

## MUNICÍPIO DE OURÉM

### EDITAL

----- Luís Miguel Marques Grossinho Coutinho Albuquerque, Presidente da Câmara Municipal de Ourém, torna público que, por deliberação tomada pela Câmara Municipal em reunião de: 07 de abril de 2025, se procede a **hasta pública para 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.** -----

----- **Valor base de licitação:** O valor base de licitação inerente à renda dos meses de julho e agosto é de 500,00€ (quinhentos euros) e de 250,00€ (duzentos e cinquenta euros) no período de 01 a 15 de setembro, para os anos civis de 2025 e 2026 (valores acrescidos de IVA à taxa legal em vigor). -----

----- **Prazo de arrendamento:** O prazo de arrendamento é celebrado para os anos civis de 2025 e 2026, com cessão de exploração por um período de dois meses e 15 dias, com início a 01 de julho e término a 15 de setembro. -----

----- **Critério de adjudicação:** Proposta que ostentar o valor da renda mensal mais elevado. -----

----- **Entrega de propostas:** As propostas formuladas em conformidade com o estipulado no programa de concurso, devem ser entregues pelos seus proponentes no Município de Ourém - Atendimento até às 16 horas do 10º dia útil subsequente à publicação do edital em Jornal Local. -----

----- **Abertura das propostas:** A abertura das propostas, ocorre a partir das 14h30 minutos do dia útil seguinte ao prazo limite para a entrega das propostas, no edifício sede do Município de Ourém -----

----- **Consulta e publicação do processo:** O procedimento de hasta pública para a cessão de exploração, bem como as normas, direitos e obrigações dos proponentes, constam do programa de concurso, que se encontram presentes para consulta no Serviço de Associativismo, Desporto e Juventude situado na sede do Município, 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). -----

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

----- Município de Ourém, **vinte e sete de maio de dois mil e vinte e cinco** -----

O Presidente da Câmara

LUÍS MIGUEL MARQUES  
GROSSINHO COUTINHO  
ALBUQUERQUE

Digitally signed by LUÍS MIGUEL  
MARQUES GROSSINHO  
COUTINHO ALBUQUERQUE  
Date: 2025.05.27 12:04:53  
+01:00

Luís Miguel Marques Grossinho Coutinho Albuquerque

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa.

Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.





## **PROGRAMA DE CONCURSO**

Cessão de Exploração do  
Bar/Cafetaria das Piscinas  
Municipais de Ourém- 2025 e 2026

O presente procedimento de cessão de exploração para fins não habitacionais do bar das Piscinas Municipais de Ourém, sito em 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 07 de abril de 2025 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 em Praça D. Maria II, em Ourém, 2490-499 Ourém, na qualidade de proprietário do edifício (bar), sito em Rua Melvin Jones - 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 em 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.

2 – A cessão de exploração prevê a cedência dos equipamentos afetos ao edifício, de acordo com a listagem do Anexo I.

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

### **Artigo 3.º**

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

O procedimento de hasta pública para cessão de exploração do edifício, 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 4º**

##### **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 cedido, ao longo de todo o período de vigência do contrato.

#### **Artigo 6º**

##### **Valor Base**

1. O valor base de licitação inerente à renda dos meses de julho e agosto é de 500,00€ (quinhentos euros) e de 250,00€ (duzentos e cinquenta euros) no período de 01 a 15 de setembro, para os anos civis de 2025 e 2026;
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 à taxa legal em vigor.

#### **Artigo 7º**

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

O direito de cessão de exploração é celebrado por dois meses e 15 dias, com início a 01 de julho e término a 15 de setembro para os anos civis de 2025 e de 2026.

#### **Artigo 8º**

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

1. A adjudicação será feita à proposta que ostentar o valor de renda mensal mais elevado;
2. 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) seu(s) representante(s) deverá juntar-se o documento que confira a estes poderes para o efeito.
3. A(s) proposta(s) deverá(ão) indicar um valor igual ou superior à base de licitação estabelecida no artigo 6.º devendo o valor ser expresso em numerário e por extenso, prevalecendo este último em caso de divergência;
4. As propostas a apresentar, devem ser entregues pelos seus proponentes no Município de Ourém - Atendimento até às 16 horas do 10º dia útil subsequente à publicação do edital no Jornal Local;
5. 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) Declaração de Início de Atividade e Certidão Comercial para se comprovar a experiência profissional;
  - b) Declaração de proposta, contendo a identificação do proponente, o nome do procedimento e o respetivo valor mensal (anexo II).
2. A não apresentação de qualquer um dos documentos indicados no ponto anterior, configura a exclusão imediata da proposta.

