



CÂMARA MUNICIPAL DE PAREDES DE COURA

REGULAMENTO

DAS LOJAS COMERCIAIS

DO LARGO HINTZE RIBEIRO

INDICE

| | |
|---------------------------------------------|---|
| • ORGANIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO | 3 |
| • COMÉRCIO AUTORIZADO | 3 |
| • HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO | 3 |
| • TÍTULO DE OCUPAÇÃO | 3 |
| • CONCESSÃO DAS LOJAS | 3 |
| • FORMA | 4 |
| • TAXA DE OCUPAÇÃO | 4 |
| • RECUSA DE AUTORIZAÇÃO DE EXPLORAÇÃO..... | 4 |
| • LIQUIDAÇÃO DA ARREMATAÇÃO | 4 |
| • EFEITOS DE ARREMATAÇÃO | 4 |
| • PAGAMENTO DA TAXA DE OCUPAÇÃO..... | 5 |
| • EXPLORAÇÃO, USO E FIM DO LOCAL | 5 |
| • SUJEITOS DA EXPLORAÇÃO..... | 5 |
| • CEDÊNCIA DO LOCAL..... | 5 |
| • TRANSMISSÃO, DIREITO DE PREFERÊNCIA | 6 |
| • CONCURSO DE INTERESSADOS..... | 6 |
| • OBRAS | 6 |
| • DECORAÇÃO..... | 6 |
| • TAXAS DE OCUPAÇÃO MENSAL - REGIME | 6 |
| • CONTRA-ORDENAÇÕES..... | 7 |
| • HIGIENE..... | 7 |
| • MANUTENÇÃO DAS LOJAS | 7 |
| • RECLAMOS..... | 7 |
| • CAMPANHAS PUBLICITÁRIAS | 8 |
| • FISCALIZAÇÃO | 8 |
| • LEGISLAÇÃO APLICÁVEL | 8 |
| • ENTRADA EM VIGOR..... | 8 |

Artigo nº 1

ORGANIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

A organização e funcionamento das lojas comerciais no topo sul do largo Hintz Ribeiro obedecem à disciplina jurídica do presente regulamento.

Artigo nº 2

COMÉRCIO AUTORIZADO

1. As lojas destinam-se à venda de hortaliças, legumes, frutas, flores, géneros alimentícios, bijuteria, boutique e artigos desportivos.
2. Quando o entender conveniente e de harmonia a assegurar a maior variedade em comércio ao consumidor, a Câmara Municipal poderá autorizar a venda acidental, temporária ou contínua de outros produtos ou artigos.

Artigo nº 3

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

1. Os estabelecimentos de venda ao público e de prestação de serviços, e bem assim todos os outros estabelecimentos com fins lucrativos, observarão o disposto no regulamento municipal dos períodos de abertura e encerramento, no que lhes disser respeito.
2. O mapa de horário de funcionamento de cada estabelecimento deverá ser fixado em lugar bem visível do exterior.
3. O incumprimento do disposto no número anterior, assim como o funcionamento fora do horário estabelecido constitui contra-ordenação punível com coima de 5 000\$00 a 20 000\$00.
4. A aplicação das coimas a que se refere o número precedente, nos termos da legislação respectiva, compete ao presidente da Câmara Municipal, para ela revertendo as receitas provenientes da sua aplicação.

Artigo nº 4

TÍTULO DE OCUPAÇÃO

1. A Câmara Municipal poderá conceder a pessoas singulares e colectivas a ocupação dos locais destinados à exploração do comércio ali autorizado.
2. Essa ocupação é feita mediante o título que apenas concede ao ocupante manter reservada determinada loja para a exploração comercial que lhe foi autorizada.
3. Por essa ocupação, o titular pagará uma taxa determinada pela Câmara Municipal e constante de tabela anexa consoante as modalidades previstas.
4. A direcção efectiva das lojas e da venda aí realizada compete aos titulares da ocupação, salvo nos casos de autorização especial a conceder pela Câmara Municipal, após pedido fundamentado, a pessoas julgadas idóneas para o efeito, e enquanto se verificarem as circunstâncias que fundamentam o deferimento do pedido.
5. Cada pessoa singular ou colectiva apenas poderá ser titular de, no máximo, duas lojas comerciais.

Artigo nº 5

CONCESSÃO DAS LOJAS

1. As lojas comerciais disponíveis serão concedidas, por arrematação em hasta pública sob a base de licitação fixada pela Câmara Municipal através de editais afixados com a antecedência mínima de, pelo menos, 30 dias, nos locais das lojas vagas e no átrio dos Paços do Concelho.

