

## **CONCURSO PUBLICO**

**CONCESSÃO DA UTILIZAÇÃO DE UM EDIFÍCIO DESTINADO A  
INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE BAR E ESPLANADA, SITO NO  
JARDIM DA PALMILHEIRA, EM ERMESINDE**

## PROGRAMA DE CONCURSO

### 1. ENTIDADE CONTRATANTE

O presente procedimento é promovido pelo Município de Valongo, sendo dirigido pela Divisão Financeira e Aprovisionamento, localizado na Av. 5 de Outubro, 160, 4440-503 VALONGO; telefone: 224227900, correio eletrónico: ana.rita@cm-valongo.pt ou manuel.carvalho@cm-valongo.pt .

### 2. OBJETO

O presente concurso tem por objeto a atribuição do direito de utilização de um edifício constituído por quatro pisos e uma área circundante, com 135 m<sup>2</sup>, sito no Jardim da Palmilheira, em Ermesinde destinado à instalação e exploração de um estabelecimento de Bar com esplanada anexa, a nível da cave e rés do chão, pelo período de 5 anos, prorrogável por períodos de cinco anos se não for denunciado por qualquer das partes, com antecedência mínima de 60 dias, a contar da data do seu prazo inicial ou da renovação, até ao limite de 30 anos.

### 3. MODO E PRAZO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

**3.1** A proposta será elaborada em conformidade com o modelo anexo, e será encerrada em sobrescrito opaco, fechado, contendo os seguintes dizeres “Contém proposta para concessão do direito de utilização de um edifício destinado à instalação e exploração bar e esplanada, sito no Jardim da Palmilheira, em Ermesinde”.

**3.2** As propostas deverão ser apresentadas dentro do prazo de 08 dias úteis a contar da data da publicação do respetivo anúncio no jornal.

**3.3** As propostas deverão ser entregues até às 17h00 do último dia do prazo do concurso pelos seus concorrentes ou seus representantes, no serviço de atendimento ao público da Câmara Municipal ou remetidas pelo correio, sob registo ou aviso de receção, desde que a receção ocorra dentro do prazo fixado do nº anterior.

**3.4** Se as propostas forem enviadas por via postal, os concorrentes serão os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não se responsabilizando o Município de Valongo por qualquer atraso ou outra circunstância que inviabilize a receção da proposta.

**3.5** A proposta será redigida em português sem rasuras nem entrelinhas, não sendo admitidas propostas por grupo de concorrentes nem a apresentação de mais que uma proposta.

### 4. PEÇAS DO PROCEDIMENTO

O presente procedimento é composto por programa de concurso, condições gerais e anexos (I) e (II) que estarão patentes na Divisão Financeira e Aprovisionamento, onde poderão ser examinados nos dias úteis no horário das 9.00 às 12h30 e das 14h00 às 17:30, a partir da data de publicação do anúncio ou ainda obtidos através da internet em [www.cm-valongo.pt](http://www.cm-valongo.pt).



## 5. ATO PÚBLICO

5.1 O ato público de abertura das propostas terá lugar na sala de reuniões da Câmara Municipal, pelas 15 horas do primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo.

5.2 O ato público do concurso será presidido por um júri constituído por três elementos nomeados pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal que, para além de proceder à abertura das propostas, procederá ao seu estudo e proporá em informação fundamentada a adjudicação da concessão em causa, ao concorrente que apresentar proposta mais vantajosa e que garanta os interesses do Município.

5.3 Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.

5.4 Se, por motivo justificado, não for possível realizar o ato público do concurso na data fixada, proceder-se-á ao anúncio de nova data e horário da realização deste ato.

## 6. PREÇO BASE MENSAL

6.1 Pela exploração do referido espaço, o preço base mensal mínimo admitido é de 450,00€, acrescido de iva à taxa legal em vigor.

