



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

**Ordem do dia**

Ponto n.º 11

**Ata n.º 06**

2025.03.06

**CONCURSO PARA A CESSÃO E EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE “GRÉMIO DA LAVOURA” – PARA CONHECIMENTO** - Presente a informação a proposta do

Senhor Vereador Ricardo Freitas em anexo.-----

O Senhor Presidente exarou o seguinte despacho: “Concordo. À próxima Reunião da Câmara, para conhecimento”.-----

Deliberação – A Câmara Municipal toma conhecimento. -----

-----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

## PROPOSTA

Ex.mo Senhor Presidente

Considerando o investimento realizado pelo município na requalificação do edifício Grémio da Lavoura de Felgueiras.

Considerando o interesse público em dinamizar o referido edifício procurando atrair um conceito novo de restaurante para o concelho.

No princípio de uma política municipal de apoio, valorização e dinamização do tecido empresarial, proponho, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º conjugado com o n.º 1 do artigo 34 ambos da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que aprove a abertura do Concurso para Cessão de Exploração do “Restaurante do Grémio da Lavoura” e aprove as respetivas peças do procedimento:

1. Anúncio do concurso;
2. Programa do Concurso;
3. Caderno de Encargos e seus anexos.

Caso a presente proposta mereça concordância de V. Ex.ª mais proponho que a mesma seja remetida, por V. Ex.ª, à próxima Reunião de Câmara, para conhecimento.

Felgueiras, 28 de fevereiro de 2025

O Vereador com competência delegada

(Ricardo Freitas, Dr.)

Por delegação do PCM Despacho n.º 009/2023, de 05 de maio

Concordo.

À próxima Reunião da Câmara, para conhecimento.

O Presidente da Câmara Municipal

(Nuno Fonseca)

## ANÚNCIO DO CONCURSO

### 1 — Identificação e contactos da entidade adjudicante:

Designação da entidade adjudicante:  
Município de Felgueiras  
Serviço/órgão/pessoa de contacto:  
Divisão de Contratação Pública  
Endereço: Praça da República  
Código Postal: 4610-116  
Localidade: Felgueiras  
Telefone: (00351) 255 318 000/1/2/3/4  
Fax: (00351) 255 318 199  
Endereço Eletrónico: [geral@cm-felgueiras.pt](mailto:geral@cm-felgueiras.pt)

### 2 — Objeto do contrato:

Cessão da Exploração do "Restaurante Grémio da Lavoura".

### 3 — Identificação do Imóvel:

O conjunto de instalações, compostos por: hall do restaurante, restaurante, cozinha, vestiários, arrumos e instalações sanitárias. possuem a área de 215,51m<sup>2</sup>, e ainda um corredor a utilizar pelo restaurante com a área de 10,92m<sup>2</sup> e ainda de pátio a utilizar pelo restaurante com a área de 190,25m<sup>2</sup>. O prédio encontra-se inscrito na respetiva matriz predial com o artigo 1161.

### 4 — Valor base:

12.624,00 € ano (1.052,00 € mês)

### 5 — Data de Abertura do procedimento:

7 de março de 2025

### 6 — Data limite de apresentação de propostas:

28 de março de 2025, até as 16:00, conforme pontos 10. e 11. do "Programa de Procedimento".

### 7 — Local de apresentação de propostas:

Gabinete de Atendimento do Edifício dos Paços do Concelho  
Edifício dos Paços do Concelho | Praça da República | 4610-116 Felgueiras  
GPS: 41°21'56.18"N | 8°11'53.81"W  
Telefone: (00351) 255 318 000/1/2/3/4  
Fax: (00351) 255 318 199  
Horário: 9:00 às 16:00

### 8 — Local de consulta das Peças do Procedimento:

On-line: <http://www.cm-felgueiras.pt>; ou  
Gabinete de Atendimento do Edifício dos Paços do Concelho  
Edifício dos Paços do Concelho | Praça da República | 4610-116 Felgueiras  
GPS: 41°21'56.18"N | 8°11'53.81"W  
Telefone: (00351) 255 318 000/1/2/3/4  
Fax: (00351) 255 318 199  
Horário: 9:00 às 16:00





**Felgueiras**  
CÂMARA MUNICIPAL

## PROGRAMA DE CONCURSO



### Concurso para Cessão de Exploração do “Restaurante do Grémio da Lavoura”



Praça da República - Margaride  
4610-116 Felgueiras

T. 255 318000 F. 255 318170  
geral@cm-felgueiras.pt

[www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

## **PROGRAMA DE CONCURSO**

O presente Programa de Concurso estabelece as regras pelas quais se rege todo o procedimento do concurso público para adjudicação da melhor proposta para a Cessão de Exploração do “*Restaurante do Grémio da Lavoura*”.

### **1. ENTIDADE CONTRATANTE**

O presente procedimento é promovido pelo Município de Felgueiras e dirigido pela Divisão de Contratação Pública: Edifício Paços do Concelho, Praça da República, 4610-1116 Felgueiras; Telefone: 255 318 000, Fax: 255 318 000, Correio eletrónico: [contratacaopublica@cm-felgueiras.pt](mailto:contratacaopublica@cm-felgueiras.pt).

