



**PINHÃO**  
JUNTA DE FREGUESIA

**CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL**

**“Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”**

**SITO NA AVENIDA MARGINAL DA VILA DO PINHÃO**

---

**PROCEDIMENTO PRÉ-CONTRATUAL**

**CADERNO DE ENCARGOS**

**ANEXOS**

janeiro 2022

## ÍNDICE

<b>PARTE I - PROCEDIMENTO PRÉ-CONTRATUAL.....</b>	<b>4</b>
Artigo 1.º - Entidade adjudicante.....	4
Artigo 2.º - Decisão de contratar.....	4
Artigo 3.º - Objeto e modalidade do procedimento.....	4
Artigo 4.º - Esclarecimentos sobre as peças do procedimento.....	4
Artigo 5.º - Documentos que constituem a proposta.....	4
Artigo 6.º - Apresentação de propostas variantes.....	6
Artigo 7.º - Modo e prazo para apresentação das propostas.....	6
Artigo 8.º - Ato próprio e exclusivo das propostas.....	6
Artigo 9.º - Prazo de validade das propostas.....	7
Artigo 10.º - Valor Base da Renda.....	7
Artigo 11.º - Critérios de Valoração.....	7
Artigo 12.º - Abertura das Propostas.....	9
Artigo 13.º - Apreciação das propostas.....	9
Artigo 14.º - Adjudicação.....	9
Artigo 15.º - Celebração do Contrato.....	9
Artigo 16.º - Disposições Finais.....	10

<b>PARTE II - CLÁUSULAS JURÍDICAS E OUTRAS CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS A INCLUIR NO CONTRATO A CELEBRAR.....</b>	<b>12</b>
Artigo 1.º - Objeto da Cessão.....	12
Artigo 2.º - Prazo.....	12
Artigo 3.º - Retribuição.....	12
Artigo 4.º - Transmissão do contrato de cessão de exploração.....	12
Artigo 5.º - Obrigações do Cessionário.....	13
Artigo 6.º - Direito de fiscalização.....	13
Artigo 7.º - Encargos da exploração.....	14
Artigo 8.º - Realização de obras.....	14
Artigo 9.º - Resolução do contrato.....	14
Artigo 10.º - Rescisão do contrato pelo cessionário.....	15
Artigo 11.º - Caução.....	15
Artigo 12.º - Seguros.....	15
Artigo 13.º - Extinção da Cessão de Exploração.....	16
Artigo 14.º - Cláusula Penal.....	16
Artigo 15.º - Despesas com a celebração do contrato.....	16
Artigo 16.º - Foto Competente.....	16

### III – ANEXOS

- ANEXO 1 - Minuta da declaração de aceitação do conteúdo do Caderno de Encargos.
- ANEXO 2 - Minuta da Proposta.
- ANEXO 3 – Declaração de Proposta de Preço
- ANEXO 4 - Minutas da caução.
- ANEXO 5 – Lista de Material Disponível

# I PROCEDIMENTO PRÉ- CONTRATUAL

## **CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL**

### **“Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”**

**SITO NA AVENIDA MARGINAL DA VILA DO PINHÃO**

#### **PARTE I - PROCEDIMENTO PRÉ-CONTRATUAL**

##### **Artigo 1.º - Entidade adjudicante**

A entidade adjudicante é a Freguesia do Pinhão, com o NIPC 501.131.833, com sede sita na Rua António Manuel Saraiva, Ed. Casa do Povo, 5085-037 Vila do Pinhão, com o número de telefone e telefax 254.732.343, e com o email: [jfpinhao@gmail.com](mailto:jfpinhao@gmail.com).

##### **Artigo 2.º - Decisão de contratar**

A decisão de contratar foi tomada em reunião ordinária da Junta de Freguesia do Pinhão realizada em 6 de janeiro de 2022.

##### **Artigo 3.º - Objeto e modalidade do procedimento**

1.- O procedimento tem por objeto a adjudicação do contrato de cessão de exploração do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado por “Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”, instalado no prédio sito na Avenida Marginal da Vila do Pinhão, concelho de Alijó.

2.- Poderão apresentar proposta todas as Entidades que tenham manifestado interesse, nos termos e prazo constantes da deliberação da Junta de Freguesia referida no artigo anterior.

##### **Artigo 4.º - Esclarecimentos sobre as peças do procedimento**

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento devem ser solicitados pelos interessados, por escrito, no primeiro terço do prazo fixado para apresentação das propostas.

##### **Artigo 5.º - Documentos que constituem a proposta**

1.- Só serão apreciadas propostas de pessoas singulares ou coletivas que façam prova da sua aptidão, com base em critérios de capacidade profissional, técnica e financeira.

