



CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DO ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E
BEBIDAS COM ESPLANADA DAS PISCINAS MUNICIPAIS

(Piso superior)

PROGRAMA DE PROCEDIMENTOS¹

¹ É aconselhada a leitura conjunta deste documento com o disposto no Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais (RMLEPM), disponível em www.cm-melgaco.pt

Título I
PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

Capítulo I Do procedimento

1. IDENTIFICAÇÃO DO CONCURSO

Concurso para arrendamento do estabelecimento de restauração e bebidas com esplanada das Piscinas Municipais (piso superior).

2. IDENTIFICAÇÃO E CONTACTOS DA ENTIDADE ADJUDICANTE

Município de Melgaço

Endereço: Lg^o Hermenegildo Solheiro – Vila

Código postal: 4960-551

Localidade: Melgaço

Telefone: 00351 251 410 100

Fax: 00351 251 402 429

Endereço Eletrónico: geral@cm-melgaco.pt

3. O ÓRGÃO QUE TOMOU A DECISÃO DE LOCAR O ESPAÇO

Presidente da Câmara Municipal de Melgaço, no uso da competência prevista no artigo 33.º/1/g) da Lei n.º 75/2013, delegada em reunião de Câmara Municipal de 14 de outubro de 2021, conforme edital publicado em www.cm-melgaco.pt.

4. O ÓRGÃO COMPETENTE PARA PRESTAR ESCLARECIMENTOS

Júri, nomeado pelo órgão competente para a decisão de locar o espaço.

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento devem ser solicitados, pelos interessados, **por escrito e por transmissão eletrónica de dados**, exclusivamente para idingues@cm-melgaco.pt, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Os esclarecimentos a que se refere o número anterior são prestados por escrito e por transmissão eletrónica de dados, pelo júri, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Por despacho do Presidente da Câmara Municipal, pode proceder-se à retificação de erros ou omissões das peças do procedimento nos termos e no prazo previstos no parágrafo anterior.

Os esclarecimentos e as retificações referidos nos números anteriores devem ser disponibilizados no Portal Municipal juntos às peças do procedimento que se encontrem patentes para consulta, devendo todos os interessados que as tenham adquirido ser imediatamente notificados desse facto.

Os esclarecimentos e as retificações referidos fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

5. PRAZO DO CONTRATO A CELEBRAR

O prazo do contrato a celebrar é de **5 anos, renovável por períodos anuais sucessivos**, se nenhuma das partes se opuser à sua renovação no tempo e pela forma designada na Lei do Arrendamento.

6. DOCUMENTOS QUE CONSTITUEM A PROPOSTA E LÍNGUA EM QUE PODEM SER REDIGIDOS

Os documentos que constituem a proposta são obrigatoriamente redigidos em português.

6.1. Documentos

Os documentos que o concorrente deve apresentar para instruir a sua candidatura são:

- Formulário de candidatura devidamente preenchido e instruído;
- Identificação do Concorrente (dados do CC, morada, telefone, email);
- No caso de sociedade comercial, código de acesso à Certidão Permanente Comercial e documentos de identificação do(s) representante(s) legal(is);

6.2. Proposta

Os documentos que constituem a proposta devem ser os necessários para uma cabal compreensão da pretensão da proposta e incluem obrigatoriamente:

- a) **INDICAÇÃO DO VALOR DA RENDA PROPOSTA**², de forma clara, em EUR/mês, sem incluir o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) ainda que o mesmo seja devido.

O valor proposto pelo concorrente para o arrendamento não poderá ser inferior a **535 EUR/mês**, excluindo IVA ainda que o mesmo seja ou venha a ser devido, nos termos do ponto 18.

