularizada;
- Declaração de não dívidas ao Município de Idanha-a-Nova;
- Comprovativo de residência ou sede fiscal no concelho de Idanha-a-Nova;
- Certidão permanente, no caso de pessoa coletiva.

Data ...../...../2021

Assinatura .....

## ANEXO II

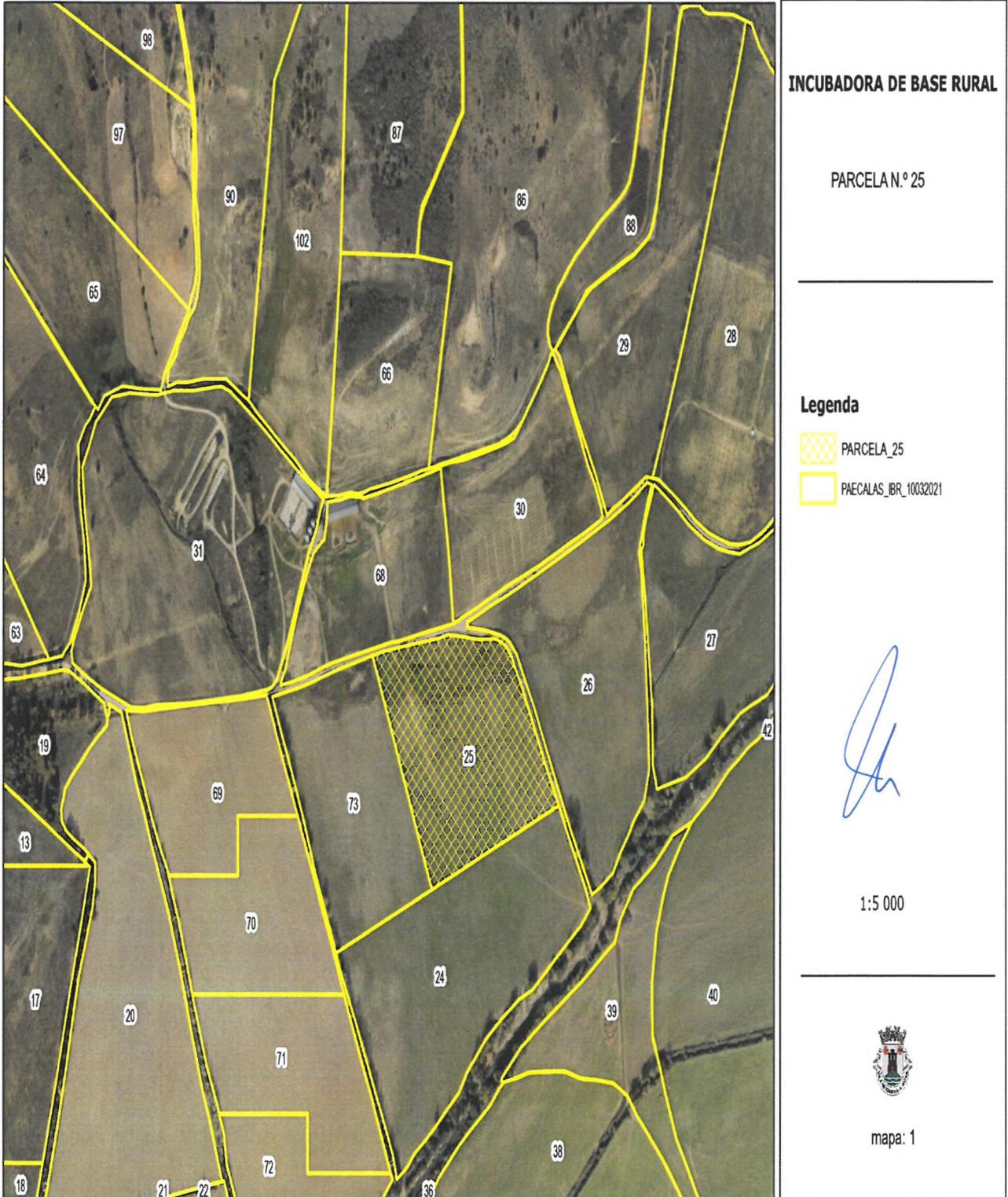
### Parcela da Incubadora de Base Rural - Herdade do Couto da Várzea

Parcela	Área	Valor Base
Parcela n.º 25	3,54 hectares	<b>618,18 €</b> (Seiscentos e dezoito euros e dezoito cêntimos)



## ANEXO III

### Planta de localização da parcela n.º 25 da Incubadora de Base Rural - Herdade do Couto da Várzea



Para constar se publica este Edital, que vai ser afixado nos lugares de estilo e publicado na página eletrónica da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova, com o seguinte endereço:  
<http://www.cm.idanhanova.pt>

**PAÇOS DO CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA, 26 de março de 2021.**



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, flowing initial 'P' followed by a few smaller, connected strokes.