6.2 Não são admitidas propostas que apresentem valor inferior ao preço base mensal acima definida.

## 7. CONCORRENTES E DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM A PROPOSTA

7.1 Podem concorrer todos os interessados, pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras, residentes em Portugal, não sendo admitidas propostas que envolvam alteração às cláusulas das condições gerais.

7.2 Além da entrega da proposta conforme anexo II, os concorrentes deverão entregar ainda a declaração elaborada em conformidade com o modelo constante no anexo I.

7.3 Os documentos são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa. No entanto, quando estiverem redigidos noutra língua, deverão ser acompanhados de tradução devidamente legalizada ou em relação à qual declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.

7.4 O Município de Valongo pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes.

7.5 A prestação culposa de falsas declarações pelos concorrentes determina, consoante os casos, a rejeição da respetiva proposta, a exclusão do concorrente em causa ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes.

7.6 Quando se exigir documento oficial que o concorrente não possa apresentar, por motivo alheio à sua vontade, pode o mesmo ser substituído por outro, desde que seja feita prova de que aquele foi solicitado em tempo útil junto da entidade competente para a sua emissão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

## 8. VISITA DO LOCAL

Os interessados poderão visitar o espaço até um dia útil antes da data designada para a receção das propostas, devendo para o efeito contactar a Divisão Financeira e Aprovisionamento, através dos contactos indicados no artigo 1º.

## 9. ESCLARECIMENTOS

**9.1** Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados deverão ser solicitados por escrito à Divisão Financeira e Aprovisionamento, no primeiro terço do prazo fixado para realização do ato público.

**9.2** A comunicação dos esclarecimentos será efetuada por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para realização do ato público, à entidade que os solicitou.

## 10. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

**10.1** O critério de adjudicação será o da proposta mais vantajosa, implicando a ponderação dos seguintes fatores e subfatores:

- Valor anual da renda proposta – 50%  
(Tendo como referência a proposta de valor mais elevado)
- Fator valia técnica - 50% que será calculada da seguinte forma :

Programa de animação e desenvolvimento cultural que garanta a dinamização da Cafeteria/Snack-Bar com o espaço envolvente até 20%:

- De dois em dois meses ---- 20 %
- De três em três meses -----15%
- De seis em seis meses ----- 5%
- Sem programa de animação -0%

Curriculum dos concorrentes ou dos sócios gerentes, no caso de empresas, demonstrativo da experiência para exploração de estabelecimentos congéneres:

- Experiência no ramo até 20%:
  - Com experiência superior a 8 anos ----- 20%
  - Com experiência entre 5 e 8 anos ----- 10%
  - Com experiência inferior a 5 anos ----- 5%
  - Sem apresentação de curriculum ou sem experiência -----0%

- Experiência em concessões públicas até 10%

-Superior a 8 anos -----10%

-Inferior a 8 anos -----5%

-Sem apresentação de curriculum ou sem experiência --- 0%

10.2 No caso de se verificar igualdade no valor das propostas, o critério de desempate será o que tiver maior percentagem no subfator curriculum demonstrativo da experiência em concessões públicas.

### 11. CAUÇÃO CONTRATUAL

11.1 Para garantir o exato e pontual cumprimento das condições impostas, o contrato será celebrado após a entrega de uma caução correspondente a três meses do valor da adjudicação mensal, podendo a mesma ser prestada mediante depósito em dinheiro na Tesouraria do Município, garantia bancária ou seguro de caução.

11.2 A caução será prestada no prazo de 5 dias úteis, a contar da data da notificação da adjudicação e será mantida até ao termo de ocupação e exploração. No prazo de 30 dias úteis contados a partir do termo da concessão, a entidade adjudicatária promove a libertação da caução mencionada no número anterior.

11.3 A entidade adjudicatária pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente da decisão judicial, nos casos de incumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais e em caso de desistência injustificada do adjudicatário.

### 12. FORMALIZAÇÃO

A atribuição do direito de ocupação e exploração da Cafeteria/Snack-Bar será titulada pela celebração de contrato.