- b) **MEMÓRIA DESCRITIVA** que:
- i) esclareça qual o conceito do estabelecimento que se pretende instalar;
 - ii) justifique a proposta de organização física do espaço;
 - iii) demonstre a adequabilidade do projeto ao espaço;
 - iv) justifique economicamente a proposta apresentada.
- c) **PLANTA DO ESTABELECIMENTO**, com indicação da disposição física do mobiliário e, caso se proponha a realização de obras/benfeitorias, peças escritas e desenhadas (incluindo

² Considerando que a renda é devida para os 12 meses do ano.

plantas e cortes com vermelhos e amarelos) que esclareçam a intervenção, estimativa orçamental das mesmas e calendarização da sua execução.

Sobre este aspeto, notar particularmente o disposto o ponto 18.

7. PRAZO E MODO PARA APRESENTAÇÃO DAS CANDIDATURAS/PROPOSTAS

7.1. Prazo

A data/hora limite para a entrega das candidaturas é as 17:00 do dia **12 de agosto** do corrente ano.

7.2. Local e modo de entrega

As candidaturas deverão ser entregues entre as 09:00 h e as 17:00 h pelos concorrentes ou seus representantes legais no Balcão Único da Câmara Municipal de Melgaço, contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de receção.

No caso da remessa das candidaturas pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não sendo atendida qualquer reclamação na hipótese da entrega dos elementos se verificar já depois de esgotado o prazo estabelecido.

Os elementos a apresentar pelo concorrente, de acordo com o previsto no presente programa e respetivo caderno de encargos, devem ser referenciados e acondicionados em conformidade com os preceitos a seguir indicados:

- Os documentos referidos no **ponto 6.1** do presente programa, devem ser rubricados, encerrados num invólucro, opaco e fechado, no exterior do qual se deve escrever, exclusivamente, a palavra "CANDIDATURA".

- Os documentos referidos no **ponto 6.2** do presente programa devem ser encerrados noutra invólucro, opaco e fechado, no exterior do qual se deve escrever exclusivamente a palavra "PROPOSTA".

- Os invólucros referidos nos parágrafos precedentes serão encerrados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deve constar única e exclusivamente a identificação do presente Concurso: "CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DO ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS COM ESPLANADA DAS PISCINAS MUNICIPAIS".

Os documentos deverão ser todos rubricados. Os documentos da proposta deverão ainda ser entregues em fascículo indecomponível (encadernado de preferência), com as páginas numeradas no formato «Página x de y» (onde y representa o número total de páginas do documento, incluindo capas, anexos, índices ou apêndices).

As candidaturas cujas propostas não cumpram com os requisitos formais de apresentação poderão ser excluídas.

8. O PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS

Os concorrentes obrigam-se a manter válidas e vinculativas as suas propostas pelo prazo mínimo de 90 dias.

9. CRITÉRIOS DE SELECÇÃO DAS CANDIDATURAS

Serão admitidas a análise todas as propostas, cujas candidaturas:

- a) Sejam apresentadas por pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em qualquer situação de impedimento legal para concorrerem nos termos do Código dos Contratos Públicos;
- b) Apresentem as suas candidaturas dentro dos prazos estabelecidos;
- c) Sejam apresentadas por entidades que, em anteriores concursos para arrendamento promovidos pelo Município de Melgaço nos últimos 3 anos, não hajam desistido ou deixado caducar adjudicações e, em caso de outorga de contratos, não os hajam denunciado ou por qualquer outro meio – incluindo o incumprimento, mas excluindo o mútuo acordo – feito cessar antes do final do prazo estipulado no contrato;
- d) Estejam devidamente instruídas com todos os elementos identificados no presente documento.

As candidaturas cujas propostas não cumpram com os requisitos formais de apresentação poderão ser excluídas. A não apresentação de algum dos documentos referidos que impeça ou dificulte gravemente a compreensão das propostas e não possa, à luz dos princípios gerais da contratação pública, ser objeto de pedido de esclarecimentos, implica a exclusão das propostas. Serão igualmente excluídas as propostas que apresentem proposta de renda inferior ao referido na alínea a) do Ponto 6.2.