2.- Para efeitos do disposto no número antecedente, a proposta a apresentar pelo concorrente, sob pena da sua exclusão, terá de integrar os seguintes documentos:

- a) Declaração de aceitação do conteúdo do Caderno de Encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo 1 ao presente Procedimento, a qual deve ser assinada pelo concorrente ou representante que tenha poderes para o obrigar;

b) Declaração sobre compromisso de honra, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo 2 ao presente Procedimento, a qual deve ser assinada pelo concorrente ou representante que tenha poderes para o obrigar;

c) Proposta de preço, em conformidade com o modelo constante do Anexo 3 ao presente Procedimento (a todos os valores indicados acresce, sempre, IVA à taxa legal em vigor);

d) Plano de Negócios que se propõe para a exploração, que deverá, obrigatoriamente, mas não exclusivamente, integrar os seguintes itens:

- (i) Sumário Executivo
- (ii) Análise de Mercado (clientes, concorrência, fornecedores)
- (iii) Plano de Marketing
- (iv) Plano Operacional
- (v) Plano Financeiro
- (vi) Análise de Cenários

O Plano de Negócios deverá ter, no máximo, 8 (oito) páginas (excluindo capa, índices e referências bibliográficas), datilografadas em tipo de letra “Arial”, com tamanho 11pt e espaçamento de 1,5 linhas. As margens da folha A4 são de 3 cm em todas as margens. A informação, para além do limite de páginas estabelecido, não será considerada.

e) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente a contribuições para a segurança social;

f) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente ao pagamento dos impostos ao Estado (declaração de não-divida à Autoridade Tributária e Aduaneira);

g) Documento comprovativo de não ser devedor de quaisquer quantias à Freguesia do Pinhão;

h) Prova de residência do concorrente na Freguesia do Pinhão (se aplicável);

i) Certidão Permanente de Registo Comercial (se aplicável);

j) Certificado do Registo Criminal (do próprio, se concorrer em nome individual; dos gerentes, se for uma sociedade por quotas; dos sócios que vinculam a sociedade, se for uma sociedade anónima);

k) Quaisquer outros documentos que o concorrente considere essenciais para apreciação da sua proposta, nomeadamente os que sejam adequados à comprovação da sua idoneidade profissional e da capacidade técnica e financeira para a promoção e exploração do empreendimento objeto do presente concurso. Com a entrega destes documentos é obrigatória a apresentação de uma folha resumo que elenque e justifique os principais aspetos de cada peça. Esta folha resumo terá, no máximo, uma página;

3.- Os documentos exigidos nas alíneas e), f), g), e j) poderão ser substituídos pelos respetivos comprovativos de pedido.

4.- As propostas, elaboradas de acordo com o modelo anexo, deverão ser redigidas em língua portuguesa, e datilografadas sem rasuras, entrelinhas, notas de rodapé ou palavras riscadas.

5.- A Junta de Freguesia pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes.

6.- A prestação culposa de falsas declarações pelos concorrentes determina, consoante os casos, a rejeição da respetiva proposta, a exclusão do concorrente em causa ou a invalidade de adjudicação e dos atos subsequentes.

#### **Artigo 6.º - Apresentação de propostas variantes**

Não é admitida a apresentação de propostas variantes.

#### **Artigo 7.º - Modo e prazo para apresentação das propostas**

1.- A proposta é obrigatoriamente apresentada em formato digital, devendo ser enviada por correio eletrónico para o endereço [praia2022@jfpinhao.pt](mailto:praia2022@jfpinhao.pt).

2.- Nas propostas enviadas para o endereço de correio eletrónico da Junta de Freguesia, deverá constar do respetivo “Assunto” a palavra “Proposta”, indicando-se ainda o nome ou a denominação social do concorrente e a designação do procedimento. Os documentos que compõem a proposta (todos com tamanho A4), definidos no artigo 5.º, devem ser compilados, pela ordem indicada, num único ficheiro em formato PDF. A primeira página desse ficheiro deverá ser uma folha branca com inscrição do nome do concorrente e do número de páginas, que compõem o ficheiro (incluindo a própria página inicial).

3.- As propostas devem ser apresentadas, até às 20:00 horas do dia 28 de janeiro de 2022, sob pena de não serem admitidas ao concurso. Será considerada a hora de receção registada no e-mail pelo serviço eletrónico associado ao endereço indicado ([praia2022@jfpinhao.pt](mailto:praia2022@jfpinhao.pt)).

4.- Não são admitidas propostas em formato papel.

5.- A não observância de qualquer uma das disposições constantes deste artigo determinará a exclusão do concorrente.

#### **Artigo 8.º - Ato próprio e exclusivo das propostas**

1.- Cada concorrente só poderá apresentar uma única proposta, ficando vinculado à proposta caso venha a ser o adjudicatário da cessão de exploração.

2.- Cada proposta apresentada apenas poderá refletir a vontade de contratar de quem a subscreve, não sendo admitidas propostas por intermédia pessoa, ou propostas que não venham a ser executadas exclusivamente pelo concorrente que as assina.

3.- As propostas que o Júri do procedimento considere como sendo variantes do mesmo concorrente serão todas recusadas.