Regulamento das Lojas Comerciais do

Largo Hintze Ribeiro

2. A praça realizar-se-à na presença do Presidente da Câmara, assistido pelo Assessor, devendo as adjudicações ser homologadas pela Câmara Municipal na reunião ordinária seguinte.
3. A arrematação não será impedida pelo facto de se haver registado um só lance, mas a praça poderá ser anulada e adiada se houver suspeita fundada de conluio entre os concorrentes.
4. A adjudicação, será feita no acto da liquidação da arrematação, e cumpridas todas as formalidades, contra a entrega da chave da loja

Artigo nº 6

FORMA

Os títulos de ocupação das lojas comerciais só podem ser concedidos através de escritura pública celebradas no notário privativo da Câmara Municipal, até 30 dias após a arrematação em hasta pública.

Artigo nº 7

TAXA DE OCUPAÇÃO

1. Aos adjudicatários é garantido o direito de permanência nas lojas no ano seguinte, mediante o pagamento da taxa de ocupação mensal que venha a ser fixada até 25 de Novembro .
2. Porém entende-se que os adjudicatários pretendem usar desse direito quando não comunicarem por escrito, registado e com aviso de recepção, à secretaria da Câmara Municipal até 30 de Novembro, a desistência da respectiva ocupação.
3. Quando não for atribuída nova taxa de ocupação pela Câmara Municipal, entender-se-à que vigorará para os meses do ano imediato a taxa em curso.
4. Constan de tabela anexa a este regulamento as modalidades de taxas de ocupação mensal sujeitas a alteração por revisão anual a efectuar pela Assembleia Municipal.

Artigo nº 8

RECUSA DE AUTORIZAÇÃO DE EXPLORAÇÃO

1. A recusa de autorização da Câmara Municipal em consentir a exploração de determinado ramo de comércio em loja arrematada, não desvincula o adjudicatário ao pagamento da respectiva taxa de ocupação até ao final do mês em referência.
2. Neste caso, porém, pode o adjudicatário formular novo pedido sobre exploração de ramo diverso do não autorizado.

Artigo nº 9

LIQUIDAÇÃO DA ARREMATAÇÃO

1. O arrematante pagará no acto a título de caução a importância e 100 contos, obrigando-se a liquidar no 1º dia útil imediato à praça o restante da arrematação, se a ela houver lugar, ou a receber a respectiva diferença.
2. O arrematante pelo incumprimento do contrato perderá o montante caucionado.

Artigo nº 10

EFEITOS DE ARREMATAÇÃO

1. Decorridos dois dias úteis após a praça , as lojas arrematadas consideram-se para todos os efeitos a cargo dos adjudicatários, que estes poderão ocupar nos termos do Art.º 4º n.º 4 do presente regulamento.
2. O arrematante obriga-se a iniciar a exploração comercial da loja no prazo máximo de 30 dias, contados da data da arrematação, sob pena de caducidade da respectiva autorização e sem

restituição das taxas já pagas, salvo no caso de comprovada impossibilidade material para o início da actividade.

Artigo nº 11

PAGAMENTO DA TAXA DE OCUPAÇÃO

1. O pagamento da taxa de ocupação mensal será efectuado na Tesouraria da Câmara Municipal, mediante guia solicitada antecipadamente à secretaria, até ao dia 8 do mês anterior aquele a que respeita a ocupação, impreterivelmente.
2. Em caso de falta de pagamento no prazo estipulado a Câmara Municipal poderá, independentemente de cobrança coerciva, declarar a perda do direito de ocupação sempre que o concessionário não satisfaça esse pagamento no prazo estipulado, por mais de duas vezes no mesmo ano de actividade

Artigo nº 12

EXPLORAÇÃO, USO E FIM DO LOCAL

1. O titular da ocupação de loja comercial não pode nela exercer comércio de produtos diferente daqueles a que está autorizado e a que o local se destina, nem dar-lhe uso ou fim diverso daquele para que foi concedido.
2. As infracções ao número anterior, implicam a perda automática da autorização da exploração de actividade comercial, em qualquer altura, a partir do conhecimento do facto e com perda de direito à restituição das taxas pagas.

Artigo nº 13

SUJEITOS DA EXPLORAÇÃO

1. A exploração comercial nas lojas só é permitida aos titulares da ocupação; porém, nela podem intervir também, sob responsabilidade daqueles, empregados seus legalmente inscritos para o fim e devidamente autorizados pela Câmara Municipal.
2. A inobservância da clausula anterior implica contra-ordenação ao presente regulamente sancionada com coima de valor equivalente a cinco vezes o montante da taxa de ocupação respectiva e a obrigação de regularizar a situação.

