

MUNICIPIO DE PORTO DE MÓS
CÂMARA MUNICIPAL
Concessão de Exploração do Bar sito no Edifício das
Piscinas Municipais e do pequeno Bar de apoio às
Piscinas Exteriores



MUNICIPIO
PORTO DE MÓS
SOMOS TODOS NÓS.

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

Índice

Art.º 1º - Objeto do Concurso.....	3
Art.º 2º - Entidade Adjudicante.....	3
Art.º 3º - Órgão que Tomou a Decisão de Contratar.....	3
Art.º 4º - Consulta do Processo de Concurso.....	4
Art.º 5º - Órgão Competente Para Prestar Esclarecimentos e Prazo.....	4
Art.º 6º - Erros e/ou Omissões.....	4
Art.º 7º - Concorrentes e sua Habilitação.....	5
Art.º 8º - Modo e Prazo Para a Apresentação de Propostas.....	5
Art.º 9º - Documentos que constituem a proposta (Art.º 57º do CCP):.....	6
Art.º 10º - Propostas Variantes.....	7
Art.º 11º - Abertura das Propostas: Data, Hora e Local.....	7
Art.º 12º - Prazo da Obrigação de Manutenção das Propostas.....	7
Art.º 13º - Preço Base.....	8
Art.º 14º - Critério de Adjudicação.....	8
Art.º 15º - Direito de não Concessão.....	11
Art.º 16º - Documentos de Habilitação.....	11
Art.º 17º - Caução Para garantir o Cumprimento das Obrigações.....	11
Art.º 18º - Contrato (Art.º 94º do CCP).....	12
Art.º 19º - Despesas e Encargos.....	12
Art.º 21º - Casos Omissos.....	12



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Art.º 1º - Objeto do Concurso

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a **Concessão de Exploração do Bar sito no Edifício das Piscinas Municipais e do pequeno Bar de apoio às Piscinas Exteriores.**
2. A exploração do estabelecimento referido no número anterior destina-se ao exercício da atividade de "Cafés Restaurantes " e "Snack-Bares", de acordo com a classificação da atividade económica: CAE 56301, 563032 e 56107.
3. Os espaços a concessionar têm, respetivamente, área coberta de 300 m², e área de terraço aberto de 329,25 m², bem como, do Pequeno Bar de apoio às piscinas exteriores, com a área coberta de 16,78 m², de acordo com as plantas nos anexos I e II do Caderno de Encargos

Art.º 2º - Entidade Adjudicante

A entidade pública contratante é o Município de Porto de Mós, sita na Praça da República, 2484 – 001 Porto de Mós, com os números de telefone 244499600 e Fax: 244499601.

E-mail: concursos@municipio-portodemos.pt

Internet: www.municipio-portodemos.pt

Art.º 3º - Órgão que Tomou a Decisão de Contratar

A decisão de contratar foi tomada por deliberação do Executivo Municipal, em 26 de janeiro de dois mil e vinte e três, através da competência que lhe é conferida ao abrigo do art.º 36º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual e no seguimento da aprovação, por unanimidade, das condições gerais do procedimento em Sessão da Assembleia Municipal realizada a 30 de abril de 2021.

Art.º 4º - Consulta do Processo de Concurso

1. As peças do procedimento (programa de concurso, caderno de encargos e anexos) encontram-se disponíveis, desde o dia da publicação do anúncio do presente procedimento, até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, no Gabinete de Contratação Pública da Câmara Municipal de Porto de Mós.
2. Quando, por qualquer motivo, o Programa do Concurso e/ou o Caderno de Encargos não tiverem sido disponibilizados, nos termos o prazo fixado para a apresentação das propostas deverá ser prorrogado, a pedido dos interessados, no mínimo por período equivalente ao atraso verificado.
3. A decisão de prorrogação prevista no número anterior cabe ao órgão competente para a decisão de contratar, publicando-se imediatamente aviso daquela decisão, nos mesmos termos em que foi publicado o anúncio do procedimento

Art.º 5º- Órgão Competente Para Prestar Esclarecimentos e Prazo

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento são da competência do Júri do procedimento e devem ser solicitados por escrito, através do endereço de e-mail: concursos@municipio-portodemos.pt ou para **Praça da República 2484-001 Porto de Mós**, durante o primeiro terço do prazo fixado para apresentação das propostas
2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior, serão prestados por escrito, até ao termo do segundo terço fixado para a apresentação das propostas.