4.- Não são admitidas propostas que sejam subscritas por concorrente a título particular e simultaneamente pelo mesmo concorrente enquanto membro dos corpos sociais/gerentes de entidade coletiva/comercial ou similar.

### **Artigo 9.º - Prazo de validade das propostas**

1.- 1. Os concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas durante o período mínimo de 66 dias a contar do término da data referida no ponto 3. do Artigo 7.º.

2.- 2. O prazo referido no número anterior considera-se automaticamente prorrogado se os concorrentes nada requererem em contrário.

### **Artigo 10.º - Valor Base da Renda**

O valor mínimo anual da renda é de €30.000,00 (trinta mil euros), valor correspondente a uma renda mensal de €2.500,00 (dois mil e quinhentos euros). Aos valores referidos acresce IVA à taxa legal em vigor.

### **Artigo 11.º - Critérios de Valoração**

1.- A adjudicação será feita à proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes fatores e respetiva valoração:

#### **1.1. Valor da Proposta:**

a) O valor mínimo da proposta (dois mil e quinhentos euros) confere automaticamente a atribuição de 20 pontos (2.500,00€ = 20 pontos);

b) Por cada fração de vinte euros acima do valor mínimo do presente procedimento é atribuído 1 ponto (20,00€ = 1 ponto), arredondado por defeito à unidade quando o valor proposto não for múltiplo de vinte.

#### **1.2. Valia técnica da proposta:**

A avaliação deste critério far-se-á pelos seguintes subfactores:

a) Plano de Negócios, nos seguintes termos, até um máximo de 5 pontos distribuídos da seguinte forma:

i. Análise de mercado (1 ponto) – O concorrente deverá demonstrar um conhecimento adequado e relevante do mercado (clientes, fornecedores, concorrência) que pretende operar e a coerência entre o plano de negócios e a realidade socioeconómica da região em que se insere. Será valorizada uma adequada segmentação e caracterização dos clientes, uma adequada análise de concorrência e fatores distintivos face a outros negócios similares e evidenciar (não sendo suficiente a experiência no setor) conhecimento sobre os fornecedores, as suas características e cadeia logística.

ii. Plano de Marketing (1 ponto) – O concorrente deverá demonstrar que possui uma estratégia de marketing adequado à proposta comercial que pretende implementar. Será valorizada a adoção de metodologias

inovadoras de abordagem à exploração do espaço, em particular em períodos de procura mais reduzida.

- iii. Plano Operacional (1 ponto) – O concorrente deverá demonstrar que possui um plano operacional para a exploração do espaço. Será valorizada a apresentação do modelo de funcionamento e do perfil dos recursos humanos e materiais bem como a adequada articulação das diferentes componentes do conceito que o concorrente pretende implementar.
- iv. Plano Financeiro (1 ponto) – O concorrente deverá demonstrar que possui um plano financeiro compatível com o conceito que pretende implementar. Será valorizada a indicação e justificação de investimentos a realizar no início da exploração (caso existam e sejam indispensáveis ao conceito proposto) e uma estimativa global e realista sobre receitas e despesas no período de exploração com indicações das principais rubricas previstas.
- v. Análise de Cenários (1 ponto) – O concorrente deverá apresentar a análise do seu plano de negócio no âmbito de uma das ferramentas de análise de cenário e planeamento estratégico.

A pontuação máxima possível de obter em cada um dos elementos constituintes dos subfactores e respetivas alíneas apenas será atribuída caso a proposta pormenorize cada um dos elementos englobados no descritivo desses mesmos subfactores. Caso contrário, a pontuação atribuída será de 0 (zero).

b) Relacionamento comprovado com a Freguesia do Pinhão – Por “relacionamento com a Freguesia” entende-se ligação à mesma podendo ser comprovado com recenseamento eleitoral (até ao último ato eleitoral nacional) no caso de pessoa singular ou sede social na freguesia do Pinhão no caso de pessoa coletiva:

Sem “relacionamento com a freguesia” – 0 pontos

Com “relacionamento com a freguesia” – 5 pontos

2.- Em caso de empate, os concorrentes nessa situação serão convocados para, em ato público, licitarem o valor da renda mensal proposta, de acordo com as seguintes regras:

- a) As licitações serão verbais, a partir do valor mensal da renda proposta e em empate;
- b) Os lanços não podem ser de valor inferior a 50,00 € (cinquenta euros);
- c) A licitação termina quando o Presidente do Júri tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

3.- A Junta de Freguesia do Pinhão reserva-se o direito de solicitar aos concorrentes os esclarecimentos que entender necessários e convenientes à tomada da decisão de adjudicação e ainda o de não proceder à adjudicação se nenhuma das propostas convier aos interesses da Freguesia.



### **Artigo 12.º - Abertura das Propostas**

A abertura das propostas será feita pelo júri no último dia do prazo de entrega fixado no artigo 7.º, às 21H00, sendo publicada posteriormente a lista de candidatos e respetivo valor da proposta nos locais de estilo (sede da Junta de Freguesia) e por edital.

