



## **PROGRAMA DE CONCURSO**

Cessão de Exploração do  
Bar/Cafetaria das Piscinas  
Municipais de Ourém- 2022

O presente procedimento de arrendamento para fins não habitacionais do bar das piscinas municipais de Ourém, sito nas Piscinas Municipais, na Rua Melvin Jones - Ourém, destinado a serviços relacionados com Cafeteria / Bar ou Similar, foi determinada na reunião do Órgão Executivo do Município de Ourém data de 16 de Maio de 2022 e rege-se pelas disposições seguintes:

## **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1.º**

#### **Entidade contraente**

O presente procedimento é promovido pelo Município de Ourém, pessoa coletiva de direito público n.º 501 280 740, com sede na Praça D. Maria II, em Ourém, 2490-499 Ourém, na qualidade de proprietário do edifício (bar), sito nas Piscinas Municipais, na Rua Melvin, Jones em Ourém, destinado a serviços relacionados com Cafeteria / Bar ou Similar.

### **Artigo 2.º**

#### **Objeto**

1 - O presente procedimento tem por objeto a cessão de exploração para fins não habitacionais do edifício (bar), sito nas Piscinas Municipais – Rua Melvin Jones – Ourém, destinado a serviços relacionados com Cafeteria / Bar ou Similar inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4488 da Freguesia de Nossa Senhora da Piedade e descrito na Conservatória do Registo Predial de Ourém sob o n.º 3986 da mesma Freguesia.

## **CAPÍTULO II – PROCEDIMENTO PRÉ -CONTRATUAL**

### **Artigo 3.º**

#### **Consulta e publicação do concurso**

O procedimento de hasta pública para cessão de exploração do edifício, sito nas Piscinas Municipais – Rua Melvin Jones – Ourém, destinado a serviços relacionados com Cafeteria / Bar ou Similar, bem como as normas, direitos e obrigações dos proponentes, constam do Programa de Concurso, que se encontra presente para consulta no Serviço de Associativismo, Desporto e Juventude, todos os dias úteis, entre as 09h00m e as 17h00m e na página eletrónica do Município na internet em [www.ourem.pt](http://www.ourem.pt)

### **Artigo 4.º**

#### **Esclarecimento de dúvidas**

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do procedimento devem ser solicitados pelos proponentes, ao Júri do Procedimento, por escrito na primeira metade do prazo limite para entrega de propostas;

2. A falta de cumprimento do disposto no número anterior, torna todos os proponentes responsáveis por todas as consequências da errada interpretação que porventura hajam feito.

#### **Artigo 5º**

##### **Visita ao local**

1. Durante o prazo fixado para entrega das propostas, os interessados poderão visitar as instalações, até ao último dia anterior à data da entrega das propostas, devendo para o efeito entrarem em contacto com o Serviço de Associativismo, Desporto e Juventude do Município de Ourem;
2. Não são aceites reclamações, sejam de que natureza for ficando ao encargo dos proponentes todas as obras de funcionamento, conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.

#### **Artigo 6º**

##### **Valor Base**

1. O valor base de renda mensal é de 500,00€ (mil euros), com um acréscimo de uma renda quinzenal no valor de 250,00€ (quinhentos euros).
2. Não serão aceites propostas abaixo do valor base;
3. Não são admitidas propostas condicionadas, ou seja, propostas que alterem os pressupostos fixados nas peças do procedimento.
4. Aos valores base apresentados no ponto 1, acresce o IVA á taxa legal em vigor.

#### **Artigo 7º**

##### **Duração do direito de cessão de exploração**

1. O direito de cessão de exploração é celebrado por dois meses e 15 dias, com início a 01 de julho de 2022 e término 15 de setembro de 2022;

#### **Artigo 8º**

##### **Critérios de adjudicação de cessão de exploração**

1. Apresentação de comprovativo legal (ex.: Documento de Início de Atividade ou Certidão Comercial) que comprove que o proponente apresenta experiência, com mais de 5 anos, na área da restauração e/ou exploração comercial de estabelecimentos de tipologia de Bar e/ou Snack-Bar;
2. A adjudicação será feita à proposta que ostentar o valor de renda mensal mais elevado.
3. Em caso de empate, os critérios de desempate são os seguintes:
  - a) *1.º critério de desempate*: hasta pública entre os concorrentes que apresentarem as propostas mais elevadas. Para realização da hasta pública serão convocados com antecedência mínima de 48 horas (2 dias) os concorrentes que apresentarem as propostas mais elevadas e apenas serão admitidos lances de valor superior a 25 Euros /mês;
  - b) *2.º critério de desempate*: o sorteio entre as propostas de valor mais elevado;