### **Artigo 11º**

#### **Ato publico 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 deverá solicitar aos Serviços competentes a verificação da existência de dívidas ao Município, sob pena de exclusão do proponente em caso de dívidas.
4. 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.
5. 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 3 (três) 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.

## 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, no estado em que se encontra 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 o adjudicatário notificado com antecedência mínima de 2 (dois) dias uteis, com a obrigatoriedade de entrega dos seguintes documentos, sob pena de adjudicação ao proponente seguinte:
  - a) 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.
  - b) Certidão da Segurança Social comprovativa do adjudicatário ter a situação contributiva regularizada.
  - c) Declaração emitida pelo serviço de finanças comprovativa de que não está em dívida à Fazenda Nacional.
  - d) Apresentação de Caução efetuada a favor do Município no valor do preço base mensal do procedimento (500,00 Euros).
3. No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar do 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.

## **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 do ano corrente.
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**

A abertura do espaço carece de autorização do Município de Ourém e só poderá ocorrer a partir do dia 01 de julho do ano corrente, 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 do ano corrente, com o seguinte horário:
  - a. Segunda-feira das 14h às 19h;
  - b. Terça-feira a Domingo das 10h às 19h.
2. O encerramento definitivo do espaço poderá ocorrer mediante comunicação enviada 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 Programa de Concurso, 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 edifício.
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 21º**  
**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 à cessão de exploração, observando as condições constantes do presente Programa de Concurso e Edital.

**Artigo 22º**  
**Legislação aplicável**

Em tudo o que se relevar omissa, 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, vinte e oito de abril de dois mil e vinte e cinco.

O Presidente da Câmara,



Luís Miguel Marques Grossinho Coutinho Albuquerque

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa.

Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

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

<b>Quantidade</b>	<b>Descrição do Equipamento</b>
1	Arca congeladora com tampa normal
1	Balcão frigorífico com 4 portas
1	Bancada de cafetaria em inox com 1 gaveta e 1 tulha
1	Grelhador de bancada– Junex
1	Bancada em inox com 1 prateleira
1	Expositor de Batatas Fritas
1	Bancada com 2 cubas com sifão de gorduras
1	Expositor de Gomas
1	Tostadeira de prensa simples
3	Caixas de alumínio para guardar pão
Vários	Utensílios de cozinha

**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

..... titular do Bilhete de  
Identidade /Cartão de Cidadão n.º ..... , com validade até ..... e contribuinte n.º  
..... , residente em .....

..... , na qualidade de representante legal de  
..... , 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 Cessão de Exploração 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 \_\_/2025;

Propõe sob o compromisso de honra, o valor de rendas mensais de: .....€  
..... (extenso), para o direito de Cessão de Exploração do edifício (bar).

(Local e Data)

Assinatura

\_\_\_\_\_

**Anexo n.º III****Auto de Entrega de Equipamentos**

Aos ..... dias do mês de .....de 2025, 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 do Equipamento	Entrega	
		Sim	Não
1	Arca congeladora com tampa normal		
1	Balcão frigorífico com 4 portas		
1	Bancada de cafetaria em inox com 1 gaveta e 1 tulha		
1	Grelhador de bancada– Junex		
1	Bancada em inox com 1 prateleira		
1	Expositor de Batatas Fritas		
1	Bancada com 2 cubas com sifão de gorduras		
1	Expositor de Gomas		
1	Tostadeira de prensa simples		
3	Caixas de alumínio para guardar pão		
Vários	Utensílios de cozinha		

Observações:

---

---

---

---

(Local e Data)

Assinatura

Assinatura

---

---

(Representante do Município de Ourém)

(Concessionário)

---

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

**Anexo n.º IV****Auto de Entrega de Equipamentos**

Aos ..... dias do mês de .....de 2025, no complexo de Piscinas Exteriores de Ourém perante ..... e ....., dando cumprimento ao número 3 do art. 18º do Programa de Concurso, procedeu-se à vistoria e receção dos seguintes equipamentos:

Quantidade	Descrição do Equipamento	Entrega	
		Sim	Não
1	Arca congeladora com tampa normal		
1	Balcão frigorífico com 4 portas		
1	Bancada de cafetaria em inox com 1 gaveta e 1 tulha		
1	Grelhador de bancada– Junex		
1	Bancada em inox com 1 prateleira		
1	Expositor de Batatas Fritas		
1	Bancada com 2 cubas com sifão de gorduras		
1	Expositor de Gomas		
1	Tostadeira de prensa simples		
3	Caixas de alumínio para guardar pão		
Vários	Utensílios de cozinha		

Observações:

---

---

---

---

---

(Local e Data)

Assinatura

Assinatura

---

---

(Representante do Município de Ourém)

(Concessionário)

---

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