### **2. DESIGNAÇÃO DO CONCURSO E CONSULTA DO PROCESSO**

2.1 – Concurso Público para Cessão de Exploração do “*Restaurante do Grémio da Lavoura*”.

2.2 – O Processo de Concurso encontra-se patente no Gabinete da Divisão de Contratação Pública onde pode ser consultado durante as horas de expediente, e ainda na página do Município na Internet em <http://www.cm-felgueiras.pt/>.

2.3 – O Aviso de Concurso, além da publicidade por edital camarário, é publicado no “Jornal de Notícias”.

### **3. PRAZO E OBJETO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO E LOCALIZAÇÃO**

3.1 – A cessão de exploração é realizada pelo prazo de 12 (anos) anos, contados a partir da data da assinatura do contrato, renovável, por uma única vez, por novo prazo de 8 (oito) anos, caso não seja denunciado por qualquer das partes, nos termos previstos na cláusula 15. do Caderno de Encargos.

3.2 – O concurso tem por objeto a cessão da exploração do restaurante do Edifício do Grémio da Lavoura, na cidade de Felgueiras.

3.3. O restaurante destina-se ao exercício da atividade de restauração, tal como definido no artigo 2.º alínea t) do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação atual.



3.4 – Para além do expressamente mencionado no presente Programa de Concurso, o adjudicatário obriga-se ao cumprimento da legislação em vigor que se aplique à exploração e funcionamento do tipo de espaços referidos no número anterior.

3.5 – O espaço, destinado à ocupação e exploração do restaurante, localiza-se na Praça Vasco da Gama, na cidade da Felgueiras.

#### **4. VISITA AO LOCAL**

4.1 – Os candidatos interessados poderão solicitar, visita às instalações, dentro do prazo previsto para apresentação das propostas, mediante agendamento com a divisão de Contratação da Câmara Municipal de Felgueiras.

4.2 – As visitas a que se refere o número anterior devem ser requeridas via email dirigido à Comissão, para o endereço do Município de Felgueiras, [contratacaopublica@cm-felgueiras.pt](mailto:contratacaopublica@cm-felgueiras.pt).

#### **5. ESCLARECIMENTOS**

5.1 Os pedidos de esclarecimentos de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação do Programa de Concurso e do Caderno de Encargos, devem ser requeridos através de correio eletrónico ([contratacaopublica@cm-felgueiras.pt](mailto:contratacaopublica@cm-felgueiras.pt)), dirigidos ao Presidente da Comissão, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (até 14 de março de 2025).

5.2 A Comissão responderá, aos interessados, através da publicação, no site do município, até ao final do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (21 de março de 2025), com a posição do Município, delegada no Senhor Presidente da Câmara Municipal, quanto aos pedidos de esclarecimento.

5.3 O Município poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se forem apresentados fora do prazo definido em 5.1, ou os entender absolutamente inadequados ou desnecessários à formulação da proposta.

5.4 As respostas aos pedidos de esclarecimento por parte do Município, serão comunicadas ao respetivo requerente e publicadas no *site* municipal, juntando-se, às peças patenteadas do procedimento, cópia não identificada das respostas da Comissão.



## **6. MEMBROS DA COMISSÃO DO CONCURSO**

6.1 O procedimento é conduzido por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:

- a) Presidente da Comissão: Dr.<sup>a</sup> Natália Martins, Chefe da Divisão de Contratação Pública
- b) Vogal: Dr.<sup>a</sup> Sónia Nunes, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos
- c) Vogal: Arq.<sup>a</sup> Patrícia Verdial, Chefe de Gestão Urbanística
- d) Vogal: Marco Silva, Chefe de Gabinete do Presidente da CM de Felgueiras
- e) Vogal: Dr. Bruno Cunha, Trabalhador da Divisão de Contratação Pública

Como suplentes ficam designados:

- a) Presidente da Comissão: Dr.<sup>a</sup> Sónia Nunes, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos
- b) Vogal: Arq.<sup>o</sup>, Fernando Camarneiro Costa Chefe do Serviço de Controlo Prévio
- c) Vogal: Dr.<sup>a</sup> Maria José Costa, Trabalhadora da Divisão de Contratação Pública
- d) Vogal: Dr. Marcos Barreto, Jurista da Divisão de Assuntos Jurídicos
- e) Vogal: Dr. José Carlos, Adjunto do Gabinete de Apoio do Presidente da CM de Felgueiras

6.2 O mandato da Comissão termina com a adjudicação da exploração do restaurante ao adjudicatário.

## **7. CONCORRENTES**

7.1 – É concorrente a entidade, pessoa singular ou coletiva, que participe no presente procedimento de formação de contrato mediante a apresentação de uma proposta, nos termos definidos no presente Programa de Concurso.

7.2 – Só serão admitidas a concurso pessoas singulares ou coletivas que façam prova da sua aptidão, com base em critérios de capacidade e experiência profissional, nos termos definidos no critério de adjudicação.