### **Artigo 9º**

#### **Entrega das propostas**

1. Os proponentes deverão apresentar a respetiva proposta redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, sempre com o mesmo tipo de letra, devidamente assinada(s) pelo(s) proponente(s) ou seu(s) representante(s) legais, conforme anexo 1 com toda a documentação exigida, **encerrado em envelope opaco e fechado de forma que garanta a inviolabilidade do mesmo (ex. com lacre)**;
2. A(s) proposta(s) quando assinada(s) pelo(s) seus(s) representante(s) deverá juntar-se o documento que confira a estes poderes para o efeito.
3. A(s) proposta(s) de arrendamento deverá(ão) indicar um valor igual ou superior à base de licitação estabelecida (500,00 € por mês e 250,00€ por 15 dias) devendo o valor ser expresso em numerário e por extenso, prevalecendo este último em caso de divergência;
4. As propostas de arrendamento a apresentar, devem ser entregues pelos seus proponentes no Município de Ourém - Atendimento até às 12 horas do 10º dia útil subsequente à publicação do edital no Jornal Noticias de Ourém;
5. Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese de a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.
6. As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a ordem de chegada.

### **Artigo 10º**

#### **Conteúdo das propostas**

1. As propostas deverão obrigatoriamente incluir os seguintes documentos, sob pena de exclusão:
  - a) Comprovativo de “Início de Atividade” ou de “Certidão Comercial”.
  - b) Declaração de proposta, contendo a identificação do proponente, o nome do procedimento e o respetivo valor mensal (anexo n.º 1).
  - c) Documento comprovativo de que não tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido condenados pelos mesmos crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação:
    - i. Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho.
    - ii. Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho, de 26 de Maio de 1997, e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho.
    - iii. Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias.
    - iv. Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais.

**Nota:** Nesta alínea deverão ser apresentados os Certificados de Registo Criminal dos concorrentes (individual ou coletivo). No caso de o concorrente ser uma pessoa coletiva deverá ser ainda apresentado os Certificados de Registo Criminal dos elementos que integram os órgãos sociais (administração\gerência).

- d) Certidão do Centro Regional de Segurança Social comprovativo de o adjudicatário ter a situação contributiva regularizada.
  - e) Declaração emitida pelo serviço local de finanças do domicílio, ou sede, do concorrente/adjudicatário, comprovativa de que não está em dívida à Fazenda Nacional por contribuições e impostos liquidados nos últimos (3) três anos, nos termos do Decreto-lei n.º 236/95, de 13 de setembro.
  - f) Comprovativo da Caução efetuada a favor do Município no valor do preço base mensal do procedimento (500,00 Euros). A caução poderá ser prestada por depósito em dinheiro à ordem do Município de Ourém, ou em títulos emitidos ou garantidos pelo estado ou mediante garantia bancária ou seguro caução. Todas as despesas relativas à prestação de caução, correm por conta do concorrente. As modalidades de caução revestem sempre a forma de garantia “on first demand”.
2. A não apresentação de qualquer um dos documentos indicados no ponto anterior, configura a exclusão imediata da proposta.

#### **Artigo 11º**

##### **Ato público de concurso e adjudicação**

1. A abertura das propostas será realizada em ato público, a partir das 14 horas e 30 minutos do dia útil seguinte ao prazo limite para a entrega das propostas, no edifício sede do Município de Ourém.
2. No ato público não serão prestadas quaisquer explicações ou esclarecimentos.
3. O Presidente do Júri do Procedimento, procede à abertura e leitura das propostas, concedendo um prazo para que os representantes dos concorrentes, devidamente credenciados, possam consultar as propostas apresentadas.
4. Consultadas as propostas, o Presidente do Júri do Procedimento, procede ao encerramento do ato público, não sendo admitidas quaisquer reclamações nesta fase.

#### **Artigo 12º**

##### **Análise de propostas**

1. As propostas serão analisadas pelo Júri do Concurso, a designar para o efeito pelo Município de Ourém.
2. O Júri do Concurso poderá socorrer-se de peritos ou consultores, para a emissão de pareceres em áreas especializadas.
3. O Júri do Concurso elaborará um Relatório Preliminar de Avaliação das Propostas fundamentado sobre o mérito das propostas avaliadas, ordenando-as por ordem decrescente, de acordo com metodologia de avaliação fixada para o efeito.