10. DOCUMENTAÇÃO A FORNECER AOS CONCORRENTES

A documentação que faz parte do presente concurso, pode ser obtida e examinada todos os dias úteis, durante as horas de expediente na Câmara Municipal de Melgaço, no Balcão Único, onde os interessados poderão obter cópias, até à data limite da entrega das propostas ou por *download* diretamente em www.cm-melgaco.pt.

11. MODELO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

As propostas cujas candidaturas hajam sido admitidas nos termos do ponto 12, serão abertas e analisadas, em sessão privada, pelo júri.

O júri, poderá, uma única vez, e decorrente da análise da proposta, solicitar documentos comprovativos de factos referidos pelos concorrentes.

A proposta vencedora será a que apresentar melhor Pontuação Final (PF), decorrente da aplicação da seguinte fórmula:

$$PF = 0,3R + 0,7E, \text{ onde}$$

R, representa o valor da renda;

E, representa a qualidade da proposta de exploração;

11.1. Apuramento do valor de R (30%)

O valor de R é calculado numa escala de 0 a 20 pontos, utilizando a seguinte fórmula matemática:

$$R = \left[2 - \left(\frac{R_b}{R_a} \right) \right] \times 10, \text{ onde}$$

R_b , representa o valor base da renda;

R_a , representa o valor da renda da proposta em análise;

11.2. Apuramento do valor de E (70%)

O valor de E é calculado com base na tabela seguinte:

Subfactores		Peso Relativo	ESCALA DE PONTUAÇÃO	
A	Conceito a aplicar	3/10	Completamente adequado ↔ Inadequado ou inexistente	
A1	Grau de inovação face ao existente	1/10	20	0
A2	Contributo para a promoção do território ou qualificação da oferta	1/10	20	0
A3	Grau de especificação do conceito, incluindo o horário de funcionamento	1/10	20	0
B	Organização física	4/10	Completamente adequado ↔ Inadequado ou inexistente	
B1	Disposição dos materiais e equipamentos	1/10	20	0
B2	Qualidade dos materiais e equipamentos	1/10	20	0
B3	Grau de concretização da proposta	1/10	20	0
B4	Relação imagem/conceito	1/10	20	0
C	Adequabilidade do projeto ao espaço	3/10	Completamente adequado ↔ Inadequado ou inexistente	
C1	Valorização do espaço	1/10	20	0
C2	Adequação ao espaço em questão	1/10	20	0
C3	Qualidade do serviço de proposto, incluindo o período de funcionamento	1/10	20	0

12. ABERTURA DAS CANDIDATURAS

O júri, no Salão Nobre do concelho, às 10:00 horas do dia útil imediato ao termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas, procede à abertura, em ato público, das mesmas:

- Numera sequencialmente as candidaturas entregues e rubrica os respetivos invólucros e a documentação neles ínsita;
- Verifica, em relação a cada candidatura, se a documentação solicitada foi entregue, admitindo/excluindo os concorrentes;
- Aquela decisão de admissão/exclusão dos candidatos é divulgada na sessão, exceto se não estiverem reunidos todos os dados para aquela tomada de decisão, podendo os concorrentes reclamar da mesma em declaração ditada para a ata. Em caso de reclamação, o presidente da do júri interrompe a sessão para análise dos fundamentos da mesma, devendo fixar logo a hora e o dia da sua continuação.
- Caso não haja reclamação ou estas sejam resolvidas naquela sessão pública, o júri dá por encerrado o ato público do qual será lavrada a respetiva ata.

13. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Os documentos de habilitação, a apresentar **pelo adjudicatário depois da notificação de adjudicação e antes da outorga do contrato**, são:

- Comprovativo da não existência de dívidas à segurança social e às finanças à data da adjudicação;
- Comprovativo da não existência de dívidas à Câmara Municipal, à data da adjudicação;
- Registo criminal do candidato ou dos titulares do órgão de direção, gestão ou administração no caso de se tratar de pessoa coletiva.

14. PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Nos termos do artigo 23.º/2 do RMLEPM, o adjudicatário dispõe do prazo máximo de 15 dias úteis para a apresentação dos documentos de habilitação.

Pode ser concedido um prazo adicional, único e improrrogável de 2 dias para suprir eventuais irregularidades, findo o qual a adjudicação caducará.

15. PROCEDIMENTO

Para além do estipulado no presente documento, o previsto no Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais (RMLEPM), disponível em www.cm-melgaco.pt.

16. CAUÇÃO

Não é exigida a prestação de caução.

17. AJUSTE DIRETO

O espaço a arrendar poderá vir a ser atribuído por ajuste direto nos seguintes casos:

- a) Até 6 meses após a realização do presente concurso, se o mesmo ficar deserto;

c) Se se der a resolução do contrato, com base no incumprimento do arrendatário, nos seis primeiros meses de vigência do contrato, pode, caso a Câmara Municipal assim o delibere, ser chamado à adjudicação o concorrente admitido cuja proposta ficou ordenada em segundo lugar, e assim sucessivamente.

18. INVESTIMENTOS

O Município arrendará o espaço de acordo com o seu estado atual, correndo todos os investimentos por conta do arrendatário.

Considerando a localização do equipamento, nomeadamente a sua proximidade ao centro histórico e a sua importância para a imagem do concelho, **o Município não aceitará propostas de mobiliário e equipamento de esplanada que contenham insígnias ou marcas que não sejam as do próprio explorador do equipamento, cuja imagem, coerência e sobriedade será objeto de avaliação de acordo com o disposto no ponto 11.**

Dependendo do grau de complexidade da proposta apresentada, e considerando o referido no parágrafo anterior, aconselha-se fortemente a entrega de peças suficientemente detalhadas.

19. OMISSÕES

Em tudo o omissos neste programa, aplicar-se-ão as disposições do Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais e demais legislação e regulamentação aplicável.

20. FALSAS DECLARAÇÕES

A prestação de falsas declarações no decorrer do presente concurso, está sujeita ao previsto para a matéria, no Código dos Contratos Públicos.

Título II
CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

Definição do espaço objeto do concurso

É objeto do presente concurso, com vista ao seu arrendamento, o espaço destinado a restauração e bebidas com esplanada sito no prédio urbano «Piscinas Municipais», inscrito na matriz predial sob o artigo 2303 da União das Freguesias de Vila e Roussas.

Cláusula 2.ª

Prazo do contrato

O contrato de arrendamento será celebrado por um período inicial de **cinco anos**, renováveis automaticamente por períodos sucessivos de um ano, se não for denunciado nos termos gerais.

Cláusula 3.ª

Objetivo

Constitui-se como principal objetivo do presente concurso a promoção da utilização do edifício das piscinas municipais, em especial do piso superior (espaço de restauração e bebidas com esplanada), a dinamização da economia local e a promoção do auto-emprego.

Cláusula 4.ª

Obras

§1 — As obras necessárias para implementar a proposta do arrendatário correm por sua conta.

§2 — Sem prejuízo do parágrafo anterior, os encargos com as obras iniciais (exceto equipamento e mobiliário) que o arrendatário tenha de suportar para preparar o locado para o fim a que se destina de acordo com a proposta apresentada e que sejam suscetíveis, pela sua natureza e vida útil, de fazer parte dele findo o prazo inicial do contrato, serão deduzidos ao valor da renda devida, até à sua [dos encargos] concorrência ou até 5 anos de vigência do contrato, consoante o que ocorra primeiro.