7.3 – Os concorrentes e respetivas propostas relativamente aos quais se verifique alguma das situações adiante mencionadas serão excluídos:





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

- a) Não tenham pelo menos dois anos de experiência comprovada na gestão e exploração ou trabalho em estabelecimentos de restauração;
- b) Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução, cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de património ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;
- c) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional 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 por aqueles crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;
- d) Tenham sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional 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 objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;
- e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- f) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- g) Tenham sido objeto de aplicação de sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21º do Decreto-Lei 433/82, de 27 de outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio e no n.º 1 do artigo 460º do Código dos Contratos Públicos, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;



h) Tenham sido objeto de aplicação de sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562º do Código do Trabalho;

i) Tenham sido 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 impostos e contribuições para a Segurança Social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

j) 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 tratar de pessoas coletivas, tenham sido condenadas 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 2º da Ação Comum n.º 98/773/JAI do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção do artigo 3º 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 1º 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.

7.4 O Município de Felgueiras pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes.

7.5 A prestação 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 de todos os atos subsequentes, sem prejuízo de eventual direito a indemnização pelos prejuízos causados à entidade adjudicante.





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

## **8. FORMA DA PROPOSTA**

8.1 – Os documentos que constituem a proposta devem ser redigidos em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, e não podem ser manuscritos.

8.2 – No caso de a proposta ser assinada por representante legal, deverá ser junto com ela documento que confira àquele os poderes bastantes para o efeito.

8.3 – Não é admitida a apresentação de propostas variantes, ou com condições divergentes ou contrárias às previstas nas peças do procedimento ou que envolvam alterações de qualquer cláusula do Caderno de Encargos.

8.4 – A proposta deve ser instruída com os documentos identificados no ponto 10 do presente Programa de Concurso.

## **9. PREÇO BASE DA PROPOSTA**

9.1 – O preço base da proposta é de 12.624,00 € (doze mil seiscientos e vinte e quatro euros), valor correspondente a doze mensalidades base de 1.052,00 € (mil e cinquenta e dois euros), não sendo aceites propostas de valor inferior.

9.2 – O valor da proposta adjudicada será anualmente atualizado, nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.

9.3 – A apresentação de proposta de valor inferior ao preço base determina imediatamente a sua exclusão do concurso.

## **10 – DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PROPOSTA**

10.1 – As propostas devem indicar o valor da renda mensal que o adjudicatário se propõe a pagar durante o decorrer do contrato, igual ou superior ao valor base fixado, nos termos do “Modelo da Proposta”, em Anexo III, e igualmente serem acompanhadas da seguinte documentação, sob pena de exclusão:

a) Declaração sob compromisso de honra, nos termos do modelo apresentado no Anexo IV;





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

b) Documentos comprovativos de se encontrar em situação regularizada perante a Segurança Social e Finanças;

c) No caso de pessoa coletiva, certidão da conservatória do registo comercial válida ou número de acesso a certidão permanente;

d) No caso de pessoa singular, cópia do Cartão do Cidadão ou Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte;

e) Proposta de benfeitorias que se propõe a realizar no espaço, comprovadas através de projeto e orçamentos. O investimento da proposta, para o espaço, terá de ser no mínimo de 150.000,00 € (cento e cinquenta mil euros). Caso o valor da proposta das benfeitorias seja inferior, a proposta será excluída.

f) Documentos comprovativos da experiência do concorrente na área de exploração de serviço de estabelecimentos de restauração:

- Curriculum vitae, com indicação do tempo de serviço nesta área, por conta própria ou de outrem, se possível, com declarações das entidades onde esteve a trabalhar e/ou apresentação de documentos que comprovem que trabalhou por conta própria nesta área (início de atividade, IRS/IRC), de forma a comprovar os subcritérios de adjudicação previsto no fator Experiência descrito no ponto 11. do presente programa de concurso

g) Declaração sob compromisso de honra de que detém pelo menos dois anos de experiência na gestão e exploração ou trabalho em estabelecimentos de restauração.

h) Dossier do Projeto do Restaurante, os interessados deverão apresentar os documentos essenciais à avaliação do projeto:

- Projeto (peças desenhadas, imagens em 3D e memória descrita);
- Conceito Gastronómico (ementa)
- Plano de negócios.

10.2 Quaisquer outros documentos que os concorrentes considerem 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 estabelecimento objeto do presente concurso.

## **11 - LOCAL E DATA-LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

11.1 As propostas deverão ser entregues no Gabinete de Atendimento do Edifício dos Paços do Concelho. Endereço:

Edifício dos Paços do Concelho - Praça da República - Felgueiras

Código Postal: 4610-116 Felgueiras

**GPS:** 41°21'56.18"N | 8°11'53.81"W

Telefone: 00351 255 318 000

11.2 As propostas deverão ser entregues até às **16 horas** do último dia útil anterior (**28 de março de 2025**) ao da realização do ato público, que terá lugar no dia 31 de março de 2025, nos termos do ponto 14.