4. No Relatório Preliminar, o Júri do Concurso deverá também propor, fundamentadamente, a exclusão das propostas.

#### **Artigo 13º**

##### **Audiência prévia**

O Relatório Preliminar será enviado a todos os concorrentes, sendo fixado o prazo de 5 dias úteis, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

#### **Artigo 14º**

##### **Relatório Final e notificação da adjudicação**

1. Cumprido o disposto no número anterior, o Júri do Concurso elaborará um Relatório Final fundamentado, no qual pondera as observações dos Concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do Relatório Preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos legais para o efeito.
2. No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, o júri procede a nova audiência prévia, restrita aos concorrentes interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.
3. A decisão de adjudicação é notificada, em simultâneo, a todos os Concorrentes, juntamente com o Relatório Final de análise das propostas e minuta de contrato.
4. Com a assinatura do contrato serão devolvidas as cauções apresentadas pelos concorrentes preteridos. A caução apresentada pelo concorrente cuja proposta hierarquizada em 1º lugar no relatório final será destinada a garantir o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais que assume a celebração do contrato.

### **CAPÍTULO III – CONTRATO**

#### **Artigo 15º**

##### **Celebração do contrato de cessão de exploração**

1. A atribuição do direito de cessão de exploração do edifício destinado a bar/cafetaria ou similar, sito nas Piscinas Municipais – Rua Melvin Jones – Ourém, no estado em que se encontram é formalizada por contrato escrito a celebrar entre o Município de Ourém e o adjudicatário.
2. O contrato de cessão de exploração será celebrado em data e hora a designar pelo Município de Ourém, sendo adjudicatário notificado com antecedência mínima de 2 dias uteis.
3. No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato de cessão de exploração, na data, hora e local fixado para o efeito, ou tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito.

4. Verificando-se o descrito no ponto anterior, será contactado o proponente imediatamente seguinte, que apresentou a segunda melhor proposta de acordo com os critérios de adjudicação, definidos no artigo 8º.
5. Na situação prevista no nº 3 do presente artigo, o Município exigirá o pagamento de uma indemnização de valor correspondente a um mês (1) do valor proposto para a cessão de exploração, pela entidade que não comparecer à outorga do contrato.

## **CAPÍTULO IV – EXECUÇÃO DO CONTRATO**

### **Artigo 16º**

#### **Início do contrato / rendas**

1. O contrato, para efeitos de contagem de prazo e pagamento de rendas, produz efeitos a partir do dia 01 de julho de 2020.
2. O pagamento do valor de cessão de exploração ocorre nos termos do disposto no n.º 9 da cláusula 20ª do presente programa.
3. O encerramento do espaço não constitui o direito, ao não pagamento do valor estipulado, para a cessão de exploração, até ao término do contrato.

### **Artigo 17º**

#### **Abertura do espaço**

1. A abertura do espaço carece de autorização do Município de Ourém e só poderá ocorrer a partir do dia 01 de julho de 2022, contemplando:
  - a) a celebração do contrato, por ambas as partes;
  - b) a vistoria ao espaço e assinatura do auto de entrega dos equipamentos para a gestão do espaço, cujo modelo se apresenta no Anexo III, tendo em consideração o universo de equipamentos existentes.

### **Artigo 18º**

#### **Funcionamento e Encerramento do espaço**

1. O estabelecimento terá de estar aberto ao público durante a época balnear, de 1 de julho a 15 de setembro.
2. O encerramento definitivo do espaço poderá ocorrer mediante comunicado enviado ao Município, com antecedência mínima de 5 dias.
3. Após o encerramento do espaço será efetuado um auto de receção dos equipamentos (Anexo IV), para efeitos de libertação da caução.
4. Caso exista algum equipamento não conforme, a restituição da caução será realizada de acordo com o valor de mercado de um equipamento novo.

### **Artigo 19º**

#### **Modificações contratuais**

1. O contrato de cessão de exploração só pode ser modificado por acordo entre as partes, que não pode revestir forma menos solene que, a do contrato e quando as circunstâncias em que, as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal e imprevisível, desde que, a exigência das obrigações por si assumidas afete gravemente, os princípios de boa-fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato;
2. O contrato pode ser modificado com fundamento nas condições nele previstas e ainda com os fundamentos constantes na alínea anterior, encontrando-se sujeita aos seguintes limites:
  - a) Não pode conduzir à alteração substancial do objeto do contrato;
  - b) Não pode configurar uma forma de impedir, restringir ou falsear a concorrência;
  - c) Não é permitida quando sejam introduzidas alterações que, se fizessem parte do Caderno de Encargos, teriam ocasionado, de forma objetivamente demonstrável, a alteração da ordenação das propostas avaliadas ou a admissão de outras propostas;