### **Artigo 13.º - Apreciação das propostas**

1.- As propostas serão objeto de apreciação pelo Júri do Procedimento composto, no mínimo, por três elementos, o qual deverá elaborar um relatório preliminar sobre o mérito das mesmas, ordenando-as, de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 11.º do presente Procedimento Pré-Contratual, devendo ser dada a possibilidade ao concorrente ou concorrentes de se pronunciarem em sede de audiência prévia, nos termos dos artºs 121º e ss. do Código do Procedimento Administrativo.

2.- Cumprido o previsto no número anterior o Júri elabora um relatório final fundamentado que será submetido à aprovação da Junta de Freguesia, para efeitos de adjudicação.

### **Artigo 14.º - Adjudicação**

1.- A adjudicação será notificada ao concorrente preferido, determinando-se-lhe simultaneamente que, no prazo de 10 dias úteis, a contar da data de notificação, comprove a prestação da caução referida no artigo 11.º do Caderno de Encargos.

2.- A adjudicação será notificada aos restantes concorrentes, sendo-lhes igualmente comunicado o local onde o processo poderá ser consultado, nos dez dias posteriores à notificação.

### **Artigo 15.º - Celebração do Contrato**

1.- O contrato será celebrado em data e hora a designar pela Junta de Freguesia do Pinhão, sendo o cessionário notificado por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 5 dias.

2.- No caso de o cessionário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixados para o efeito (salvo se provar que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e que seja considerado pela Junta de Freguesia justificação bastante), ou tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito.

3.- O Plano de Negócios apresentado em fase de apresentação de propostas, constitui peça vinculativa que define o conceito e forma de exploração do espaço por parte do cessionário. O não cumprimento do disposto no Plano de Negócios confere à Junta de Freguesia do Pinhão motivo para rescisão unilateral da cessão de exploração.

### **Artigo 16.º - Disposições Finais**

Em tudo o que se revelar omissivo no presente Procedimento Pré-Contratual e Caderno de Encargos e se não mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos documentos, observar-se-á o disposto no regime jurídico do arrendamento urbano e demais legislação aplicável, e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações. Supletivamente, e com as necessárias adaptações, serão aplicadas as disposições do Código dos Contratos Públicos.

Aprovado por deliberação do Executivo de Junta de Freguesia de 6 de janeiro de 2021.

A Presidente da Junta de Freguesia do Pinhão

Aprovado por deliberação da Assembleia de Freguesia de 11 de janeiro de 2021.

O Presidente da Mesa da Assembleia de Freguesia do Pinhão

## II

# **CADERNO DE ENCARGOS**

**CLÁUSULAS JURÍDICAS E OUTRAS CONDIÇÕES GERAIS E  
ESPECIAIS A INCLUIR NO CONTRATO A CELEBRAR**

## **CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL**

### **“Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”**

**SITO NA AVENIDA MARGINAL DA VILA DO PINHÃO**

## **PARTE II - CLÁUSULAS JURÍDICAS E OUTRAS CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS A INCLUIR NO CONTRATO A CELEBRAR**

### **Artigo 1.º - Objeto da Cessão**

A cessão tem como objeto a exploração comercial do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado por “Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”, instalado no prédio sito na Avenida Marginal da Vila do Pinhão, concelho de Alijó.

### **Artigo 2.º - Prazo**

“O prazo pelo qual é celebrada a cessão de exploração termina a 31 de janeiro de 2029, não sendo admitida a prorrogação para além da data referida.”

### **Artigo 3.º - Retribuição**

- 1.- Pela cessão de exploração será devido um preço, de acordo com a proposta do adjudicatário.
- 2.- O pagamento do valor referido no número antecedente será devido a partir da data de início de vigência do contrato de cessão de exploração, e será efetuado em prestações mensais, iguais e sucessivas, na sede da Junta de Freguesia do Pinhão, entre os dias um e oito do mês a que respeitar, entendendo-se que, se o último dia for um Sábado, Domingo ou feriado, o prazo terminará no primeiro dia útil imediatamente a seguir.
- 3.- Não será admissível a redução da prestação mensal ou agrupamento das prestações mensais em função de critérios sazonais ou outros.
- 4.- A renda da cessão de exploração será atualizada anualmente, em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos arrendamentos comerciais, sendo a primeira atualização, efetuada um ano após a data de início do contrato.
- 5.- Em caso de mora no pagamento das prestações, o cessionário fica obrigado a pagar, para além do valor em dívida, uma indemnização de 20% sobre esse valor, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

### **Artigo 4.º - Transmissão do contrato de cessão de exploração**

O contrato de cessão de exploração não pode ser transmitido ou cedido, seja a que título for, inclusive por subarrendamento ou equiparado.