## **12 – MODO E PRAZO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DEMAIS DOCUMENTOS**

12.1 – As propostas deverão ser entregues entre as 09.00 e as 16.00 horas, pelos concorrentes ou seus representantes legais, contra recibo, em invólucro opaco e lacrado, com a identificação do proponente e do procedimento a que respeita, inscritos no exterior, dirigido ao Presidente da Comissão, exclusivamente no local indicado em 11.1.

12.2 – Se o invólucro não estiver lacrado e assinalado de acordo com as instruções suprarreferidas, a proposta e o concorrente não serão admitidos, não assumindo a entidade adjudicante qualquer responsabilidade por qualquer extravio de documentos ou pela sua abertura prematura.

12.3 – Não serão admitidas as propostas remetidas via CTT ou por correio eletrónico.

12.4 – O prazo de validade das propostas é de 90 (noventa) dias, contados da data do ato público.





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

12.5 – O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 90 (noventa) dias, se os candidatos nada requererem em contrário.

### **13 – CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO**

13.1 – A adjudicação será feita à proposta que obtiver maior pontuação, tendo em conta, por ordem crescente de importância, os seguintes fatores:

**Preço (P)**: 30%

**Experiência (E)**: 30%

**Projeto (PJ)**: 40%

**Pontuação final: (P x 30%) + (E x 30%) + (PJ x 40%)**

**Preço (P)**: 30%

$$P = \frac{[PpT - PBt \times 100]}{PBt} \times 0,3$$

Em que:

**P** - Pontuação

**PBt** - Preço Base total (5€ por m2)

**PpT** - Preço Proposta Total

**Experiência (E)**: 30%

$$P = E \times 0,3$$

Em que:

**P** - Pontuação

**E** – Experiência do candidato na área da restauração enquanto pessoa singular ou coletiva como gerente/gestor e/ou cozinheiro, nos últimos 7 (sete) anos

**E – A pontuação obtida neste fator será calculada através da pontuação obtida nos seguintes subcritérios:**





**Felgueiras**  
CÂMARA MUNICIPAL

Experiência do candidato na área da restauração enquanto pessoa singular ou coletiva como gerente/gestor e/ou cozinheiro		Pontuação
Experiência do candidato na área da restauração enquanto pessoa singular ou coletiva como gerente/gestor e/ou cozinheiro, nos últimos 7 (sete) anos	De 2 anos (inclusive) e até 3 anos, nos últimos 7 anos	20
	De 3 ano (inclusive) e até 4 anos, nos últimos 7 anos	40
	De 4 ano (inclusive) e até 5 anos, nos últimos 7 anos	60
	De 5 ano (inclusive) e até 6 anos, nos últimos 7 anos	80
	Mais de 6 anos, nos últimos 7 anos	100

**Projeto (PJ):** 40%

$$P = [P1 + P2 + P3] \times 0,4$$

Em que:

**P** - Pontuação

**P1**– Conceito do Projeto. Entende-se por Conceito do Projeto, a concretização, pelo Candidato, do Projeto de Restaurante que vise preservar a história do espaço “Grémio da Lavoura”, em harmonia com o património edificado, os valores arquitetónicos e históricos do Edifício, devendo ser constituído, obrigatoriamente, pelos elementos centrais de uma antiga loja do Grémio: (1) balcão; (2) armários expositores; (3) artefactos relacionados com a lavoura.

**P2** – Conceito Gastronómico (ementa). Entende-se por Conceito Gastronómico a concretização, pelo Candidato, da adequação do projeto de restaurante aos princípios da identidade gastronómica do tipo de restaurante a implementar no Grémio da Lavoura.

**P3** – Plano de Negócios. Entende-se por Plano de Negócios o documento em que se desenvolve um projeto empresarial. Permite conhecer os seus pontos fracos e fortes, assim como as suas necessidades financeiras. Este documento analisa a viabilidade técnica, económica e financeira do projeto.





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

**P1 – A pontuação obtida neste fator será calculada através da pontuação obtida nos seguintes subcritérios:**

Conceito do Projeto	Pontuação
O conceito do projeto <b>não apresenta nenhuns elementos</b> históricos e patrimoniais do Grémio da Lavoura.	10
O conceito do projeto <b>apresenta poucos elementos</b> históricos e patrimoniais do Grémio da Lavoura.	50
O conceito do projeto <b>respeita o património edificado e harmoniza-se com os valores arquitetónicos, históricos e patrimoniais do Grémio da Lavoura.</b>	100

**P2 - A pontuação obtida neste fator será calculada através da pontuação obtida nos seguintes subcritérios:**

Conceito Gastronómico (pontuação é cumulativa)	Pontuação
O restaurante integra na sua ementa pratos com identidade gastronómica de Portugal.	25
O restaurante utiliza na sua ementa pelo menos 3 produtos listados na DGADR – <a href="https://tradicional.dgadr.gov.pt/pt/zona-geografica/norte?start=60">https://tradicional.dgadr.gov.pt/pt/zona-geografica/norte?start=60</a> , da região Norte de Portugal	25
O restaurante tem na sua ementa no mínimo uma especialidade da casa – receita original e distinta	25
O restaurante integra obrigatoriamente na sua carta, vinhos provenientes das regiões do Vinho Verde, Trás-os-Montes, Távora-Varosa e Porto/Douro	25



