



**MUNICÍPIO DE PALMELA  
CÂMARA MUNICIPAL**

**EDITAL Nº 69/DAF/DAG/2008**

**REGULAMENTO DE LICENCIAMENTO, ADJUDICAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS  
ÁREAS COMERCIAIS DO CASTELO DE PALMELA**

----- ANA TERESA VICENTE CUSTÓDIO DE SÁ, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Palmela: -----

----- Torna público, no uso das competências que lhe estão atribuídas pelo artigo 68º., nº. 1, alínea v), da Lei nº. 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei nº. 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e para efeitos do estipulado no artigo 91º., do mesmo diploma legal, que o **Regulamento de Licenciamento, Adjudicação e Funcionamento das Áreas Comerciais do Castelo de Palmela**, publicado em separata no Boletim Municipal nº 101, que se anexa a este Edital, entra em vigor a 07 de Novembro de 2008. -----

----- Para constar se publica o presente Edital e outros de igual teor que vão ter a habitual publicitação. -----

----- E eu, José Manuel Monteiro, Director do Departamento de Administração e Finanças, o subscrevi. -----

----- Palmela, 22 de Outubro de 2008. -----

A Presidente da Câmara,

Ana Teresa Vicente

O Director do Departamento

José Manuel Monteiro



## MUNICÍPIO DE PALMELA - CÂMARA MUNICIPAL

### REGULAMENTO DE LICENCIAMENTO, ADJUDICAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS ÁREAS COMERCIAIS DO CASTELO DE PALMELA

#### ÍNDICE

<b>PREÂMBULO</b> .....	3
<b>CAPÍTULO I NORMAS GERAIS</b> .....	4
Artigo 1.º .....	4
Artigo 2.º .....	4
<b>CAPÍTULO II LICENCIAMENTO</b> .....	4
Artigo 3.º .....	4
Artigo 4.º .....	4
Artigo 5.º .....	4
Artigo 6.º .....	5
Artigo 7.º .....	6
Artigo 8.º .....	6
Artigo 9.º .....	6
Artigo 10.º .....	6
Artigo 11.º .....	6
Artigo 12.º .....	7
Artigo 13.º .....	7
Artigo 14.º .....	7
<b>CAPÍTULO III OCUPAÇÃO E FUNCIONAMENTO</b> .....	8
Artigo 15.º .....	8
Artigo 16.º .....	8
Artigo 17.º .....	8
Artigo 18.º .....	9
Artigo 19.º .....	9
Artigo 20.º .....	9
Artigo 21.º .....	9
Artigo 22.º .....	9
Artigo 23.º .....	10
<b>CAPÍTULO IV OBRAS</b> .....	10
Artigo 24.º .....	10
Artigo 25.º .....	10
Artigo 26.º .....	10
Artigo 27.º .....	11
<b>CAPÍTULO V OBRIGAÇÕES</b> .....	11
Artigo 28.º .....	11
Artigo 29.º .....	11
Artigo 30.º .....	11

<b>CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 31.º .....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 31.º .....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 32.º .....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 33.º .....</b>	<b>12</b>
<b>Artigo 34.º .....</b>	<b>12</b>

## PREÂMBULO

O Castelo de Palmela, monumento nacional desde 1910, constitui o *ex libris* do concelho, e a sua história reflecte de forma ímpar a História nacional.

A Câmara Municipal gere o Castelo de Palmela ao abrigo de um Auto de Cessão desde 1939, renovado em 1999 e homologado pela Direcção Geral de Património, na qualidade de entidade proprietária do referido castelo.

O projecto deste regulamento foi submetido, pelo prazo de 30 dias, a apreciação pública, para recolha de sugestões, discussão e análise, de acordo com o disposto no artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo, e concomitantemente a audiência dos interessados, conforme se dispõe no artigo 117.º do mesmo diploma legal, tendo para o efeito sido publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 66, de 3 de Abril de 2008, e sido ouvida a entidade representativa dos interesses afectados: Associação de Comerciantes do Distrito de Setúbal.

O presente regulamento será, nos termos do disposto no Auto de Cessão de dia vinte seis de Junho do ano de mil novecentos e noventa e nove, sujeito a ratificação da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

Assim, tendo por normas habilitantes as disposições conjugadas dos artigos 112.º n.º 7 e 241º da Constituição da República Portuguesa; do artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro, e ao abrigo do disposto nos artigos 64.º, n.º 6, alínea a) e 53.º, n.º 2 alínea a) da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, bem como dos artigos 13.º n.º 1 alíneas e) e n), 20.º, n.º 2 alínea c) e 28.º, n.º 2 alínea g) da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, foi o presente regulamento aprovado, em 26 de Setembro de 2008, por deliberação da Assembleia Municipal de Palmela, sob proposta da Câmara Municipal de Palmela aprovada em reunião realizada em 27 de Junho de 2008.