## **Artigo 5.º - Obrigações do Cessionário**

1.- O cessionário obriga-se, em especial, a:

- a) Requerer, junto da respetiva entidade, o horário de funcionamento do estabelecimento comercial;
- b) Explorar o estabelecimento, em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações, bem como à qualificação do pessoal que aí preste serviço;
- c) Colaborar com a Junta de Freguesia no exercício da atividade fiscalizadora prevista no art.º 6.º deste Caderno de Encargos, disponibilizando toda a informação que lhe for solicitada e facultando a inspeção do local, bem como a permitir a visita das entidades legais competentes;
- d) Manter em perfeito estado de conservação e funcionamento as instalações e equipamento existentes no estabelecimento comercial;
- e) Exercer a sua atividade de forma continuada e ininterrupta durante o período de horário de funcionamento proposto, num período mínimo diário de 12 (doze) horas. É admitido um máximo de 15 (quinze) dias anuais de encerramento total, os quais terão de ser compreendidos entre os meses de dezembro a março, excluindo a semana imediatamente anterior ao Carnaval, a semana em que se comemore o Carnaval e a semana que antecede e inclui o Natal e o Ano Novo.
- f) Iniciar a exploração, com abertura ao público, no prazo máximo de 20 dias úteis, após a assinatura do contrato;
- g) Cumprir o disposto no Plano de Negócio apresentado em fase de apresentação de propostas;
- h) Explorar o espaço em regime de “Não Fumadores”;
- i) Não explorar videojogos, matraquilhos ou similares no espaço concessionado;
- j) Não retirar do estabelecimento ou transferir para outros locais, quaisquer equipamentos ou bens móveis, sem a aprovação expressa da Junta de Freguesia do Pinhão.

## **Artigo 6.º - Direito de fiscalização**

1.- A Junta de Freguesia reserva-se o direito de fiscalizar o modo de execução do contrato, nomeadamente no que diz respeito:

- a) Ao cumprimento das obrigações impostas pelo Contrato e pelo presente Caderno de Encargos;
- b) Ao cumprimento das disposições legais aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento;
- c) Ao cumprimento no estabelecido no Plano de Negócio apresentado em fase de apresentação de propostas;
- d) No exercício do seu poder de fiscalização, a Junta de Freguesia pode notificar o cessionário para corrigir as deficiências detetadas no que diz respeito à conservação e segurança das instalações.

### **Artigo 7.º - Encargos da exploração**

1.- São da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:

- a) Taxas, licenças, impostos, eletricidade, água, gás, comunicações e outros encargos que forem necessários ao desenvolvimento da atividade;
- b) A conservação dos equipamentos móveis existentes no estabelecimento;
- c) Quaisquer obras de beneficiação ou reparação do estabelecimento, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

### **Artigo 8.º - Realização de obras**

1.- O cessionário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização escrita da Junta de Freguesia, ainda que de acordo com as regras aplicáveis ao licenciamento de obras particulares, as mesmas estejam isentas de licença;

2.- As obras realizadas, desde que incorporadas no edifício, quando de beneficiação ou consideradas benfeitorias, serão tidas como pertença do estabelecimento, sem que o cessionário possa exigir qualquer indemnização ou direito de retenção.

### **Artigo 9.º - Resolução do contrato**

1.- A Freguesia do Pinhão poderá resolver o contrato de Cessão de Exploração, em caso de não cumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para a Freguesia em posse e propriedade, quer a caução contratual quer as benfeitorias realizadas, sem que haja lugar a qualquer indemnização ou direito de retenção.

2.- Constituem causas legítimas de resolução de contrato, nomeadamente:

- a) Mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) Mora superior a oito dias no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.
- c) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pela Junta de Freguesia;
- d) Não manutenção do espaço em perfeitas condições de conservação e segurança;
- e) Encerramento dos serviços para além do disposto no artigo 5.º deste Caderno de Encargos, por motivos não justificados e imputáveis ao cessionário;
- f) Falta de reposição da caução, no prazo de dez dias, após aviso da Junta de Freguesia para o efeito;
- g) Oposição reiterada por parte do cessionário ao exercício dos poderes de fiscalização e controle, referidos no artigo 6.º deste Caderno de Encargos;
- h) Não cumprimento do Plano de Negócio apresentado em fase de apresentação de propostas.

### **Artigo 10.º - Rescisão do contrato pelo cessionário**

O cessionário poderá pedir a rescisão do contrato, por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção, dirigida à Junta de Freguesia do Pinhão, o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 120 dias após a sua receção, sem prejuízo do disposto no artigo 11.º n.º 5 do caderno de Encargos.

### **Artigo 11.º - Caução**

- 1.- O cessionário garantirá, por caução, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, cujo valor mínimo é fixado em três rendas mensais.
- 2.- A caução será prestada pelo cessionário por depósito em dinheiro, seguro-caução ou garantia bancária, de acordo com as minutas constantes no anexo 4.
- 3.- A caução prestada será mantida até ao termo do contrato.
- 4.- O cessionário deverá reconstituir integralmente a caução, nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.
- 5.- Caso o cessionário venha a desistir da cessão de exploração ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado os cinco anos de contrato, perderá a favor da Junta de Freguesia do Pinhão a caução prestada, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pela Junta de Freguesia, mediante pedido formal a apresentar pelo interessado.
- 6.- A caução prestada pode ser executada pela Junta de Freguesia do Pinhão, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo cessionário, das obrigações contratuais ou legais.