**P3 - A pontuação obtida neste fator será calculada através da pontuação obtida nos seguintes subcritérios:**

Plano de Negócios	Pontuação
O plano de negócios é pouco claro e conciso, não permite ter uma boa perceção sobre o que o candidato se propõe a executar. A leitura do plano não clarifica qual é a visão do candidato para a promoção e desenvolvimento do espaço.	10
O plano de negócios é claro, mas falta objetividade à informação apresentada. A leitura do plano permite obter uma visão aproximada do negócio e de alguns indicadores-chave.	50
O plano de negócios é claro, conciso, breve e atraente, facilitando ao leitor o conhecimento da essência do negócio. A leitura do plano permite obter uma visão objetiva do negócio e dos seus indicadores-chave.	100

13.2 – A comissão do procedimento reserva-se o direito de solicitar aos concorrentes os esclarecimentos que entender necessários e convenientes à tomada da decisão de adjudicação.

#### **14 – ATO PÚBLICO DO CONCURSO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS**

14.1 – A abertura das propostas terá lugar, em sessão pública, pelas 10h00m, no dia útil imediatamente seguinte ao termo do prazo para apresentação das propostas (31 de março), e decorrerá no Auditório dos Paços do Concelho de Felgueiras, perante a comissão do procedimento.

14.2 – Só poderão intervir no ato do concurso as pessoas que para o efeito estiverem devidamente credenciadas pelos concorrentes, bastando, para tanto, no caso de intervenção do titular de empresa em nome individual, a exibição do respetivo documento de identificação pessoal.



14.3 – O ato público destina-se à abertura das propostas, para verificar se as mesmas apresentam todos os documentos exigidos neste Programa de Concurso e se os mesmos estão em conformidade com o exigido.

14.4 – Os concorrentes que não apresentem todos os documentos exigidos, ou se estes não estiverem em conformidade legal, serão imediatamente excluídos.

14.5 – Se, por motivo justificado, não for possível realizar o ato público do concurso na data e hora fixados, todos os concorrentes serão notificados da nova data e horário da realização desse ato.

14.6 – Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação do concurso e à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.

14.7 – Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.

14.8 - A Comissão procede à abertura dos subscritos recebidos, numerando e rubricando os documentos das propostas.

14.9 – Na sessão de ato público, os concorrentes devidamente credenciados podem consultar todas as propostas apresentadas e pedir a comissão do procedimento esclarecimentos.

14.10 –O ato público, dá-se por encerrado através da elaboração da respetiva ata.

## **15 – PRAZO DE VALIDADE DAS PROPOSTAS**

O prazo de validade das propostas é de 90 dias, contados a partir da data do ato público do concurso, considerando-se automaticamente prorrogado por igual período se os concorrentes nada requererem em contrário.

## **16 – ANÁLISE DAS PROPOSTAS ADMITIDAS**

16.1 – Após o ato público, a comissão do procedimento reúne, em sessão privada, para análise das propostas, elaborando um relatório fundamentado, num prazo máximo de 5 dias após a abertura das mesmas, com a ordenação das propostas.





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

16.2 – Caso se verifique a existência de empate na proposta considerada mais vantajosa, será, como primeiro critério de desempate, considerada vencedora a proposta com maior pontuação no fator “Projeto”. Caso o empate se mantenha, será considerada vencedora a proposta com maior pontuação no fator “Experiencia”. Caso o empate se mantenha, será considerada vencedora a proposta com maior pontuação no fator “Preço”.

16.3 – Aplicados os critérios do número anterior e caso o empate se mantenha será realizado um sorteio, devidamente agendado via e-mail.

## **17 – AUDIÊNCIA PRÉVIA E PROPOSTA DE ADJUDICAÇÃO**

17.1 – Na sequência do relatório referido no ponto anterior, a comissão do procedimento elaborará proposta a submeter ao Presidente da Câmara Municipal para adjudicação.

17.2 – O Presidente da Câmara Municipal profere despacho com uma proposta de adjudicação para efeitos de audiência prévia, o qual será publicitado por edital a afixar nos locais de estilo, no site do município e notificado aos concorrentes com expressa menção para que estes se possam pronunciar, por escrito, ao Presidente da comissão do procedimento, no prazo máximo de 10 dias úteis, em sede de audiência prévia.

17.3 – Nos 5 dias úteis subsequentes ao prazo referido no número anterior, a comissão do procedimento analisa eventuais reclamações apresentadas e elabora proposta de adjudicação definitiva, a submeter ao Presidente da Câmara Municipal.

## **18 – PUBLICITAÇÃO DOS RESULTADOS E RECLAMAÇÕES**

18.1 – A decisão de adjudicação, praticada pelo Presidente da Câmara Municipal, com a respetiva lista ordenada das propostas classificadas, será publicitada através de edital, no site do município e notificada aos concorrentes.