## **CAPÍTULO I**

### **NORMAS GERAIS**

#### **Artigo 1.º**

A atribuição do direito de ocupação das lojas e do estabelecimento de café-esplanada da zona comercial existente no Castelo de Palmela é efectuada de acordo com o presente regulamento através de licença.

#### **Artigo 2.º**

A licença será atribuída pela Câmara Municipal, mediante o pagamento de uma taxa de ocupação mensal, prevista no regulamento municipal de taxas e licenças.

§ Único: A Câmara Municipal poderá ocupar para instalação de serviços ou por cedência temporária a entidades públicas, associações municipais, empresas municipais qualquer dos espaços existentes.

## **CAPÍTULO II**

### **LICENCIAMENTO**

#### **Artigo 3.º**

1 - A ocupação dos espaços comerciais está sujeita à emissão de licença pela Câmara.

2 - As licenças de ocupação são onerosas, pessoais e precárias, sendo condicionadas pelas disposições do presente regulamento.

#### **Artigo 4.º**

1 - As licenças de ocupação dos espaços comerciais são concedidas a pessoas individuais ou colectivas.

2 - Os interessados na ocupação dos espaços comerciais devem reunir as condições exigíveis para o exercício da actividade de comerciante e possuir a situação contributiva e fiscal devidamente regularizada.

#### **Artigo 5.º**

1 - O licenciamento é efectuado por arrematação em hasta pública ou por proposta em carta fechada, conforme opção camarária.

2 - Compete à Câmara Municipal definir os termos a que obedece o procedimento concursal do licenciamento, os quais serão obrigatoriamente publicados em editais afixados nos lugares de estilo.

3 - A praça da hasta pública ou a abertura de propostas realiza-se perante comissão designada pela Câmara.

4 - No caso de procedimento por hasta pública a adjudicação far-se-á ao lanço de maior valor.

5 - 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 para o conjunto da zona comercial do castelo de Palmela.

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

7 - De cada adjudicação será lavrada a acta, bem como auto de arrematação, devendo ser entregue exemplar deste último ao adjudicatário.

#### **Artigo 6.º**

1 - Dos editais referidos no número 2 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 comerciais postos a concurso;
- c) Produtos a vender em cada lugar (café-esplanada; lojas de artesanato de autor; produtos de gastronomia regional/local);
- d) Montante da taxa de ocupação de cada lugar;
- e) Base mínima de licitação;
- f) Garantias a apresentar;
- g) Documentação exigível ao arrematante;
- h) Outras informações consideradas úteis.

2 - As propostas em carta fechada devem ser dirigidas à Câmara Municipal 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, nomeadamente, documentos solicitados, indicação do espaço comercial pretendido, alterações a introduzir, valor da oferta.

4 - Caso a Câmara Municipal o exija, o concorrente deve apresentar projecto comercial para a exploração do espaço comercial, expondo a actividade a desenvolver, obras e outros investimentos que se propõe realizar, alterações a

introduzir, características do estabelecimento e demais elementos que entenda por conveniente.

**Artigo 7.º**

A Câmara pode livremente, mas em deliberação fundamentada, recusar qualquer proposta apresentada, caso a considere incompatível com espaço em questão.

**Artigo 8.º**

Se um ou mais dos locais não obtiver proposta ou não for arrematado, pode a Câmara Municipal licenciar o mesmo, a qualquer interessado, sem necessidade de fazer concurso.

**Artigo 9.º**

A praça ou o procedimento por carta fechada são anulados pela Câmara Municipal, quando se verifique a prática de qualquer irregularidade ou a violação de qualquer disposição legal ou regulamentar aplicável.

**Artigo 10.º**

1 - O pagamento do valor da arrematação ou do valor da proposta será efectuada, sob pena de a adjudicação ficar sem efeito, da seguinte forma:

- a) 50% até ao segundo dia útil seguinte ao da arrematação, no caso de hasta pública, ou nos oito dias úteis seguintes à notificação da adjudicação, no caso de procedimento por carta fechada;
- b) Os restantes 50% nos 30 dias seguintes ao pagamento estipulado na alínea anterior.

2 - O pagamento da taxa de ocupação mensal será feito na tesouraria da Câmara Municipal, mediante guia, até ao dia oito do mês a que disser respeito.

3 - A Câmara Municipal pode exigir a antecipação do pagamento referente a dois meses iniciais, vencendo-se as prestações seguintes dos meses imediatos ao daquela antecipação.