§3 — Para efeitos do parágrafo precedente:

- a) O valor dos encargos a considerar é o montante sem IVA e que conste de fatura(s) emitida(s) nos termos legais e suficientemente detalhadas, de cujo(s) pagamento(s) seja feita prova bastante, no máximo até 90 dias após a outorga do contrato de arrendamento;
- b) O valor da renda é o da proposta adjudicada;
- c) Não serão considerados os efeitos da inflação e/ou outros fatores de remuneração do capital, devendo o tempo de isenção do pagamento de renda ser calculado nominalmente.

- d) O espaço já possui a instalação da segurança contra incêndios. Contudo, o arrendatário terá que efetuar retificações na localização dos dispositivos e ainda efetuar melhoramentos, caso seja necessário, para dar cumprimento às normas de segurança exigidas pela legislação, para a correspondente utilização.

§4 — O Município deverá assegurar, previamente à notificação de adjudicação, que as obras/equipamentos propostos são compatíveis com as normas legais e regulamentares no âmbito do eventual controlo prévio da operação urbanística aplicável, pronunciando-se sobre as matérias da sua competência e promovendo as consultas necessárias às entidades externas.

§5 — Para efeitos do parágrafo anterior, ao subscrever o formulário de candidatura, o candidato/concorrente autoriza o Município a utilizar os documentos do respetivo processo para consulta às diversas entidades.

§6 — Se, por imposição legal ou outro motivo, surgir, durante a vigência do contrato de arrendamento, necessidade de execução de obras de adaptação ou melhoria, estas correm por conta do arrendatário. Correm ainda por conta do arrendatário, todas as obras não expressamente cometidas ao Município de Melgaço.

§7 — Quando, no decorrer do contrato, haja necessidade de proceder à realização de obras que não sejam correntes ou de manutenção e que resultem do uso normal e prudente do imóvel, estas correm por conta do Município de Melgaço.

§8 — Ficam expressamente excluídas do parágrafo anterior a substituição, caso existam, de equipamentos, louças sanitárias, mobiliário em geral e a realização de obras de manutenção ordinárias, as quais correrão sempre por conta do arrendatário, sem que o mesmo tenha direito de regresso/indenizações pela sua substituição.

§9 — Entende-se por uso normal e prudente as ações que o arrendatário tivesse ou devesse empreender e que, se tomadas, evitariam um dano desproporcionado ao investimento necessário para o reparar.

§10 — As obras, independentemente da sua sujeição a controlo prévio no âmbito do RJUE, deverão ser sempre comunicadas ao, e autorizadas pelo, Município de Melgaço.

§11 — O arrendatário assume que todos os bens lhe foram entregues em bom estado de conservação.

Cláusula 5.^a

Entrega do locado

O prazo indicativo, não vinculativo, de **entrega do locado** ao arrendatário é o mês de **agosto de 2022**, a qual, em todo o caso, só deverá ocorrer depois da outorga do contrato. Contudo, a **exploração** somente poderá dar início no mês de **novembro de 2022**.

Cláusula 6.^a

Condições de locação

§1 — É vedada, aos arrendatários, a instalação de um estabelecimento em ramo de atividade diferente daquele que está autorizado no contrato de arrendamento, sob pena de caducidade do respetivo contrato.

§2 — É igualmente vedado ao arrendatário sublocar por qualquer meio ou ceder a exploração a terceiros gratuita ou onerosamente, sem o consentimento escrito da Câmara Municipal de Melgaço.

Cláusula 7.^a

Fornecimentos e serviços externos

§1 — Os custos diretos ou indiretos com fornecimentos e serviços externos, entre os quais, água, luz, RSU's, seguros, etc., quando a eles haja lugar, correm exclusivamente por conta do arrendatário não podendo, em caso algum, ser imputados ao Município de Melgaço.

§2 — Para efeitos do parágrafo anterior, constitui-se obrigação do arrendatário solicitar às entidades competentes os contratos necessários aos fins em vista.

§3 — Quaisquer custos não expressamente cometidos ao Município de Melgaço, correm por conta do arrendatário.