## **19 – CAUSAS DE NÃO ADJUDICAÇÃO**

Para além das constantes do Código dos Contratos Públicos (CCP), que aqui se admitem com as necessárias adaptações, serão ainda causas de não adjudicação as seguintes:



- a. Todas as propostas apresentarem preço inferior ao preço base;
- b. Se por razões imprevisíveis ou de alteração anormal das circunstâncias, a Câmara Municipal de Felgueiras entender que não se justifica a contratação;
- c. Se por circunstância imprevista ou imprevisível, for necessário alterar os elementos fundamentais de algum dos documentos do procedimento;
- d. Quando o interesse da Câmara Municipal imponha o adiamento do concurso por prazo não inferior a seis meses;
- e. Se todas as propostas apresentadas forem consideradas inaceitáveis pela Câmara Municipal de Felgueiras ou que não satisfazem os interesses do Município;
- f. Se houver forte presunção de que as propostas resultam de práticas restritivas da concorrência ou de conluio entre os concorrentes.

## **20 – CAUÇÃO**

20.1 – Para garantia da adequada utilização do edifício, bem como do pagamento de prestações em caso de mora ou outras dívidas à Câmara Municipal resultantes da cessão de exploração aqui em causa, o adjudicatário obriga-se à prestação de uma caução no valor correspondente a uma vez o valor da mensalidade da adjudicação, a qual será prestada no prazo de 5 (cinco) dias após a comunicação da adjudicação.

20.2 – O adjudicatário fica obrigado a reconstituir integralmente a caução, nos 10 dias seguintes à comunicação que para esse efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias, sob pena de não o fazendo, poder a Câmara Municipal resolver unilateralmente o contrato, sem que o adjudicatário possa invocar indemnização por este fato ou invocar direito de retenção.

## **21 – PRAZOS: MODO DE CONTAGEM SUPLETIVA**

Em caso de não identificação do modo de contagem, os prazos estabelecidos neste Programa de Concurso contam-se de acordo com as regras do Código do Procedimento Administrativo,



com exceção do prazo para apresentação de proposta, o qual é contínuo, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados.

## **22 – LEGISLAÇÃO SUPLETIVA**

Em tudo que se revelar omissivo no presente Programa de Concurso e demais peças do procedimento, é aplicável, com as necessárias adaptações e desde que não incompatível ou dissonante com o clausulado e previsto nessas peças, o disposto no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto), no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo.

## **23 - DOCUMENTOS ANEXOS AO PRESENTE PROGRAMA DE CONCURSO**

Em anexo a este programa de concurso, encontram-se:

- a) O Caderno de Encargos que estabelece as regras pelas quais se vai reger a presente cessão de exploração, e respetivos Anexos, identificados nas alíneas seguintes:
- b) Planta do espaço de restauração – Anexo I
- c) Relatório de avaliação – Anexo II
- d) Modelo de Proposta – Anexo III
- e) Declaração sob compromisso de honra – Anexo IV

## **24 – CONTRATO**

24.1 – A cessão de exploração objeto do presente procedimento de concurso público será titulada por contrato escrito.

24.2 – O contrato será outorgado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da notificação de adjudicação, em data e hora a designar pelo Município de Felgueiras.

24.3 – É condição impreterível para a celebração do contrato que o adjudicatário tenha celebrado e mantenha em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

- a) Seguro de trabalho de todo o pessoal afeto à exploração;
- b) Seguro de responsabilidade civil de exploração cujas garantias abrangem os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração;
- c) Seguro de responsabilidade civil em cuja apólice estejam previstos danos causados por atos de vandalismo;

24.4 – Para celebração do contrato, o adjudicatário obriga-se, ainda, a:

- a) No prazo máximo de cinco dias, após a data da notificação da adjudicação, mediante guia passada pelo Gabinete do Município da Câmara Municipal, depositar na Tesouraria a caução referida no ponto 20 deste Programa do Concurso, sob pena de, não o fazendo, caducar a adjudicação, com a consequência imediata de adjudicação à proposta ordenada em lugar subsequente;
- b) No prazo máximo de cinco dias, após a data da notificação da adjudicação, remeter via email para o endereço [contratacaopublica@cm-felgueiras.pt](mailto:contratacaopublica@cm-felgueiras.pt), certificado de registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direção) no caso de se tratar de uma empresa ou certificado de registo criminal de pessoa singular no caso de se tratar de empresário em nome individual;
- b) Comparecer no dia e hora fixados para a outorga do contrato, salvo impedimento devidamente justificado, munido da documentação necessária para o efeito que lhe for solicitada.

24.5 – No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixado para o efeito (salvo prove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e que seja considerado justo impedimento), ou tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito, revertendo a caução prestada a favor do Município de Felgueiras, com a consequência imediata de adjudicação à proposta ordenada em lugar subsequente.





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

24.6 – O início da exploração deverá ocorrer, no limite 210 dias (seguidos) após a celebração do contrato.

## **25 – DÚVIDAS E OMISSÕES**

As dúvidas e omissões que se suscitarem na interpretação do contrato serão resolvidas pelo Presidente da Câmara Municipal.