Art.º 6º - Erros e/ou Omissões

As eventuais listas de erros e/ou omissões do Caderno de Encargos, devem ser apresentadas no prazo indicado n.º 1 do artigo 5.º do presente programa e o júri, por delegação do órgão competente para a decisão de contratar, deve sobre as mesmas pronunciar-se no prazo definido no n.º 2 do artigo 5.º do presente programa.



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Art.º 7º - Concorrentes e sua Habilitação

1. Podem apresentar propostas ao presente concurso as empresas ou empresários em nome individual, legalmente constituídas e administrativamente autorizadas a executar o tipo de serviço objeto do presente concurso, desde que não se encontrem em nenhuma das situações referidas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua atual redação e devem ser titulares de habilitações ou autorizações profissionais específicas necessárias.
2. É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes desde que todos os seus membros sejam titulares das habilitações necessários para a concretização do objeto da presente concessão, o qual deve assumir a forma jurídica de consórcio externo em regime de responsabilidade solidária, agrupamento de interesse económico, antes da assinatura do contrato.
3. Os membros de um agrupamento concorrente não podem ser concorrentes no mesmo procedimento, nem integrar outro agrupamento.

Art.º 8º- Modo e Prazo Para a Apresentação de Propostas

1. **Apresentação da proposta** e toda a tramitação do Procedimento será feita em carta fechada, conforme n.º 5 do Artº 62º do Código dos Contratos Públicos na sua atual redação), devendo a proposta bem como os documentos serem redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, serem acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais. Serão considerados inexistentes documentos em língua estrangeira que não sejam acompanhados da respetiva tradução.
2. **Prazo para a entrega das Propostas**
Até 20 dias a contar da data da publicação do Concurso em Diário da República.
3. **Prorrogação de Prazo de Entrega de Propostas**
Só haverá prorrogação de prazo de entrega de propostas se não forem cumpridos os prazos para a prestação de esclarecimentos ou para a pronúncia quanto a erros ou omissões, ou ainda, quando haja lugar a retificação das peças do procedimento que

impliquem, nestas alterações, aspetos fundamentais, conforme disposto no artigo 64.º do CCP.

Art.º 9º - Documentos que constituem a proposta (Art.º 57º do CCP):

1. A proposta terá ser constituída pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão caso, não os apresente:
 - a) Declaração de aceitação do Caderno de Encargos, emitida conforme modelo constante do anexo I deste Caderno de Encargos (Assinada digitalmente antes da submissão conjunta na plataforma);
 - b) Valor da Renda proposta;
 - c) Proposta assinada com a indicação do preço total;
 - d) No caso de a assinatura ser através do certificado do cartão do cidadão ou certificado em nome individual, a pessoa titular do cartão tem de fazer parte da constituição da gerência ou caso contrário, tem de apresentar procuração da entidade que consta da certidão permanente a dar poderes para o efeito, à pessoa titular desse cartão;
 - e) Cópia da certidão permanente, se aplicável.
 - f) Comprovativos de que possui habilitações para o objeto da concessão, nomeadamente os CAE;
 - g) Apresentação do Projeto de estratégia de negócio;
 - h) Equipa a afetar à exploração do estabelecimento com qualificação profissional comprovada no ramo, incluindo os responsáveis pela exploração do estabelecimento;
 - i) Quaisquer outros documentos que o concorrente apresente por os considerar indispensáveis.
2. No caso de a assinatura ser através do certificado do cartão do cidadão ou certificado em nome individual, a pessoa titular do cartão tem de fazer parte da constituição da gerência ou caso contrário, tem de apresentar procuração da entidade que consta da certidão permanente a dar poderes para o efeito à pessoa titular desse cartão;

3. No caso de agrupamento de concorrentes, cada uma das entidades que o compõe deve apresentar os documentos referidos no número anterior.
4. No caso de agrupamento de concorrentes, a proposta deve ser acompanhada de instrumentos de mandato, emitidos por cada uma das entidades que o compõem, designando um representante comum para praticar todos os atos no âmbito do concurso.
5. As propostas, bem como os documentos que as acompanham, devem ser dactilografados, sem rasuras, entrelinhas nem emendas, redigidas em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
6. Não é admitida a apresentação de propostas com alterações de cláusulas do caderno de encargos.