**Artigo 11.º**

O prazo da concessão é de quatro anos, automaticamente renovável, por períodos sucessivos de um ano, e pode ser denunciada a todo o tempo, pelo cessionário ou pela Câmara Municipal, com aviso prévio de 60 dias antes de expirado o prazo ou as sucessivas renovações.

### **Artigo 12.º**

1 - Após a adjudicação dos espaços comerciais e o pagamento do valor da arrematação, a Câmara Municipal emite uma licença em nome do comerciante.

2 - Da licença devem constar os seguintes elementos:

- a) Identificação completa do titular;
- b) Identificação dos empregados e/ou colaboradores que estão autorizados a ajudar o titular;
- c) Referência à forma como acedeu ao lugar (concurso, cedência, sucessão por morte, troca, etc.);
- d) Identificação do espaço comercial ocupado e dimensão;
- e) Ramo de actividade autorizado a exercer;
- f) Tipo de produtos autorizado a comercializar, nos termos definidos na alínea c) do art. 6.º;
- g) Condições especiais de ocupação;
- h) Data da emissão e validade da licença.

### **Artigo 13.º**

1 - A Câmara Municipal pode revogar a licença nos seguintes casos:

- a) Quando não for efectuado o pagamento das taxas previstas;
- b) Quando o titular da licença ceder a terceiros, a qualquer título e sem autorização da Câmara Municipal, a utilização, ocupação ou a exploração do espaço comercial;
- c) Quando o titular da licença, injustificadamente, tiver o espaço comercial encerrado por período superior a 8 dias seguidos;
- d) Quando o titular da licença alterar o ramo de actividade ou fizer obras sem autorização da Câmara Municipal;
- e) Quando o titular da licença incumprir grave e reiteradamente o presente regulamento;
- f) Quando o titular da licença incumprir grave e reiteradamente o projecto comercial e não atingir os padrões mínimos de qualidade propostos.

2 - No caso de revogação da licença, o respectivo titular fica obrigado à desocupação do local, no prazo máximo de dez dias contados da notificação.

### **Artigo 14.º**

1 - As licenças caducam quando:

- a) O titular da licença não iniciar a actividade nos 30 dias após a emissão da licença;

- b) Por morte do titular da licença não se verificar a transmissão da mesma nos termos do art. 18.º, do presente regulamento;
- c) O titular da licença for uma sociedade comercial, e entrar em processo de dissolução;
- d) Por decurso do prazo do licenciamento, mediante denúncia de qualquer das partes, por comunicação dirigida à contraparte nos prazos previstos no art.º 11 do presente regulamento;
- e) Por renúncia expressa do titular da licença.

2 - Ocorrendo a caducidade da licença, o seu titular não tem direito a qualquer indemnização e deve proceder à desocupação do espaço comercial no prazo máximo de 10 dias após a comunicação da Câmara Municipal.

3 - Em caso de inércia do seu titular, a Câmara Municipal procederá à remoção e armazenamento dos seus pertences a suas expensas.

### **CAPÍTULO III OCUPAÇÃO E FUNCIONAMENTO**

#### **Artigo 15.º**

1 - O titular da licença é obrigado a iniciar a actividade no prazo máximo de 30 dias a contar da emissão da licença, sob pena de caducidade da mesma.

2 - Quando os espaços comerciais forem adjudicados em condições que não permita a sua imediata ocupação, dever-se-á indicar no concurso o prazo limite para o início da actividade.

#### **Artigo 16.º**

1 - A direcção efectiva dos espaços comerciais cabe aos titulares da licença, salvo nos casos de substituição expressa excepcionalmente autorizada pela Câmara Municipal a pedido fundamentado do titular da licença.

2 - A exploração da actividade de venda é exercida pelo titular da licença e pelos empregados e/ou colaboradores devidamente identificados na licença concedida.

#### **Artigo 17.º**

1 - Os titulares das licenças não podem ceder a sua posição a terceiros, temporária ou definitivamente, mesmo que a título gratuito, sem a prévia autorização da Câmara Municipal, sendo que a cedência só será eventualmente autorizada nos seguintes casos:

- a) Invalidez do titular;
- b) Incapacidade permanente superior a 50% do titular da licença;
- c) Outros motivos ponderosos e justificados, analisados caso a caso.

2 - A autorização da cedência obriga à emissão de nova licença em nome do novo titular.

3 - A autorização da cedência implica a aceitação pelo novo titular de todas as obrigações relativas à ocupação do espaço.

#### **Artigo 18.º**

1 - Por morte do titular da licença, pode ser concedida nova autorização se tal for requerida pelo conjugue sobrevivente não separado judicialmente do pessoas e bens, por pessoa que viva em união de facto há mais de dois anos ou por descendentes em 1.º grau e ascendentes em linha recta, pela ordem atrás indicada.