### **Artigo 12.º - Seguros**

- 1.- O cessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço, e ainda, danos que os seus fornecedores provoquem nas instalações arrendadas.
- 2.- Sem prejuízo do disposto no número anterior, o cessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:
  - a) O seguro contra acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;
  - b) O seguro de responsabilidade civil pela atividade exercida no estabelecimento;
  - c) O seguro multirriscos de cobertura de danos no imóvel, incluindo montras, e no recheio propriedade da Junta de Freguesia;
- 3.- Os comprovativos da celebração dos seguros indicados no número anterior devem ser apresentados a Junta de Freguesia no prazo máximo de 60 dias após a celebração do contrato.

### **Artigo 13.º - Extinção da Cessão de Exploração**

- 1.- Finda a Cessão de Exploração do espaço, por qualquer das formas supramencionadas, o cessionário obriga-se a devolver as respetivas instalações, no estado em que as recebeu, ou seja, em perfeito estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato.
- 2.- Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo cessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo nos 15 dias subsequentes ao termo do contrato.
- 3.- Todos os materiais, caso existam, que equipam o estabelecimento e que se encontrem em perfeito estado de funcionamento e conservação, sendo propriedade da Junta de Freguesia, serão inventariados em documento a anexar ao contrato a celebrar entre o cessionário e a Junta de Freguesia, constituindo-se o primeiro fiel depositário dos mesmos. Findo o contrato, o cessionário deve entregá-los em bom estado de conservação, procedendo à sua substituição por bens iguais ou equivalentes, no caso de perda ou deterioração.

### **Artigo 14.º - Cláusula Penal**

- 1.- No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos, que não dê lugar à resolução do contrato nos termos do artigo 9.º do Caderno de Encargos, o cessionário constitui-se na obrigação de indemnizar a Freguesia do Pinhão no valor correspondente a 5% do valor da caução contratual.
- 2.- O pagamento desta indemnização será efetuado por dedução da caução prestada, uma vez comprovada a violação culposa e após audiência do cessionário, sem prejuízo do disposto no artigo 11.º n.º 6 do Caderno de Encargos.
- 3.- Por cada dia de atraso na restituição do locado, após a cessação do contrato de cessão de exploração, ou da restituição a que se refere o n.º 2 do artigo precedente, o cessionário fica obrigado a pagar à Freguesia, a título de cláusula penal, a quantia de € 200,00 (duzentos euros).

### **Artigo 15.º - Despesas com a celebração do contrato**

Constitui encargo do cessionário todas as despesas inerentes à celebração do contrato.

### **Artigo 16.º - Foto Competente**

O Tribunal competente para julgar eventuais litígios emergentes deste Caderno de Encargos e do contrato de cessão de exploração do estabelecimento comercial é o Tribunal Judicial da Comarca de Vila Real.

Aprovado por deliberação do Executivo de Junta de Freguesia de 6 de janeiro de 2021.

A Presidente da Junta de Freguesia do Pinhão

Aprovado por deliberação da Assembleia de Freguesia de 11 de janeiro de 2021.

O Presidente da Mesa da Assembleia de Freguesia do Pinhão



# III

# ANEXOS

## **ANEXO 1**

### **Modelo de declaração**

**1** — ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos, relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de cessão de exploração do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado por “Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”, sito Na Avenida Marginal da Vila Do Pinhão, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

**2** — Declara também que executará o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

**a)** ...

**b)** ...

... (local), ... (data), ... [assinatura].

#### **NOTAS DE PREENCHIMENTO**

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1 e nos n.os 2 e 3 do artigo 57.º do Código dos Contratos Públicos.

## ANEXO 2

### MODELO DE DECLARAÇÃO

**1** - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sede) adjudicatário(a) no procedimento de cessão de exploração do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado por “Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”, sito Na Avenida Marginal da Vila Do Pinhão, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada não se encontra nas situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos e, designadamente (2):

**a)** Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;

**b)** Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (3) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (4)] (5);

**c)** Tenham sido objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio, e no n.º 1 do artigo 460.º do presente Código, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória (6);

**d)** Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do nº1 do artigo 627º do Código do Trabalho (7);

**e)** Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de imposto e contribuições para segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal (8);

**f)** Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhe confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência;

**g)** A presente proposta é a única que submete no âmbito do presente procedimento seja a título particular, seja enquanto membro dos corpos sociais e/ou gerentes de entidade coletiva e/ou comercial e que não colaborou nem apoio a elaboração de outras propostas, para além da presente, seja a título particular, seja enquanto membro de corpos sociais e/ou gerentes de entidade coletiva e/ou comercial.

**2** – O declarante junta em anexo [ou indica ... como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados (9)] os documentos comprovativos de que a sua representada (10) não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do artigo 55º do Código dos Contratos Públicos.