### **Artigo 20º**

#### **Obrigações e encargos do concessionário**

1. Assegurar, obrigatoriamente, os serviços definidos na cláusula 2ª, de acordo com os elevados padrões de qualidade, onde seja estabelecido um compromisso claro entre a qualidade do serviço a prestar, a satisfação do cliente e o cuidado na boa apresentação e na imagem tanto das instalações como do arrendatário.
2. A obtenção de todas as licenças ou autorizações que seja exigível por lei para abertura e funcionamento do edificio, objeto do arrendamento.
3. A instalação de qualquer mobiliário e/ou equipamento indispensáveis ao bom funcionamento dos serviços definidos na cláusula 2ª.
4. Manter em bom estado de funcionamento, conservação e segurança de todo o mobiliário e /ou equipamento existentes, bem como todos os que venha a instalar, por sua conta e responsabilidade. Todos os que se destruírem ou se mostrem inadequados para os fins a que se destinam por desgaste físico, avaria, deterioração ou por se tornarem obsoletos, furto, incêndio, efetuando reparações, renovações e adaptações necessárias.
5. Não utilizar o espaço de cessão de exploração para fins diferentes do objeto do contrato de exploração e/ou diferente o indicado na proposta apresentada;
6. Assegurar a limpeza do espaço a explorar.
7. Não são aceites reclamações, sejam de que natureza forem ficando ao encargo do arrendatário todas as obras de funcionamento, conservação e manutenção do espaço explorado, ao longo do período de vigência do contrato.
8. O concessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Ourém os seguintes seguros válidos, até ao final da exploração, devendo manter atualizadas as apólices junto do Município de Ourém:
  - a) acidentes de trabalho;
  - b) responsabilidade civil da exploração;

- c) multirriscos.
9. Efetuar o pagamento da renda mensal até ao dia 8 do mês a que respeitar.
10. Restituir, findo o contrato, as instalações exploradas em condições das mesmas poderem continuar a ser utilizadas.

#### **Artigo 21.º**

##### **Direitos do concessionário**

1. Exercer a atividade comercial inerente à cessão de exploração do edifício, sito em nas Piscinas Municipais de Ourém, destinado a serviços relacionados com Cafetaria / Bar ou similar;
2. Acessoriamente poderá o concessionário realizar outras atividades /eventos compatíveis com as instalações arrendadas.

#### **Artigo 22.º**

##### **Ajuste Direto**

Na eventualidade do procedimento ter ficado deserto ou não haja lugar à celebração do contrato por motivos não imputáveis ao Município, poderá o Município proceder ao arrendamento do prédio constituído pelo edifício, sito em nas Piscinas Municipais de Ourém, destinado a serviços relacionados com Cafetaria / Bar ou similar, por ajuste direto, observando as condições constantes do presente Programa de Concurso e Edital.

#### **Artigo 23.º**

##### **Legislação aplicável**

Em tudo o que se releva omissis, observar-se-á o disposto no Programa de Concurso, no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável às autarquias locais e o Código do Procedimento Administrativo.

Ourém, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

O Presidente de Câmara

---

Luís Miguel Albuquerque

**Anexo n.º I**
**Listagem de Equipamento a ceder ao Concessionário**

<b>Quantidade</b>	<b>Descrição dos Equipamentos</b>
1	Arca frigorífica de alumínio com 4 gavetas
2	Arca de congelação branca com duas gavetas
1	Máquina de café
1	Moinho de café
2	Tostadeira
1	Fogão para grelhar hambúrgueres - JUNEX
1	Máquina de lavar a loiça
1	Esquentador
1	Micro-ondas
1	Vitrina e expositor de bolos (pequeno e móvel)
1	Expositores de batatas fritas
1	Expositor de gomas
3	Caixas de alumínio para guardar pão
1	Cadeira de metal
3	Estantes de metal com prateleiras
4	Bancadas de alumínio (1 com lavatório)
1	Cacifo com 3 portas
5	Mesas quadradas - OLA
20	Cadeiras
2	chapéus de sol grandes + suporte metal - OLA
1	Tábua plástico
1	Panela inox
5	Travessas rasas inox
1	Frigideiras
5	Cesto verga para pão
1	Tabuleiro
6	Caixas plástico de várias cores
vários	Utensílios básicos cozinha (espátula, raladores, talheres)

**Anexo n.º II**

**Declaração de proposta, contendo a identificação do proponente, o nome do procedimento e o respetivo valor mensal**

Ex.mo senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Ourém

..... (1) titular do Bilhete de Identidade /Cartão de Cidadão n.º  
....., emitido em pelo arquivo de ...../valido até ....., contribuinte n.º .....,  
residente em ....., na qualidade de representante legal de  
.....(2), pessoa coletiva n.º....., com sede em  
.....

Tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do Programa de Concurso, onde se encontram expressas as normas e cláusulas a incluir no contrato a celebrar para o direito de Arrendamento do edifício (bar) sito em nas Piscinas Municipais de Ourém – rua Melvin Jones - Ourém, destinado a serviços relacionados com Cafeteria / Bar ou similar, através do edital n.º \_\_/2022;

Propõe sob o compromisso de honra, o valor de rendas mensais, para os meses de julho e agosto de:.....€.....(extenso) e para os 15 dias de setembro de:.....€.....(extenso), para o direito de Arrendamento do edifício (bar) sito em nas Piscinas Municipais de Ourém – Rua Melvin Jones - Ourém.

(Local e Data)

Assinatura

\_\_\_\_\_

**Anexo n.º III**

**Auto de Entrega de Equipamentos**

Aos ..... dias do mês de .....de 2022, no complexo de Piscinas Exteriores de Ourém perante ..... e ....., dando cumprimento à alínea b) do art. 17º do Programa de Concurso, procedeu-se à vistoria e entrega dos seguintes equipamentos:

Quantidade	Descrição dos Equipamentos	Entrega	
		Sim	Não
1	Arca frigorífica de alumínio com 4 gavetas		
2	Arca de congelação branca com duas gavetas		
1	Máquina de café		
1	Moinho de café		
2	Tostadeira		
1	Fogão para grelhar hambúrgueres - JUNEX		
1	Máquina de lavar a loiça		
1	Esquentador		
1	Micro-ondas		
1	Vitrina e expositor de bolos (pequeno e movível)		
1	Expositores de batatas fritas		
1	Expositor de gomas		
3	Caixas de alumínio para guardar pão		
1	Cadeira de metal		
3	Estantes de metal com prateleiras		
4	Bancadas de alumínio (1 com lavatório)		
1	Cacifo com 3 portas		
5	Mesas quadradas - OLA		
20	Cadeiras		
2	chapéus de sol grandes + suporte metal - OLA		
1	Tábua plástico		
1	Panela inox		
5	Travessas rasas inox		
1	Frigideiras		
5	Cesto verga para pão		
1	Tabuleiro		
6	Caixas plástico de várias cores		
vários	Utensílios básicos cozinha (espátula, raladores, talheres)		

Observações:

---

---

---

---

---

(Local e Data)

Assinatura

---

(Representante do Município de Ourém)

Assinatura

---

(Concessionário)

**Anexo n.º IV**

---

Cessão de Exploração do Bar/Cafeteria das Piscinas Municipais de Ourém

PROGRAMA DE CONCURSO

### Auto de Entrega de Equipamentos

Aos ..... dias do mês de .....de 2022, no complexo de Piscinas Exteriores de Ourém perante ..... e ....., dando cumprimento à alínea b) do art. 18º do Programa de Concurso, procedeu-se à vistoria e receção dos seguintes equipamentos:

Quantidade	Descrição dos Equipamentos	Entrega	
		Sim	Não
1	Arca frigorífica de alumínio com 4 gavetas		
2	Arca de congelação branca com duas gavetas		
1	Máquina de café		
1	Moinho de café		
2	Tostadeira		
1	Fogão para grelhar hambúrgueres - JUNEX		
1	Máquina de lavar a loiça		
1	Esquentador		
1	Microondas		
1	Vitrina e expositor de bolos (pequeno e móvel)		
1	Expositores de batatas fritas		
1	Expositor de gomas		
3	Caixas de alumínio para guardar pão		
1	Cadeira de metal		
3	Estantes de metal com prateleiras		
4	Bancadas de alumínio (1 com lavatório)		
1	Cacifo com 3 portas		
5	Mesas quadradas - OLA		
20	Cadeiras		
2	chapéus de sol grandes + suporte metal - OLA		
1	Tábua plástico		
1	Panela inox		
5	Travessas rasas inox		
1	Frigideiras		
5	Cesto verga para pão		
1	Tabuleiro		
6	Caixas plástico de várias cores		
vários	Utensílios básicos cozinha (espátula, raladores, talheres)		

Observações:

---

---

---

---

---

(Local e Data)

Assinatura

Assinatura

---

---

(Representante do Município de Ourém)

(Concessionário)