Cláusula 8.^a

Autorização de utilização

§1 — O Município de Melgaço assegura que o locado cumpre, à data do contrato de arrendamento, com os requisitos físicos obrigatórios para o fim a que se destina.

§2 — Com o contrato de arrendamento, o Município de Melgaço deverá emitir autorização de utilização do espaço ou documento que o substitua.

Cláusula 9.^a

Regimes legais e prazos de instalação

§1 — A emissão do documento referido na Cláusula 8.^a deve ser oficiosa e despoletada com a notificação de adjudicação e ocorrer até à data de outorga do contrato de arrendamento.

§2 — Após a outorga do contrato, o arrendatário dispõe de 90 dias para preparar e equipar o estabelecimento e comunicar a sua abertura, nos termos do RJACRS, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, submetendo para o efeito, a mera comunicação prévia através do Balcão do Empreendedor.

§3 — No caso de a proposta vencedora prever a realização de obras, o prazo previsto no parágrafo anterior será ajustado em sede de assinatura do contrato, em função da complexidade das obras.

Cláusula 10.^a

Obrigações do arrendatário

§1 — Constituem-se obrigações do arrendatário, em geral:

- a) Pagar pontual e assiduamente a renda acordada;
- b) Fazer um uso prudente dos bens que lhe são confiados, assegurando, nomeadamente, a limpeza, conservação e manutenção do locado;
- c) Comunicar quaisquer factos relevantes da atividade desenvolvida ou da própria estrutura patrimonial/cadastral do arrendatário;
- d) Cumprir a legislação que lhe for aplicável em virtude da atividade desenvolvida.

§2 — Sem prejuízo da Cláusula 4.^a, todas as obras necessárias para tornar os espaços coerentes com o projeto/proposta apresentada, correm por conta do arrendatário.

Cláusula 11.^a

Obrigações do Município de Melgaço

Disponibilizar o gozo da coisa locada sempre que seja da sua responsabilidade.

Capítulo II

Disposições finais

Cláusula 12.^a

Resolução do contrato

§1 — Sempre que o arrendatário não dê cumprimento integral à proposta apresentada, em quaisquer dos seus atributos, premissas ou pressupostos, assiste ao Município de Melgaço o direito de

resolução do contrato, sem que o arrendatário tenha direito a quaisquer indemnizações a qualquer título.

§2 — O direito de resolução deve ser exercido, no máximo, até 180 dias subsequentes ao início do incumprimento ou da sua deteção por parte do Município de Melgaço.

Cláusula 13.^a

Prevalência

Fazem parte integrante do contrato, prevalecendo uns sobre os outros de acordo com a ordem apresentada:

- a) O próprio contrato;
- b) Os suprimimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos, identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo Presidente da Câmara Municipal de Melgaço;
- c) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
- d) O caderno de encargos;
- e) A proposta adjudicada;
- f) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

Cláusula 14.^a

Devolução do locado

§1 — No final da vigência do contrato, por qualquer dos meios legais existentes, o arrendatário obriga-se a entregar o espaço em bom estado de conservação, com todas as chaves que lhe foram entregues.

§2 — Para efeitos do parágrafo anterior, as benfeitorias realizadas passarão a fazer parte integrante dos espaços, não havendo lugar a quaisquer indemnizações ou direito de regresso por benfeitorias realizadas.