### 13. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente programa de concurso, observar-se-ão as disposições legais aplicáveis.

## CONDIÇÕES GERAIS

### 1. CONDIÇÕES DA EXPLORAÇÃO

1.1 A exploração seguirá o horário estabelecido para a categoria de estabelecimentos comerciais do género, nos termos da lei em vigor.

1.2 O concessionário obriga-se a abrir a Bar ao público no prazo de 30 dias a contar da data da assinatura do contrato.

1.3 O concessionário obriga-se a prestar um serviço de qualidade, bem como garantir a manutenção da ordem sob pena de, não o fazendo, o Município proceder unilateralmente à resolução do contrato e à posse administrativa das instalações.

### 2. INÍCIO DA OCUPAÇÃO E EXPLORAÇÃO

A ocupação terá início a partir da data de assinatura do respetivo contrato.

### 3. FORMAS DE PAGAMENTO E OUTRAS CONDIÇÕES

3.1 Pela utilização do referido espaço é devida uma importância mensal cujo montante será de valor igual ao constante da proposta do concorrente a quem foi adjudicada a utilização, a pagar até ao dia 8 do mês anterior a que respeita, por transferência bancária. A mora no pagamento de qualquer prestação implica uma penalização de 20%, calculada sobre o valor em causa.

3.2 A mensalidade referida no ponto anterior será atualizada anualmente tendo por base o coeficiente que vier a ser estabelecido por aviso nos termos do n.º 2 do artigo 24.º, da Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, do Regime de Arrendamento Urbano.

### 4. ENCARGOS E RESPONSABILIDADES DO ADJUDICATÁRIO

4.1 As instalações objeto do presente concurso será entregues ao concessionário no estado em que se encontram, ficando a seu cargo as obras de adaptação e decoração que considere indispensáveis ao perfeito desenvolvimento da atividade a que se destina o edifício, devendo as mesmas ser objeto de autorização pela Câmara Municipal.

4.2-O piso ao nível da cobertura do bar poderá ser utilizado como espaço de lazer (esplanada) mas nunca como depósito de materiais e/ou produtos.

4.3-O último piso (Mirante) não poderá ser utilizado.

4.4 O apetrechamento necessário à utilização e exploração do Bar e esplanada (máquinas, móveis, utensílios e outros) será da responsabilidade do concessionário, assim como serviços de internet e/ou TV que o concessionário queira dispor.

4.5 Findo o prazo da concessão, o concessionário poderá retirar o equipamento referido no ponto anterior, desde que a remoção não cause prejuízo ao edifício.

**4.6 São ainda da responsabilidade do adjudicatário:**

- a) O pagamento do consumo de energia elétrica e água da cafetaria bem como o pagamento do consumo da água da cafetaria.
- b) A alteração dos respetivos contadores.
- c) O seguro multirriscos e vigilância das instalações.
- d) Pagamento de todas as taxas, licenças, impostos e outros encargos que forem devidos pela exploração.

**4.7** Finda a ocupação, o edifício deve ser entregue ao Município de Valongo, devendo o adjudicatário providenciar a desativação dos contadores e outros.

**4.8** O adjudicatário obriga-se a manter o edifício em perfeito estado de asseio e segurança, ficando também a seu cargo as obras de conservação ou reparação que se tornem necessárias ou que sejam indicadas pelo Município de Valongo.

**4.9**-O adjudicatário obriga-se ainda a zelar pela utilização, higiene, segurança e comportamentos dos utilizadores dos WC<sup>S</sup>, sendo estes de utilização pública.

**4.10** O Município reserva-se o direito de mandar fiscalizar a qualquer momento as instalações do bar e esplanada, as suas condições sanitárias bem como o nível do serviço nelas prestadas, de modo a verificar se estão a ser cumpridas as cláusulas contratuais.