Art.º 10º - Propostas Variantes

Não é admissível a apresentação de propostas variantes, pelo que não é admitida a apresentação, pelo mesmo concorrente, de mais do que uma proposta, pois cada concorrente só pode apresentar uma única proposta, nos termos do nº 7 do artº 59º do CCP.

Art.º 11º - Abertura das Propostas: Data, Hora e Local

A abertura das propostas dá-se em sessão pública realizada às 10.00. no auditório municipal sito no Edifício dos Paços do Concelho, no dia seguinte ao término do prazo para a apresentação de propostas.

Art.º 12º - Prazo da Obrigação de Manutenção das Propostas

Os concorrentes são obrigados a manter as respetivas propostas pelo prazo de 66 dias (sessenta e seis dias) contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Art.º 13º - Preço Base

1. O preço mínimo mensal da renda no primeiro ano será de **350,00€ (trezentos e cinquenta euros)** acrescido de IVA à taxa legal em vigor, não sendo aceites propostas de valor inferior;
2. O preço mínimo mensal da renda no segundo ano será de **375,00€ (trezentos e setenta e cinco euros)** acrescido de IVA à taxa legal em vigor, não sendo aceites propostas de valor inferior;
3. O preço mínimo mensal da renda no terceiro ano e seguintes será de **400,00€ (quatrocentos euros)** acrescido de IVA à taxa legal em vigor, não sendo aceites propostas de valor inferior;
4. O valor total do contrato será no mínimo **13.500€ (treze mil e quinhentos euros), para os primeiros 3 anos do contrato;**
5. O valor da renda após os três primeiros anos de contrato será atualizado de acordo com o coeficiente apurado pelo Instituto Nacional de Estatística para as rendas dos estabelecimentos comerciais.
6. As propostas de valor superior ao preço base definido no presente caderno de encargos, serão também atualizadas de acordo com o mesmo coeficiente.
7. O preço referido no número anterior exclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída ao concedente público, bem como, quaisquer encargos decorrentes de marcas registadas, patentes ou licenças e decorrentes da concessão que são da responsabilidade do concessionário.

Art.º 14º - Critério de Adjudicação

1. As propostas dos concorrentes serão analisadas e avaliadas tendo em vista a apreciação do mérito absoluto das propostas individualmente consideradas, em ordem a verificar em que medida cada uma dá resposta aos critérios de análise, sendo posteriormente hierarquizadas por ordem decrescente de mérito;
2. O critério de adjudicação será o da proposta economicamente mais vantajosa, ponderando-se os seguintes fatores, por ordem decrescente de importância:

- 2.1. Qualidade Global do projeto.....40%**
- 2.1.1. Qualidade do projeto de estratégia hoteleira (Qualidade dos serviços a oferecer).....40%
- 2.1.2. Organização/Decoração dos espaços/qualidade do equipamento a instalar).....30%
- 2.1.3. Qualidade dos equipamentos a instalar.....30%
- 2.2. Renda mensal proposta30%.**
- 2.3. Equipa a afetar à exploração do estabelecimento.....30%**
- 2.3.1. Equipa sem qualificação Profissional comprovada no ramo de negócio;.....1 ponto;
- 2.3.2. Equipa a afetar à exploração com os responsáveis pela gestão e exploração do estabelecimento com qualificação Profissional comprovada no ramo de negócio e restante equipa sem qualificação Profissional;.....3 pontos;
- 2.3.3. Equipa a afetar à exploração com todos os profissionais com qualificações profissionais comprovadas para o ramo de negócio a implementar.....5 pontos.
3. A classificação final de cada proposta é obtida através da aplicação da seguinte fórmula:

$$Cfp = 0,40 \times Qgp + 0,30 \times Rmp, \text{ onde}$$

Qp – Qualidade Global do projeto de estratégia de negócio;

Rmp- Renda mensal proposta;

Eq - Equipa a afetar à exploração do estabelecimento, com qualificação profissional comprovada no ramo da restauração, incluindo os responsáveis pela gestão e exploração do estabelecimento.