Cláusula 15.^a
Direito subsidiário

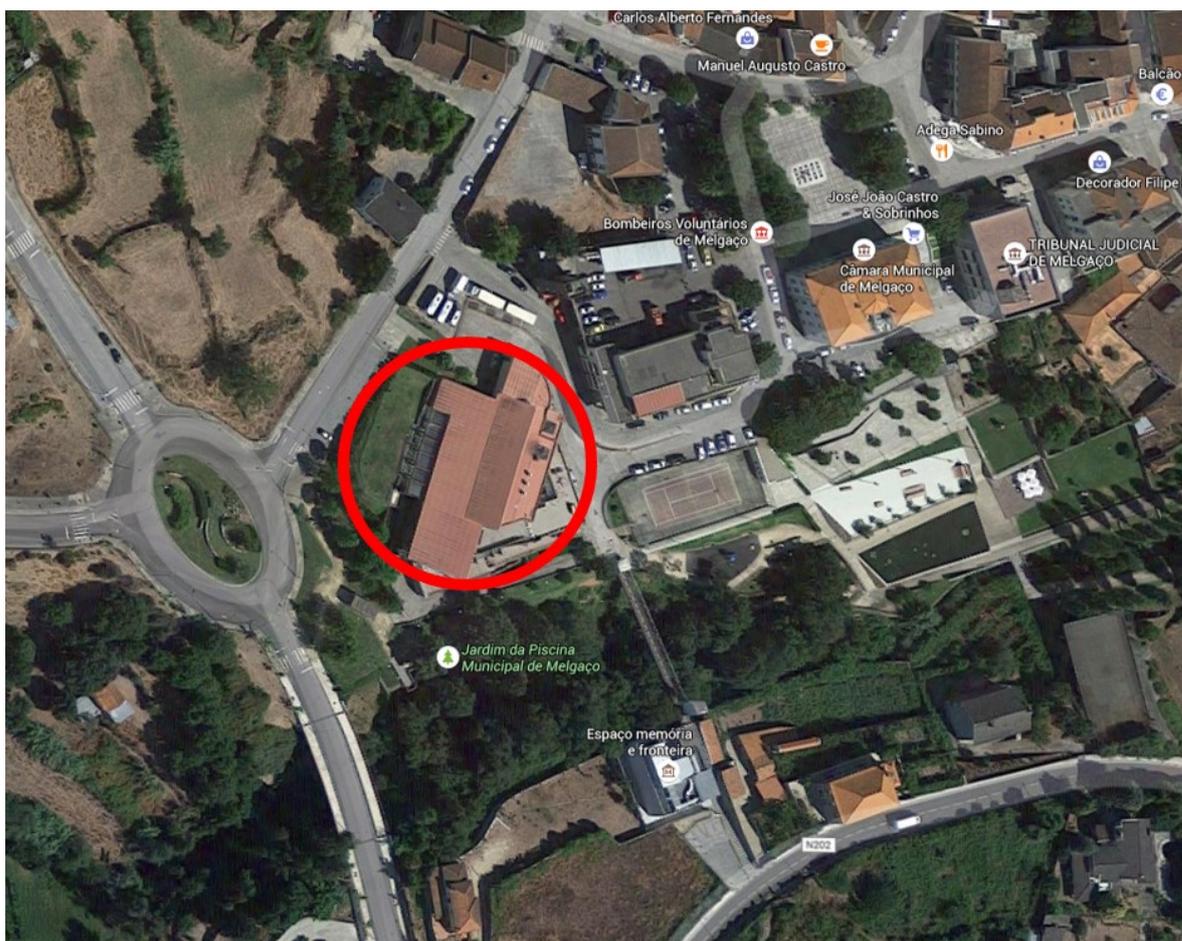
Em tudo o que não for regulado pelo contrato celebrado, regulará a Lei aplicável ao caso em análise, nomeadamente o Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais (RMLEPM).