**5. PRAZO DA OCUPAÇÃO E EXPLORAÇÃO**

O direito de exploração é atribuído por concessão pelo prazo de cinco anos, prorrogável por períodos de cinco anos se não for denunciado por qualquer das partes, com antecedência mínima de 60 dias, a contar da data do seu prazo inicial ou da renovação.

**6. TRANSMISSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO**

É proibido trespassar ou qualquer outro modo de ceder a terceiros a exploração e no caso de o adjudicatário ser uma sociedade por quotas, é obrigatório, para a vigência do contrato de concessão, que a titularidade das quotas seja inalterada na vigência do mesmo, sob pena de resolução, salvo motivo de força maior, avaliado e resolvido previamente pela Câmara Municipal.

**7. EXTINÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO E EXPLORAÇÃO**

**7.1** O direito de ocupação do edifício pode ainda cessar a qualquer momento se o Município de Valongo necessitar da área ocupada por razões de interesse público, designadamente por motivos de gestão urbanística, de tráfego da via pública ou ainda por instalação de infraestruturas, devidamente

fundamentadas, com notificação prévia de 90 dias, sem que isso confira ao ocupante qualquer direito de indemnização, a que expressamente prescinde.

**7.2** São ainda causas de resolução do direito de ocupação, por decisão unilateral do Município:

- a)** Utilização das instalações para uso diferente do proposto e autorizado pelo Município de Valongo;
- b)** Colocação no exterior de expositores de quaisquer objetos, ou outros equipamentos, sem autorização do Município;
- c)** Falta de pagamento da renda, por mais de dois meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para cobrança dos montantes em dívida;
- d)** Transmissão total ou parcial da ocupação, sem autorização prévia e expressa do Município;
- e)** Oposição reiterada por parte do ocupante ao exercício dos poderes de fiscalização e controlo;
- f)** Em geral, a falta de cumprimento de qualquer outra obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

#### **8. DEVOLUÇÃO DO EDIFÍCIO**

Terminada a ocupação por qualquer dos motivos acima enunciados, o ocupante entregará o edifício ao Município de Valongo, no prazo que lhe for concedido para o efeito, sem prejuízo do disposto no artigo 7.1.

#### **9. SUCESSÃO NA ATRIBUIÇÃO**

Em caso de extinção do direito de ocupação, por qualquer motivo, ou desistência do adjudicatário, durante o prazo de um ano a contar do ato de adjudicação que precedeu a sua atribuição, o Município poderá convocar os concorrentes posicionados imediatamente a seguir e pela ordem de classificação para ocupação do respetivo edifício.

## Anexo I

### Modelo de declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º ou a subalínea i) da alínea b) e alínea c) do n.º 3 do artigo 256.º -A, conforme aplicável]

1 — ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)...

(firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo -quadro aplicável ao procedimento, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 — Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

a)...

b)...

3 — Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 — Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 — Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga -se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.

7 — O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local),... (data),... [assinatura (4)].

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas *b)*, *c)* e *d)* do n.º 1 e nos n.os 2 e 3 do artigo 57.º
- (4) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º

## Anexo II

### Modelo da proposta

#### Proposta

(nome) \_\_\_\_\_  
BI/CC n.º \_\_\_\_\_ NIF/NIPC \_\_\_\_\_, (morada) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_  
Código postal \_\_\_\_/\_\_\_\_, telefone/telemóvel \_\_\_\_\_

propõe-se utilizar em regime de concessão do direito de utilização de um edifício destinado à instalação e exploração de bar e esplanada, sito no Jardim da Palmilheira, em Ermesinde, pelo período de 5 anos, nos termos das condições gerais, propondo-se pagar a importância mensal de \_\_\_\_\_ € (importância por extenso) a título de arrendamento.

O valor supramencionado será acrescido de Iva à taxa legal em vigor.

O proponente declara ter tomado perfeito e integral conhecimento do programa de concurso e condições gerais e aceitá-las integralmente.

Data \_\_\_\_\_

Assinatura \_\_\_\_\_