O critério de adjudicação é da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, tendo em atenção os critérios referidos no nº 2 do presente artigo, cujo modelo de avaliação aplicável é o seguinte:

- a. No que respeita ao critério / fator - "renda mensal proposta" e dado tratar-se de uma análise puramente matemática foi utilizada a seguinte fórmula:

$$Rmp = 5 * (\text{Renda mensal proposta} / \text{Renda mais alta proposta}) \times 0.3$$

- b. No que respeita ao critério / fator - qualidade do projeto de estratégia de negócio (Qualidade dos serviços a oferecer) - Organização/Decoração dos espaços/qualidade do equipamento a instalar, o Júri procederá à análise das propostas, classificando-as numa escala **de 1 a 5**, tendo em atenção o projeto de estratégia de negócio apresentado.
- c. No que respeita ao critério / fator - equipa a afetar à exploração do estabelecimento, com qualificação profissional comprovada no ramo do negócio, incluindo os responsáveis pela gestão e exploração do estabelecimento, o Júri procederá à análise das propostas, classificando-as numa escala **de 1 a 5**, tendo em atenção a proposta apresentada no que se refere à equipa proposta, ao responsável e qualificações profissionais dos mesmos.
- d. Em caso de empate, o desempate será efetuado, pela proposta com o valor da renda mensal mais alto, se mesmo assim subsistir o empate, será efetuado sorteio a realizar em data, hora e local a indicar na notificação, com o Relatório Final, aos concorrentes empatados em 1º lugar, do mesmo será lavrada uma ata, que será assinada pelos membros do Júri presentes e pelos concorrentes, ou seus representantes legais.
- e. Será elaborado um novo Relatório Final com a ordenação final das propostas, ao qual será anexada a ata do sorteio.

Art.º 15º - Direito de não Concessão

1. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não concessionar, se entender que nenhuma das propostas admitidas cumpra as peças do procedimento do Município.
2. Em caso de desistência do concorrente classificado em 1º lugar, a Câmara concessionará ao concorrente classificado em 2º lugar e sucessivamente aos seguintes concorrentes.
3. Em caso de apresentação de proposta com preço anormalmente baixo.

Art.º 16º - Documentos de Habilitação

1. O concessionário deverá entregar, no prazo de 5 (cinco dias) a contar da data da notificação da decisão de concessão, os seguintes documentos de habilitação para efeitos do cumprimento do disposto no art.º 81º do CCP:
 - a) Declaração emitida conforme modelo constante do anexo II ao Código dos Contratos Públicos, com as adaptações do anexo II da Declaração Retificação nº 36-A/2017, de 30 de outubro;
 - b) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do nº 1 do art.º 55º do Código dos Contratos Públicos, na sua redação atual;
2. Para efeitos do disposto no art. 7.º deste Programa de Procedimento, o concessionário deve também entregar, no mesmo momento, documento comprovativo de que se encontra constituído sob uma das formas ali previstas.

Art.º 17º - Caução Para garantir o Cumprimento das Obrigações

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações contratuais, o Concessionário fica obrigado a prestar uma caução, no valor 2% do benefício económico do contrato a celebrar, através de depósito bancário, garantia bancária ou seguro-caução;
2. A garantia bancária ou o seguro caução têm por objetivo indemnizar o Município de Porto de Mós, em caso de desistência do Concessionário ou de incumprimento.

3. A forma de prestar a caução será uma das previstas no artigo 90º do CCP.

Art.º 18º - Contrato

A celebração do contrato será reduzido a escrito, obedecendo a formação e formalização do texto do mesmo ao procedimento descrito nos artigos 94º a 106º do CCP.

Art.º 19º - Despesas e Encargos

As despesas e os encargos inerentes à redução do contrato a escrito, são da responsabilidade do concessionário.

Art.º 20º - Legislação Aplicável

A tudo o que não esteja previsto no presente programa aplica-se o Código dos contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, bem como, a demais legislação referente à matéria contratual em apreço.

Art.º 21º - Casos Omissos

Nos casos em que este programa de concurso seja omissos observar-se-á a legislação geral em vigor, podendo em última instância ser objeto de estudo e resolução pela Câmara Municipal de Porto de Mós.

O Executivo Municipal

(Jorge Vala)

(Eduardo Amaral)

(Telma Cruz)

(Marco Lopes)

(Rui Marto)

(Paulo Nobre)

(Sofia Amado)