## **26 – FORO COMPETENTE**

O Tribunal competente para julgar eventuais litígios decorrentes do presente procedimento ou do respetivo contrato será o Tribunal territorialmente competente da circunscrição de Felgueiras.



## CADERNO DE ENCARGOS



### Concurso para Cessão de Exploração do “Restaurante do Grémio da Lavoura”



## CONDIÇÕES GERAIS

### **1 – ESPAÇO DE EXPLORAÇÃO**

1.1 – O objeto do contrato a celebrar é constituído pela cessão de exploração do “Restaurante Grémio da Lavoura”.

1.2 – O espaço, destinado à ocupação e exploração do restaurante, localiza-se na Praça Vasco da Gama, na cidade da Felgueiras, encontrando-se melhor identificado e caracterizado nos anexos das peças do procedimento.

### **2 – LICENCIAMENTO**

2.1 – O início da exploração deverá ocorrer, no limite 210 dias (seguidos) após a celebração do contrato.

### **3 – OBRIGAÇÃO E RESPONSABILIDADE DO ADJUDICATÁRIO**

3.1 – O adjudicatário, 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 clientes, e ainda, danos que os seus fornecedores possam provocar nas instalações cedidas.

3.2 – O adjudicatário 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) Seguro de trabalho de todo o pessoal afeto à exploração;
- b) Seguro de responsabilidade civil da atividade cujas garantias abranjam os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração;
- c) Seguro de responsabilidade civil em cuja apólice estejam previstos danos causados por atos de vandalismo;

### **4 - TIPO DE SERVIÇO**



No restaurante, considerado de apoio à zona de lazer existente na Praça Vasco da Gama e a toda a cidade da Felgueiras, o adjudicatário poderá exercer a atividade de restauração, tal como definido no artigo 2.º alínea t) do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação atual.

## **5 – PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO**

5.1 – O cessionário será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas e encargos necessários ao desenvolvimento da atividade.

5.2 – Compete ao cessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

5.3 – O cessionário obriga-se a exercer a atividade objeto do contrato de forma continuada e ininterrupta durante o período de horário de funcionamento proposto,

5.4 – O cessionário deve garantir, a todo e qualquer momento, que a exploração do restaurante será realizada sempre sob os mais elevados padrões de higiene, qualidade e serviço, mantendo-os a funcionar nas melhores condições de satisfação do público, designadamente no que respeita à qualidade dos produtos, eficiência do serviço, trato do pessoal e asseio e higiene de todas as instalações.

5.5 – No final da cessão de exploração, o cessionário deverá entregar o imóvel, o restaurante, em perfeito estado de conservação e funcionamento, excetuando o desgaste normal oriundo do uso diário, cauteloso e adequado.

## **6 - INTERDIÇÕES DO CESSIONÁRIO**

6.1 – O cessionário não poderá realizar nos espaços objeto do presente concurso quaisquer obras de adaptação, beneficiação ou transformação sem o expresso consentimento da Câmara Municipal, dado por escrito.



6.2 – O cessionário não poderá colocar nos espaços objeto do presente concurso quaisquer nomes, símbolos, anúncios, publicidade ou outros elementos semelhantes, sem prévia autorização da Câmara Municipal.

## **7 – PRAZOS**

7.1 – A adjudicação do direito de ocupação e exploração será feita pelo prazo de 12 (doze) anos, contados a partir da data da assinatura do contrato, renovável, por uma única vez, por novo prazo de 8 (oito) anos, caso não seja denunciado por qualquer das partes, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos.

7.2 – Findo o prazo do contrato de cedência ou das suas renovações, considera-se o mesmo automaticamente denunciado no final do período da cessão, sem necessidade de aviso prévio, dispondo o cessionário do prazo de 10 dias para entregar as instalações.

## **8 – PRESTAÇÕES**

8.1 – Pela cessão de exploração será devida uma renda, durante o primeiro ano de vigência do contrato, do valor mensal que vier a resultar da adjudicação.

8.2 – A partir do início do segundo ano de vigência do contrato, o valor referido no número anterior será objeto de atualizações anuais, nos termos da legislação em vigor.

8.3 – O valor da mensalidade devida pela cessão da exploração ocorrerá no dia 1 (um) do mês a que disser respeito e deverá ser pago, entre os dias 1 e 8 de cada mês.

8.4 – Decorridos cinco dias úteis sobre a data de vencimento de qualquer prestação sem que a mesma tenha sido efetuada, a Câmara Municipal poderá pagar-se diretamente da respetiva importância por força da caução referida no Programa de Concurso, a qual deverá ser integralmente reconstituída pelo cessionário nos 20 (vinte) dias subsequentes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando da mesma sejam utilizadas quaisquer importâncias.

8.5 – A falta de reconstituição da caução no prazo referido no número anterior constitui causa de resolução contratual, sem prejuízo de outros direitos, designadamente indemnizatórios, que caibam ao Município de Felgueiras.



## **9 – TRANSMISSÃO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO**

O cessionário não poderá transmitir a terceiros, total ou parcialmente, seja a que título for, a exploração dos espaços e serviços que constituem objeto da presente Cessão de Exploração, sem autorização prévia e expressa da Câmara Municipal de Felgueiras, sendo nulos todos os atos e contratos celebrados pelo cessionário em infração do disposto no presente preceito.