**3** – O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local), ... (data), ... [assinatura (11)].

#### **NOTAS DE PREENCHIMENTO**

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (7) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (8) Declarar consoante a situação.
- (9) Acrescentar as informações necessárias à consulta, se dor o caso.
- (10) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (11) Nos termos do disposto nos números 4 e 5 do artigo 57º.

## ANEXO 3

### MODELO DA PROPOSTA

Exmo(a). Senhor(a):

Presidente da Junta de Freguesia do Pinhão

..... (indicar nome, estado civil, profissão, morada, e número de contribuinte, ou firma e sede), depois de ter tomado inteiro conhecimento do Procedimento Pré-Contratual e Caderno de Encargos para a cessão de exploração do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado por “Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”, sito na Avenida Marginal da Vila Do Pinhão, aceitando-os, obriga-se ao seu integral cumprimento, propondo-se efetuar a exploração nos termos do projeto anexo, oferecendo o valor anual da renda de \_\_\_\_\_<sup>i</sup> a que acresce IVA nos termos da lei, para cada um dos cinco anos de duração do contrato, sujeito ao aumento anual das rendas para fins não habitacionais, à qual corresponde uma renda mensal de \_\_\_\_\_<sup>ii</sup> a que acresce IVA nos termos da lei, propondo prestar uma caução correspondente a três rendas mensais.

(Local e Data)

(Assinatura reconhecida na qualidade)

---

<sup>i</sup> valor mínimo €30.000,00 (trinta mil euros)

<sup>ii</sup> valor mínimo €2.500,00 (dois mil e quinhentos euros)

## ANEXO 4

### MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO BANCÁRIO

O depósito em dinheiro será efetuado no Banco \_\_\_\_\_, à ordem da Junta de Freguesia do Pinhão mediante guia do seguinte modelo:

Guia de depósito          Euros \_\_\_\_\_

Vai \_\_\_\_\_ (nome do adjudicatário), com sede em \_\_\_\_\_ (morada), depositar na \_\_\_\_\_ (sede, filial, agência ou delegação) do Banco \_\_\_\_\_ a quantia de \_\_\_\_\_ (por algarismos e por extenso) em dinheiro, como caução exigida no Caderno de Encargos para a cessão de exploração do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado por “Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”, sito na Avenida Marginal da Vila Do Pinhão, promovida pela Junta de Freguesia do Pinhão, nos termos do respetivo Procedimento. Este depósito, sem reservas, fica à ordem da Junta de Freguesia do Pinhão, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento.

(Local e data)

(Assinatura)

## ANEXO 4

### MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA

À Junta de Freguesia do Pinhão: O \_\_\_\_\_ (Banco), com sede em \_\_\_\_\_ (morada), com o capital social de \_\_\_\_\_ (capital social), pessoa coletiva número \_\_\_\_\_ (número de identificação de pessoa coletiva), representado por \_\_\_\_\_ (representante(s) e respetivas) identificação(ões)), vem prestar, por conta e a pedido de \_\_\_\_\_ (nome do adjudicatário), com sede em \_\_\_\_\_ (morada), como adjudicatário da cessão de exploração do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado por “Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”, sito na Avenida Marginal da Vila Do Pinhão, promovida pela Junta de Freguesia do Pinhão, garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor da Junta de Freguesia do Pinhão, até ao valor de \_\_\_\_\_ Euros, em caução do bom e pontual cumprimento por aquele das obrigações decorrentes do Caderno de Encargos.

Em consequência, este Banco constitui-se devedor e principal pagador em dinheiro, à Junta de Freguesia do Pinhão, até àquele valor sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que lhe venham a ser solicitadas por escrito pelo beneficiário, por uma ou mais vezes, à primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação, sem questionar da sua justeza, validade, legalidade ou conformidade com o disposto no processo de concurso e documentos a ele anexos, sem possibilidade de alegar qualquer exceção ou meio de defesa contra o Beneficiário que eventualmente pudesse invocar contra o Ordenante, sem possibilidade de recorrer a qualquer benefício de prévia excussão dos bens do Ordenante e sem dependência de qualquer autorização ou concordância do Ordenante.

Quaisquer pagamentos a efetuar por este Banco nos termos da presente Garantia serão processados no prazo máximo acima referido, através de transferência bancária ou qualquer outro meio de pagamento para o efeito especificado na comunicação escrita de solicitação de pagamento que seja efetuada pelo Beneficiário.

Esta garantia é de \_\_\_\_\_ Euros, e só será cancelada quando o Beneficiário nos comunicar por escrito que cessaram todas as obrigações do caucionado,

decorrentes do acima especificado, o que deverá ser feito de acordo com o estabelecido no Caderno de Encargos do referido concurso público.

Caso alguma das disposições da presente Garantia se torne ou venha a ser julgada nula, ilegal ou por qualquer forma inválida, tal nulidade, ilegalidade ou invalidade não afetará a validade e vigência das restantes disposições, com as adaptações que se revelarem necessárias.