Artigo nº 14

CEDÊNCIA DO LOCAL

1. O título de ocupação do local não poderá ser cedido por estar reservado ao seu titular, proibindo-se o ajuste particular ou que terceiros tomem conta efectiva da loja ou dirijam a respectiva venda, salvo nos casos especiais consignados no presente regulamento.
2. Porém, ao titular da ocupação poderá ser autorizada a cedência do local a terceiros, desde que ocorra num dos seguintes factos:
 - a) Invalidez do titular da ocupação;
 - b) Redução a menos 50% da capacidade física do titular
 - c) Outros motivos de ponderada justificação sopesados e verificados, casuisticamente.
3. Em casos excepcionais, fortemente justificados, a Câmara Municipal poderá autorizar a cedência do local por ajuste particular, mediante o prévio pagamento de valor equivalente a cem vezes o montante da taxa de ocupação mensal.

Artigo nº 15

TRANSMISSÃO, DIREITO DE PREFERÊNCIA

Por morte do ocupante e com dispensa de quaisquer formalidades ou encargos, mas sem prejuízo de pagamento da respectiva taxa de ocupação, desde o falecimento preferem na transmissão de titularidade de ocupação o conjugue sobrevivente, não separado judicialmente de pessoas e bens e, na sua falta ou desinteresse, os descendentes se aquele ou estes ou os seus representantes legais assim o requererem à Câmara Municipal, nos 60 dias posteriores ao decesso, fazendo prova da sua qualidade, por escrito.

Artigo nº 16

CONCURSO DE INTERESSADOS

1. Em caso de concurso de interessados a preferência defere-se pela ordem prevista no artigo anterior.
2. Concorrendo apenas descendentes observar-se-ão as seguintes regras:
 - a) Entre descendentes de grau diferente preferem os mais próximos em grau:
 - b) Entre os descendentes do mesmo grau abrir-se-à licitação.

Artigo nº 17

OBRAS

1. As lojas comerciais não poderão ser objecto de quaisquer obras de beneficiação ou de modificação, sem prévia autorização concedida para o efeito pela Câmara Municipal.
2. Quando as lojas comerciais impliquem, necessariamente, a realização de obras deverão os seus titulares requerê-las nos termos legais sujeitos, e ainda, ao pagamento das respectivas licenças administrativas.
3. As obras de conservação incumbem aos respectivos titulares de ocupação e poderão ser feitas independentemente de licença, por iniciativa destes ou em cumprimento de intimação camarária; porém, devem os titulares respeitar a substância e estrutura interna das lojas, designadamente, na aplicação de cores e materiais de construção, sob pena de contra-ordenação ao presente regulamento sancionada com coima de valor equivalente a cinco vezes o montante da taxa de ocupação mensal e sem prejuízo de se proceder à restituição da situação por obra e conta do titular.
4. Das obras de beneficiação e de modificação autorizadas ficarão sendo pertença da Câmara Municipal todas aquelas que fiquem incorporadas no pavimento, paredes, tecto ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar graves prejuízos ao local, pelo que, não poderão ser retiradas pelos seus utilizadores.

Artigo nº 18

DECORAÇÃO

É expressamente proibido ao titular da ocupação, sem prévia autorização da Câmara Municipal, retirar ou transferir dos locais onde foram colocados quaisquer instalações, armários ou móveis, ainda que sejam da propriedade do utilizador, salvo a inerente mobilidade decorativa reconhecida.

Artigo nº 19

TAXAS DE OCUPAÇÃO MENSAL - REGIME

As taxas de ocupação mensal na sua na sua fixação e evolução estão sujeitas aos termos previstos no regime das finanças locais, consagrado na Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro e legislação conexas.

Artigo nº 20

CONTRA-ORDENAÇÕES

1. O regime de processamento das contra-ordenações e de aplicação de coimas é regulado pelo D.L. n.º 433/82, de 27 de Outubro, podendo a competência para a aplicação da coima ser delegada pelo órgão executivo em qualquer dos seus membros.
2. As reclamações e impugnações dos interessados contra a liquidação e cobrança das taxas de ocupação mensal são deduzidas perante os órgãos executivos das autarquias locais, com recurso para o Tribunal Tributário de 1ª instância territorialmente competente.
3. Do auto de transgressão por contravenções cometidas em relação à liquidação e à cobrança das taxas de ocupação mensal e contra-ordenações sancionadas com coima nos termos deste regulamento pode haver reclamação no prazo de dez dias para os órgãos executivos das autarquias, com recurso para os tribunais de 1ª instância.
4. É da competência dos tribunais tributários de 1ª instância a cobrança coerciva de dívidas à Câmara Municipal provenientes das taxas de ocupação mensal, sendo aplicáveis com as necessárias adaptações, os termos estabelecidos no Código de Processo das Contribuições e Impostos.