2 - A transmissão da titularidade da ocupação tem de ser requerida no prazo de 60 dias a contar da data do óbito do titular.

3 - A transmissão da titularidade da licença constará de aditamento à licença inicial.

#### **Artigo 19.º**

1 - Em caso de incapacidade duradoura ou permanente, de inabilitação ou morte do titular da licença, a mesma pode ser repudiada por este, pelo seu representante legal ou pelos herdeiros, produzindo a denúncia efeitos 30 dias após a comunicação.

2 - Os herdeiros podem também declarar por escrito, no prazo de 30 dias após o falecimento, que pretendem manter a licença, caso em que o direito lhes é transmitido, em conjunto ou nos termos da partilha da herança.

#### **Artigo 20.º**

Os titulares das licenças não podem ocupar espaço superior ao estritamente correspondente ao local licenciado.

#### **Artigo 21.º**

Os titulares das licenças serão 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.

#### **Artigo 22.º**

A actividade exercida nos espaços comerciais está sujeita à inspecção sanitária e de consumo por parte dos serviços competentes da Câmara, 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 23.º**

1 - Os espaços comerciais que compõem a zona comercial do castelo terão um horário de abertura ao público e um regime de folgas específicos, definidos no aviso de abertura do concurso/hasta pública de adjudicação/arrematação dos mesmos.

2 - O horário deve estar patente no espaço comercial a que disser respeito, em local visível.

3 - Durante o horário de abertura ao público os espaços comerciais devem manter-se abertos, salvo em casos excepcionais devidamente autorizados.

**CAPÍTULO IV  
OBRAS**

**Artigo 24.º**

Os titulares das licenças não podem fazer obras sem autorização da Câmara Municipal, devendo requere-las nos termos legais e suportar o pagamento das respectivas licenças.

**Artigo 25.º**

A Câmara Municipal poderá intimar os titulares das licenças à realização de obras de conservação que se mostrem necessárias, correndo estas por conta destes.

**Artigo 26.º**

1 - As obras úteis e inamovíveis incorporadas na construção e que não puderem ser retiradas sem prejuízo desta, passarão a ser propriedade da Câmara Municipal, sem direito de retenção e sem pagamento de qualquer quantia, seja a título indemnizatório ou compensatório.

2 - Os titulares das licenças poderão retirar as obras que não provoquem prejuízo, no fim da vigência do contrato.

**Artigo 27.º**

Após a conclusão das obras, os titulares das licenças solicitarão à Câmara a realização de uma vistoria com o intuito de verificar a conformidade da obra com o projecto aprovado.

**CAPÍTULO V  
OBRIGAÇÕES**

**Artigo 28.º**

1 - Os titulares das licenças obrigam-se à observância das condições da licença, das disposições do presente regulamento e demais legislação aplicável.

2 - Os titulares das licenças devem, em especial:

- a) Proceder pontualmente ao pagamento das taxas de ocupação;
- b) Exibir, sempre que lhe seja solicitado por qualquer funcionário da Câmara Municipal – devidamente identificado – a respectiva licença bem como os demais documentos respeitantes à actividade exercida;
- c) Permitir a funcionários municipais e autoridades sanitárias as inspecções e vistorias necessárias;
- d) Tratar com urbanidade e respeito o público em geral;
- e) Responder pelos prejuízos e danos dos locais que ocupam;
- f) Comunicar à Câmara a admissão ou substituição de empregados e colaboradores.

**Artigo 29.º**

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

**Artigo 30.º**

Todos os serviços prestados e produtos expostos devem ter indicação do preço de venda ao público, de forma e em local bem visível.

**CAPÍTULO VI**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 31.º**

1 - As dúvidas suscitadas na interpretação do presente regulamento, serão resolvidas pela Câmara Municipal.

2 - Nos casos omissos decidir-se-á em conformidade com os diplomas legais reguladores das concessões, ou na sua ausência, os relativos ao arrendamento para fins não habitacionais.

**Artigo 31.º**

1 - As dúvidas suscitadas na interpretação do presente regulamento, serão resolvidas pela Câmara Municipal.

2 - Nos casos omissos decidir-se-á em conformidade com os diplomas legais reguladores das concessões, ou na sua ausência, os relativos ao arrendamento para fins não habitacionais.

**Artigo 32.º**

As licenças temporárias de ocupação cessam, sem direito a qualquer indemnização do titular, em caso de desactivação da área comercial do castelo de Palmela.

**Artigo 33.º**

É revogado o “Regulamento para a adjudicação e funcionamento das lojas e do estabelecimento de Café-Esplanada que integram a Zona Comercial existente no Castelo de Palmela”, bem como todas as disposições regulamentares que contrariem o estabelecido neste Regulamento.

**Artigo 34.º**

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a data da sua publicação, nos termos legais.