



Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia

EDITAL

**“CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE DURAÇÃO LIMITADA DE UM ESPAÇO
DESTINADO À INSTALAÇÃO DE UM BAR, SITO NO COMPLEXO DESPORTIVO E
RECREATIVO EM GONDARÉM”**

---- LISA GUERREIRO PEREIRA, PRESIDENTE DA JUNTA DE FREGUESIA DE GONDARÉM; ----
TORNA PÚBLICO, que se encontra aberto concurso público para adjudicação do
“ARRENDAMENTO DE DURAÇÃO LIMITADA DE UM ESPAÇO DESTINADO À INSTALAÇÃO
DE UM BAR, SITO NO COMPLEXO DESPORTIVO E RECREATIVO EM GONDARÉM” com
subordinação às CONDIÇÕES GERAIS aprovadas. -----

---- O prazo para a apresentação das propostas termina às 16h30m do dia 9 de
fevereiro de 2018. -----

---- Os envelopes recebidos com as propostas com destino ao concurso serão abertos
perante a Comissão para o efeito designada, pelas 18h00m do dia de 9 de fevereiro de
2018, em ato público, na Sala de Atos. -----

---- A Junta de Freguesia de Gondarém reserva-se o direito de não fazer a adjudicação,
no caso de entender que nenhuma das propostas é aceitável, tendo em conta a defesa
dos interesses da Autarquia. -----

---- Para constar, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados
nos lugares públicos do estilo. -----

---- E eu, *Vicente José Faria Gomes*, Secretário da Junta de
Freguesia, o subscrevi. -----

---- Junta de Freguesia de Gondarém, 29 de janeiro de 2018. -----

A Presidente da Junta de Freguesia

Lisa Guerreiro Pereira

Lisa Guerreiro Pereira





**Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia**

**“CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE DURAÇÃO LIMITADA DE UM ESPAÇO
DESTINADO À INSTALAÇÃO DE UM BAR, SITO NO COMPLEXO DESPORTIVO E
RECREATIVO EM GONDARÉM”**

CONDIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

Pela Junta de Freguesia de Gondarém, sita na Rua da Veiga n.º 16, 4920-061 Vila Nova de Cerveira, é aberto concurso para arrendamento, pelo prazo de **24 meses renováveis por período de 12 meses**, de um Bar, sito no Complexo Desportivo e Recreativo, em Gondarém, com sujeição a estas CONDIÇÕES GERAIS:

1. O espaço destinado a Bar, podendo também possuir serviço de refeições, tem a capacidade para 45 lugares sentados.
2. O espaço localiza-se na mesma morada da entidade contratante e corresponde ao antigo Bar da Coletividade. Os balneários e sede da associação não integram o espaço objeto de concurso.
3. É proibida toda e qualquer publicidade exterior, exceto a do nome do estabelecimento, cujo modelo terá que ser previamente aprovado pela Junta de Freguesia.
4. A renda mensal mínima para o presente arrendamento, pelo período referido de 24 meses renováveis por período de 12 meses, é de **250,00 € (duzentos e cinquenta euros)**.

ARTIGO 2.º

1. Ao concurso poderá ser admitido, desde que satisfaça as condições de admissão, qualquer entidade singular ou coletiva.
2. Excetua-se do ponto anterior, os membros dos órgãos eleitos da Junta de Freguesia de Gondarém, bem como os seus cônjuges ou quem com eles vivam maritalmente, ascendentes ou descendentes em 1.º grau.



Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia

ARTIGO 3.º

1. São condições do concurso:
 - a) É da responsabilidade do concessionário dotar o espaço com a maquinaria e utensílios necessários ao seu adequado funcionamento.
2. São condições de admissão:
 - a) Encontrar-se a entidade concorrente devidamente legalizada quanto à sua constituição, no caso de se tratar de uma sociedade;
 - b) Encontrar-se a entidade concorrente com as tributações em dia quer para com o Estado, quer para com qualquer outra entidade com capacidade tributária;
 - c) Sujeitar-se a entidade concorrente não só ao cumprimento das obrigações constantes destas CONDIÇÕES GERAIS, mas também à responsabilidade pelas obrigações fiscais referentes às diversas modalidades de exploração que foram praticadas.
3. Para o efeito de prova das condições de admissão ao concurso, de que trata este artigo, cada concorrente deverá juntar, à sua proposta, **sob pena de exclusão**, os seguintes documentos:
 - a) Certidão do registo comercial devidamente atualizado, na hipótese de se tratar de sociedade, e indicação do número e data do “Diário da República” onde foi publicada a constituição social, ou, se for empresário em nome individual, fotocópia do cartão de empresário em nome individual;
 - b) Certidão comprovativa de não estar em dívida ao Estado por contribuições ou impostos liquidados nos últimos três anos;
 - c) Certidão comprovativa de ter a situação regularizada perante a Segurança Social;
 - d) Declaração de que o concorrente se sujeita inteiramente a estas CONDIÇÕES GERAIS e de que assume responsabilidade financeira pelas tributações que forem devidas pelas atividades do contrato e pelo cumprimento de todas as disposições legais respeitantes quer ao concorrente, quer à exploração da atividade a desenvolver.



**Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia**

ARTIGO 4.º

1. As propostas dos concorrentes serão datilografadas ou manuscritas (neste último caso, com letra bem legível) delas devendo constar o nome do concorrente, sede ou morada;
2. A proposta (só a proposta) será encerrada em envelope fechado, com a indicação do nome do concorrente e a palavra **“PROPOSTA”**;
3. Os documentos para admissão ao concurso (só os documentos) referidos no **ponto 3 do artigo 3.º** destas CONDIÇÕES GERAIS serão encerrados noutro envelope, também fechado e com a indicação do nome do concorrente e a palavra **“DOCUMENTOS”**;
4. Os dois envelopes atrás referidos serão encerrados noutro envelope fechado que contenha exteriormente os dizeres: **“CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE DURAÇÃO LIMITADA DE UM ESPAÇO DESTINADO À INSTALAÇÃO DE UM BAR SITO NO COMPLEXO DESPORTIVO E RECREATIVO EM GONDARÉM”**;
5. O processo do concurso encontra-se disponível para consulta na Junta de Freguesia de Gondarém;
6. Desde que solicitadas à Junta de Freguesia, por correio normal ou eletrónico (freguesiagondarem@sapo.pt), os interessados poderão obter cópias do processo de concurso no prazo de cinco dias úteis contados a partir da data de receção do respetivo pedido escrito. O envio do processo de concurso via CTT implica o pagamento prévio de 5€ (cinco euros);
7. Os concorrentes poderão visitar as instalações do Bar durante o período para apresentação das propostas;
8. As propostas deverão ser dirigidas ao Presidente da Junta de Freguesia remetidas para a morada da Junta de Freguesia de Gondarém indicada no artigo 1.º. Caso a entrega do envelope seja efetuada pessoalmente na Sede da Junta de Freguesia de Gondarém, será fornecido ao apresentante um recibo dessa apresentação e, no envelope, aporá a data e hora de entrega;
9. O prazo limite da entrega das propostas é até às **16 horas e 30 minutos do dia 9 de fevereiro de 2018**.



**Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia**

ARTIGO 5.º

Todos os envelopes recebidos nas instalações da Junta de Freguesia de Gondarém com destino ao concurso serão abertos no dia 9 de fevereiro de 2018, pelas 18:00 horas, na presença do Presidente, Secretário e Tesoureiro da Junta de Freguesia de Gondarém.

Os membros referidos examinarão os documentos apresentados com a proposta, por cada concorrente, apensá-los-á à proposta respetiva e, lavrando auto que será assinado por todos os membros, indicará nele quais os concorrentes que serão admitidos ao concurso e as razões pelas quais os excluídos o foram.

ARTIGO 6.º

Na reunião do executivo da freguesia seguinte à abertura das propostas, a Junta de Freguesia decidirá se faz, ou não, a respetiva adjudicação e, em caso afirmativo, deliberará sobre o correspondente projeto de decisão.

ARTIGO 7.º

A Junta de Freguesia de Gondarém reserva-se o direito de não fazer a adjudicação, no caso de entender que nenhuma das propostas é aceitável, tendo em conta a defesa dos interesses da Autarquia.

§ Único - A Adjudicação levará em conta a ponderação dos seguintes critérios:

a. Renda Mensal - 60,00 % - (EP)

Para a classificação do fator renda mensal utilizar-se-á o seguinte critério:

$$RM = \frac{RMP}{RMB} \times 100$$

- RMP: Renda Mensal Proposta;

- RMB: Renda Mensal Base.



**Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia**

b. Experiência - 20,00 % - (EP)

Para a classificação do factor experiência em restauração ou similar utilizar-se-á o seguinte critério:

- 1 - Sem experiência: 25 pontos;
- 2 - Até 3 anos: 50 pontos;
- 3 - Até 5 anos: 75 pontos;
- 4 - 5 ou mais anos: 100 pontos

c. Qualidade da Proposta - 20,00 % - (QP)

No qual serão ponderados, comparativamente, os seguintes factores:

i. Horário de Funcionamento pretendido; (HO)

- 1 - 6 dias da semana: 100 pontos;
- 2 - 5 dias da semana: 75 pontos;
- 3 - Menos dias ou menos períodos: 25 pontos

Classificação Final - Cf

Para a classificação final utilizara-se a seguinte formula:

$$CF = 0,60 \times RM + 0,20 \times EP + 0,20 \times QP$$

RM: Renda Mensal;
EP: Experiência;
QP: Qualidade da Proposta

ARTIGO 8.º

No caso de se verificar empate no primeiro lugar, será realizada uma entrevista a ambos os concorrentes com vista à definição da preferência.

ARTIGO 9.º

1. No caso de a proposta vir a ser aceite pela Junta de Freguesia, o concorrente que a tiver apresentado será de tal notificado por meio de carta enviada pelo correio, sob registo, na qual lhe será designado dia e hora para comparecer a fim de ser lavrado o respetivo contrato de arrendamento, cujas despesas, incluindo a do imposto de selo devido, correrão por conta do adjudicatário. A falta de comparência no dia e hora designados ou de cumprimento de qualquer obrigação que impossibilite a sua



**Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia**

realização, quando imputáveis ao concorrente vencedor, serão consideradas como desinteresse pela adjudicação e desistência dela, ficando a Junta de Freguesia, desde logo desembaraçada de quaisquer obrigações para o concorrente vencedor, para efeitos de poder fazer a adjudicação a outro concorrente que haja apresentado proposta que a Junta de Freguesia considere digna de ser aceite, ou para proceder à abertura de novo concurso, se nisto vir conveniente.

ARTIGO 10.º

1. A renda de exploração, será paga mensalmente e em prestações iguais, até à conclusão do contrato de arrendamento;
2. A primeira prestação e seguintes, serão pagas, até ao dia oito de cada mês, na modalidade que o arrendatário considere mais conveniente;
3. O pagamento de qualquer das rendas que não for efetuado no prazo previsto no número anterior, poderá ser ainda feito nos 10 dias seguintes ao prazo atrás estabelecido, mediante o pagamento de um agravamento correspondente a 50% do valor da prestação em dívida;
4. A falta de pagamento de qualquer das rendas no prazo estabelecido no número anterior, constitui fundamento de resolução do contrato de arrendamento e consequente despejo.

ARTIGO 11.º

1. O arrendatário fica obrigado a dotar o Bar com a maquinaria e utensílios necessários ao seu adequado funcionamento, devendo renová-los ou substituí-los, quando tal se mostre necessário ou conveniente, os quais ficarão a pertencer-lhe no fim do prazo do contrato de arrendamento ou em caso de resolução do contrato;
2. Fica a cargo do arrendatário as despesas referentes aos consumos de eletricidade, gás, água e esgotos e resíduos sólidos urbanos;
3. O arrendatário fica obrigado a manter em funcionamento o Bar durante todo o ano, com exceção de eventual período de encerramento para férias, período esse que deverá ser previamente comunicado à Junta de Freguesia.



**Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia**

ARTIGO 12.º

Fica proibido ao arrendatário o exercício, no espaço arrendamento, de qualquer outra actividade para além das previstas nestas CONDIÇÕES GERAIS.

ARTIGO 13.º

O arrendatário não poderá fazer obras no espaço arrendado que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões sem consentimento dado por escrito pela Junta de Freguesia, ficando a cargo do arrendatário as obras de conservação e limpeza de que o espaço careça ou lhe venham a ser impostas oficialmente, ficando todas as benfeitorias que o mesmo fizer no espaço arrendado a ser pertença deste e, como tal, do senhorio, não podendo aquele arrogar-se a qualquer indemnização ou alegar direito de retenção.