Artigo nº 21

HIGIENE

1. Os titulares de ocupação e utilização das lojas comerciais obrigam-se, regularmente, a proceder a operações de higiene e limpeza dos espaços ocupados e áreas envolventes em condições mínimas de salubridade pública, a fim de garantirem o conforto e comodidade dos utentes e consumidores do local.
2. Os titulares de ocupação e utilização das lojas comerciais, poderão ser intimados pela Câmara Municipal ao preceituado no número anterior, quando se torne notório o facto determinante, podendo ser sancionados com coima, por contra-ordenação de valor equivalente a duas vezes o montante da taxa, consoante o grau de culpa.

Artigo nº 22

MANUTENÇÃO DAS LOJAS

As despesas de manutenção corrente das lojas comerciais correm por conta e risco dos titulares da ocupação.

Artigo nº 23

RECLAMOS

A afixação de reclamos luminosos, de neón ou outras insígnias que identifiquem a loja comercial ou os produtos por elas expostos e explorados devem obedecer à legislação vigente, não podendo manifestar-se desproporcionais ao ambiente nem ofensivas à estética do enquadramento.

Artigo nº 24

CAMPANHAS PUBLICITÁRIAS

1. Em ordem a promover o local e o conjunto comercial os titulares de ocupação das lojas, se assim o entenderem, podem lançar campanhas publicitárias individuais ou consertadamente em épocas de excepcional intuito lucrativo, nomeadamente Carnaval, Páscoa, Festas do Concelho, Natal ou dia de S. Valentim.
2. Os saldos ou rebaixas devem obedecer à disciplina de legislação vigente na matéria em ordem a salvaguardar os interesses do consumidor e a sua defesa.

Artigo nº 25º

FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da disciplina jurídica a que obedece este regulamento será da competência da Câmara Municipal delegada nos seus serviços competentes, os quais elaborarão autos da matéria susceptível de contra-ordenação ao presente normativo.

Artigo nº 26

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A concessão do título de ocupação dos locais nas lojas comerciais do Largo Hintz Ribeiro, para exploração de comércio autorizado está sujeita à disciplina negocial do presente regulamento e, subsidiariamente, ao regime jurídico do contrato de locação estabelecido nos Art.º 1 022 e seguintes do Código Civil e legislação complementar, e bem assim, à restante legislação indicada.

Artigo nº 27

ENTRADA EM VIGOR

O presente regulamento entrará em vigor decorridos 10 dias sobre a respectiva publicação efectuada pela afixação dos competentes editais nos locais de hábito ou por quaisquer outros meios adequados.

TABELA DE OCUPAÇÃO ANEXA AO REGULAMENTO DAS LOJAS COMERCIAIS DO LARGO HINTZ RIBEIRO

TAXAS DE OCUPAÇÃO MENSAL MODALIDADES

DETERMINAÇÃO DAS COIMAS

A taxa de ocupação mensal devida pela titularidade de ocupação de lojas será achada através do coeficiente por metro quadrado vezes a área total da loja, valor assim determinado ($C \times A = T \times M$).

O coeficiente por metro quadrado em vigor para o ano civil de 1987 será de 250\$00. A Assembleia Municipal definirá em reunião ordinária até 25 de Novembro o coeficiente por metro quadrado para vigorar no ano civil imediato, com efeitos a partir do mês de Janeiro.

Aos anteriores utentes das lojas do Mercado será mantida, a título excepcional até final de 1987, a taxa de ocupação mensal de 150\$00 por metro quadrado em vigor.

Porém, a partir de Janeiro de 1988, será aplicado mensalmente um coeficiente de actualização gradual do montante de 285\$00, sobre o valor total da taxa de ocupação mensal, de modo que, em Dezembro do mesmo ano as respectivas taxas se encontrem equilibradas em relação às restantes lojas com as mesmas características.

Entenda-se por taxa de ocupação mensal mínima, para os efeitos do disposto no Art.º 5º, n.º 1 do presente regulamento, a taxa fixada e determinada em função da área total da loja comercial vaga em objecto, e nos termos do n.º 1 desta tabela.

Para efeitos das sanções expressamente previstas no regulamento de que esta tabela é anexa, o valor das contra-ordenações punidas com coima equivalente a N vezes o montante da taxa de ocupação efectiva será determinada nos termos do n.º 1 desta tabela.

Ao estabelecimento de Snack-Bar cuja área é de 150 m², e que devido às condições específicas em que tem de funcionar (com quarto de banho para o público) e que obriga a um investimento para além do normal das restantes lojas, aplicar-se-à , excepcionalmente o coeficiente por metro quadrado de 200\$00.