(Local e data)

(Assinatura)



## ANEXO 4

### MODELO DE SEGURO-CAUÇÃO

A \_\_\_\_\_(companhia de seguros), com sede em \_\_\_\_\_ (morada) presta a favor da Junta de Freguesia do Pinhão, e ao abrigo de contrato de seguro-caução celebrado com \_\_\_\_\_ (tomador de seguro), garantia à primeira solicitação no valor de \_\_\_\_\_ Euros, correspondente à caução prevista no Caderno de Encargos, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que \_\_\_\_\_ (adjudicatário), com sede \_\_\_\_\_ (morada), assumirá no contrato que com ele a Junta de Freguesia do Pinhão, vai celebrar, o qual tem por objeto a cessão de exploração do estabelecimento comercial de restauração e bebidas, denominado por “Bar/Restaurante/Esplanada do Edifício da Casa da Praia”, sito na Avenida Marginal da Vila Do Pinhão, e é regulado nos termos da legislação portuguesa aplicável.

A companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia nos cinco dias úteis seguintes à primeira solicitação da Junta de Freguesia do Pinhão, sem que este tenha de justificar o pedido e sem que a primeira pessoa possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que \_\_\_\_\_(o adjudicatário) assume com a celebração do respetivo contrato.

A companhia de seguros não pode opor à Junta de Freguesia do Pinhão, quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro-caução celebrado com o tomador do seguro.

Caso alguma das disposições da presente Garantia se torne ou venha a ser julgada nula, ilegal ou por qualquer forma inválida, tal nulidade, ilegalidade ou invalidade não afetará a validade e vigência das restantes disposições, com as adaptações que se revelarem necessárias.

A presente garantia, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção ou cancelamento, nos termos previsto no contrato e na legislação aplicável.

(Local e data)

## Anexo V

### Lista de Material Disponível

Quantidade	Designação		
1	Suporte base c/porta TAB.DASP07		
1	Monta-cargas		
1	Escaparate aço inox 1650x650x900 P1		
1	Pio Aço Inox 450x450		
3	Container Aço Inox 1/1-65		
3	Container Aço Inox 1/1-65		
1	Torneira Misturadora branca c/bicha+duche		
2	Armário de parede aço inox 1500x400x600		
1	Escaparate aço inox 1490x600x900 P1		
1	Pio aço inox 400x340		
1	Porta aço inox escaparate		
1	Lateral p/escaparate		
1	Escaparate aço inox 1650x650x900		
1	Pio Aço inox 450x450		
1	Porta lateral p/escaparate		
1	Furo e gola p/detritos		
1	Lateral p/escaparate		
2	Lateral p/escaparate		
1	Escaparate aço inox 1500x600x900 P1		
1	Lateral p/ escaparate		
1	Tulha de café inox p/escaparate		
1	Gaveta aço inox p/escaparate		
2	Lava mãos aço inox c/misturadora c/pedal		
1	Bancada refrigerada aço inox FRI CR 702		
1	Bancada refrigerada aço inox FRI CR 702		
1	Balcão snack neutro 1060x800x1150		
3	Torneira misturadora pedal ID-H		
3	Bica móvel coluna tubo		
1	Torneira misturadora pedal ID-H		
1	Escaparate aço inox 600x700x900 P2		
2	Lateral p/ escaparate		
1	Costas aço inox 600		
1	Armário de parede aço inox 1500x400x600		
1	Escaparate aço inox 500x550x900 P1		
2	Lateral p/escaparate		
1	Escaparate aço inox 1320x600x900 P2		
1	Tulha de café inox p/escaparate		
1	Gaveta aço inox p/ escaparate		



Quantidade	Designação		
1	Armário de parede aço inox 1320x400x620		
1	Armário vertical inox 1000x400x1800		
1	Escaparate aço inox 1030x500x900 P2		
1	Gaveta aço inox p/ escaparate		
1	Tulha de pão aço inox p/escaparate		
1	Material de pichelaria		
1	Sistema contra intrusão		
1	Divisão com 303x255 com cobertura de aproveitamento para garrafeira		
1	Porta 2F. "Vai-vem" a vidro fosco p/ hall de entrada		
1	Armário roupeiro c/ 5 portas 173x180x50		
	Armário c/portas de correr p/WC c/ 108x73x50		
1	Armário para garrafas c/ 140x88x40		
1	Armário c/ 2 portas + 1 gaveta		
8	Batentes p/portas+1 suporte de madeira		
1	Secador de mãos aut. Em aço inox escovado "Ouragan"		
2	Extreminador de insetos parede inox 22W		
3	Suporte papel hig.jumbo aço inoxidável escovado "JVD"		
1	Toalheiro em aço inoxidável escovado "JVD"		
1	Secador de mãos aut. em aço inoc escovado "OURAGAN"		
1	Suporte p/ rolo espiral "Cleanline"		
2	Doseador gel "Cleanline" 0,8L		