ARTIGO 14.º

O Bar deverá estar sempre limpo, asseado e em perfeito estado de conservação e os móveis deverão também estar sempre em perfeito estado de limpeza, conservação ou funcionamento, conforme o caso, até ao termo do prazo do arrendamento.

O arrendatário obriga-se a conduzir a concessão adjudicada com absoluta subordinação aos princípios da ética profissional, isenção, independência, imparcialidade, zelo e competência, bem como garantir o cumprimento das normas legais e regulamentares referentes à implantação e funcionamento de estabelecimentos de restauração e bebidas.

O adjudicatário obrigar-se-á também, sob pena de indemnização:

- a) a conservar em bom estado as canalizações de água, luz, esgotos e todas as instalações sanitárias e respectivos acessórios, pagando à sua custa as reparações necessárias, se elas se entupirem, deteriorarem ou se danificarem;
- b) a manter em bom estado todo o mobiliário descrito no Anexo 1;
- c) a manter em bom estado as paredes, tetos, pavimentos e vidros;
- d) a manter em boas condições de higiene o espaço arrendado;
- e) a proceder à manutenção e limpeza diária do logradouro do edifício, bem como o parque infantil.



Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia

ARTIGO 15.º

A falta de cumprimento do disposto no artigo anterior ou de quaisquer disposições das presentes CONDIÇÕES GERAIS para as quais não esteja prevista outra penalidade implicará:

- a. Advertência pela Junta de Freguesia que dará um prazo para as necessárias correções;
- b. Multa até € 500,00 (quinhentos euros) se não for observada a advertência referida na alínea a), sendo, neste caso, concedido novo prazo;
- c. A faculdade de a Junta de Freguesia resolver o contrato e consequente despejo, no caso de o arrendatário não fazer, dentro do novo prazo previsto na alínea b), as correções ordenadas pela mesma Junta.

ARTIGO 16.º

Fica proibida ao arrendatário a cessão, total ou parcial, da exploração a outrem. No caso de morte do arrendatário, a exploração transmitir-se-á aos seus herdeiros, se no prazo de 30 dias após aquela ocorrência, a comunicarem à Junta de Freguesia e assumirem perante esta a responsabilidade pela submissão às condições do arrendamento.

ARTIGO 17.º

1. Em qualquer dos casos de resolução do contrato, passará imediatamente a Junta de Freguesia a dispor livremente de todas as instalações arrendadas, podendo, se assim o entender, proceder à abertura de concurso para novo arrendamento, não podendo ser admitido a este concurso o arrendatário que deu lugar a tal resolução;

2. Por cada dia de atraso na entrega das instalações à Junta de Freguesia, ficará o arrendatário sujeito ao pagamento, a título de indemnização, da importância de € 50,00 (cinquenta euros).

ARTIGO 18.º

Não terá o arrendatário direito a qualquer indemnização decorrido o prazo de arrendamento ou no caso de a Junta de Freguesia vir a ter de resolver o contrato.



**Freguesia de Gondarém
Junta de Freguesia**

ARTIGO 19.º

O Arrendatário fica obrigado a realizar um seguro de responsabilidade civil.

ARTIGO 20.º

Não haverá lugar a qualquer indemnização pelo encerramento temporário do Bar, nomeadamente em consequência de ocorrências resultantes de fenómenos climatéricos, sendo no entanto possível suspender o pagamento da renda, desde que seja deliberado pela Junta de Freguesia e se reconheça essa impossibilidade de funcionamento.

ARTIGO 21.º

As obrigações contratuais assumidas pelo arrendatário, nomeadamente as relativas ao cumprimento do estipulado nos artigos 10.º e 14.º, bem como a obrigação de pagamento das multas contratuais previstas no artigo 15.º, alínea b), e artigo 17.º, n.º 2, serão garantidas por caução do montante de € 500,00 (quinhentos euros), a favor da Junta de Freguesia de Gondarém, e a prestar antes da assinatura do contrato de arrendamento, caução esta que, no caso de vir a ser utilizada, no todo ou em parte, deverá, no prazo concedido pela Junta de Freguesia, ser reposta no mesmo quantitativo, sob pena de resolução do contrato, sem direito a qualquer indemnização.

ARTIGO 22.º

Em tudo o quanto for omissso, aplicar-se-ão as normas do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).