Melgaço, 29 de junho 2022

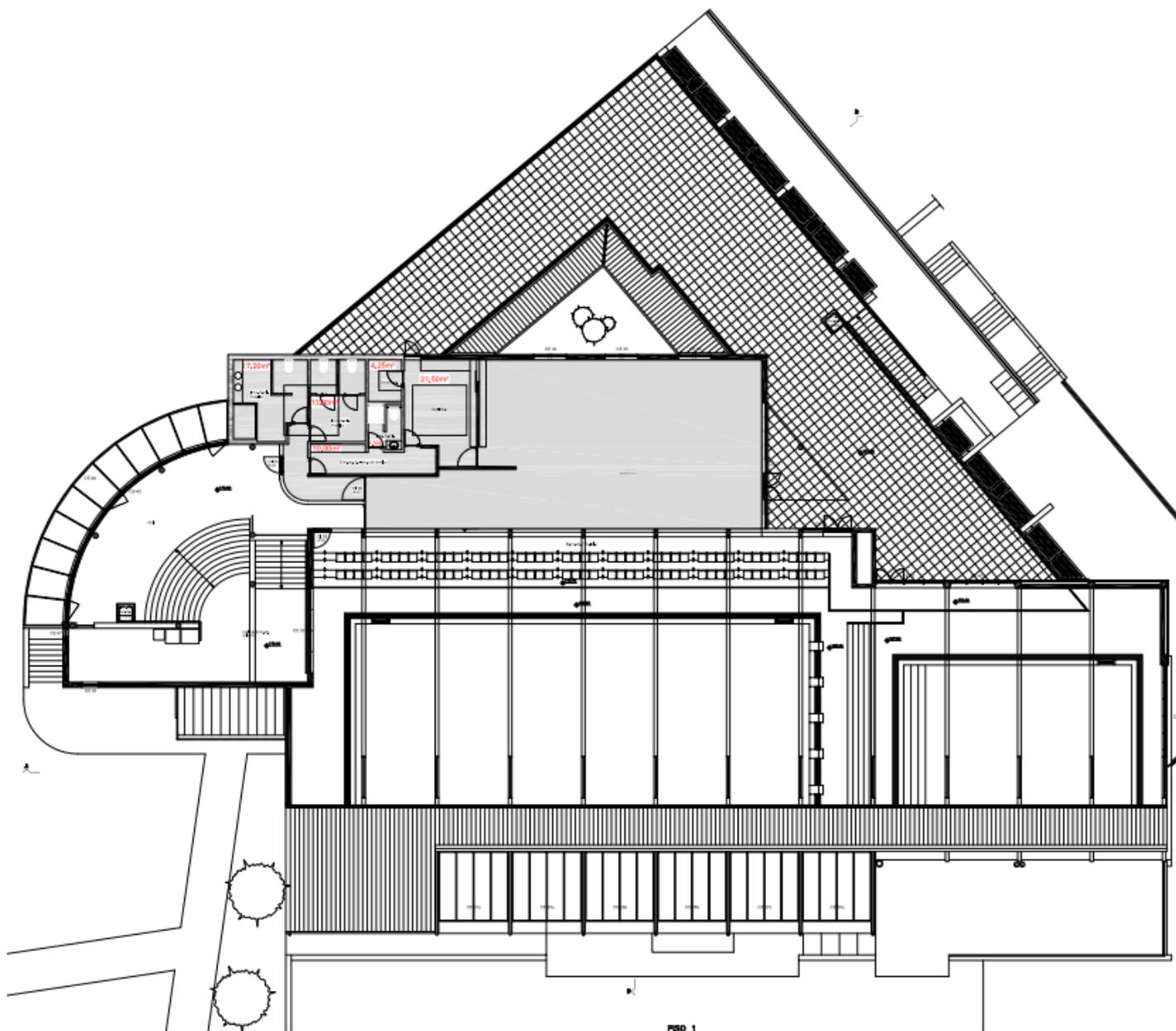
O Presidente da Câmara Municipal,

Manoel Batista Calçada Pombal

ANEXO I
Planta de localização



ANEXO II
Planta do edifício³



³ A planta à escala pode ser obtida e examinada todos os dias úteis, durante as horas de expediente na Câmara Municipal de Melgaço, no Balcão Único, onde os interessados poderão obter cópias, até à data limite da entrega das propostas ou por download diretamente em www.cm-melgaco.pt.