## **10 – FUNCIONAMENTO**

10.1 – O adjudicatário obriga-se a manter em permanente atividade e funcionamento os espaços objeto do presente concurso, em conformidade com os fins a que se destinam, e de acordo com o horário de funcionamento conforme definido no Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, na sua atual redação.

10.2 - As demais condições encontram-se fixadas nas Condições Especiais estabelecidas no presente Caderno de Encargos.

## **12 – RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO MUNICÍPIO**

12.1 – Sem prejuízo do disposto noutras cláusulas, o Município de Felgueiras poderá resolver unilateralmente o contrato de Cessão de Exploração, em caso de não cumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, sem direito a qualquer indemnização.

12.2 - Constitui causa de resolução designadamente as seguintes situações:

- a) A cessão total ou parcial, a terceiros, da exploração objeto do contrato, sem autorização prévia e expressa do Município de Felgueiras;
- b) O não pagamento da renda mensal, por um período superior a 60 dias, ao prazo fixado no ponto 8.3;
- c) A não reposição da caução nos termos previstos na cláusula 9 do presente Caderno de Encargos;
- d) A utilização do espaço cedido para fim diverso do autorizado, bem como a autorização a terceiros do mesmo uso;



- e) A execução de obras sem o consentimento escrito da Câmara Municipal;
- f) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelo presente Caderno de Encargos e contrato.

12.3 – Em caso de resolução com fundamento nas situações previstas no número anterior, reverte para o Município em posse e propriedade, a caução prestada, bem como as benfeitorias realizadas pelo cessionário, sem direito a qualquer indemnização ou direito de retenção.

### **13 – RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO**

13.1 – O cessionário poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida à Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras, o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 90 dias após a sua receção.

13.2 – O cessionário mantém todos os meios de tutela dos respetivos interesses previstos na legislação.

### **14 – EXTINÇÃO DO CONTRATO**

14.1 – Findo o contrato, por qualquer das formas legalmente admitidas e/ou previstas no presente Caderno de Encargos, o espaço cedido bem como as benfeitorias nele realizadas, constituem pertença do Município de Felgueiras, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, nem podendo ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.

14.2 – Findo o contrato, o adjudicatário fica obrigado a entregar os espaços, objeto do presente concurso nas condições de conservação em que se encontravam aquando da respetiva adjudicação e livres de quaisquer ónus ou encargos.

14.3 – No final do contrato, será realizada vistoria às instalações, no prazo máximo de 10 dias, por Técnicos da Câmara Municipal e na presença do adjudicatário, para verificação do estado dos mesmos.



14.4 – Em caso de deterioração anormal, deficiência ou anomalia das instalações constatadas nos termos do número anterior, é o cessionário exclusivamente responsável pela respetiva reparação, substituição ou pagamento, nos termos e consoante o que o Município de Felgueiras determinar.

14.5 – Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo cessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do espaço, deverão sê-lo nos 10 (dez) dias subsequentes ao termo do contrato.

14.6 – Os bens do cessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, tetos ou outras partes do edifício ou esplanada e cuja remoção possa causar prejuízo ao espaço, não poderão ser retirados, considerando-se propriedade do Município de Felgueiras.

## **15 – DISPOSIÇÃO FINAL**

Caso o adjudicatário venha a desistir da Cessão de Exploração ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado um ano a contar do início da Cessão de Exploração, perderá a favor do Município a caução referida no Programa de Concurso, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo adjudicatário.

## **CONDIÇÕES ESPECIAIS**

### **16 – QUALIDADE DO SERVIÇO E DO ESPAÇO**

16.1 – O adjudicatário fica obrigado a manter os espaços objeto do presente concurso bem asseados e limpos, não podendo depositar no exterior quaisquer mercadorias ou objetos de apoio à instalação, devendo as cargas e descargas ser efetuadas fora do horário de funcionamento.

16.2 – Em complemento do que se dispõe no número anterior, o adjudicatário fica responsável pelo bom acondicionamento dos resíduos sólidos urbanos resultantes do exercício da sua



atividade nos espaços objeto do presente concurso, assim como pela correta utilização dos recipientes coletivos, pela colocação e retirada da via pública dos recipientes particulares de deposição, sua identificação, limpeza e conservação, tudo nos termos da Postura de Resíduos Urbanos e Limpeza Pública do Município de Felgueiras.

16.3 – O adjudicatário obriga-se a equipar, mobilar e decorar os espaços objeto do presente concurso nos termos do projeto apresentado na sua proposta.

16.4 – O adjudicatário obriga-se a manter um serviço de qualidade, a garantir as melhores condições sanitárias da exploração, obrigando-se ainda a cuidar sempre com o maior zelo da apresentação, do asseio e da decoração das instalações, da boa ordem dos serviços, da disciplina do pessoal e do ambiente de cordial hospitalidade que deve envolver os clientes.

## **17 – PESSOAL**

17.1 – É da exclusiva responsabilidade do cessionário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral, incluindo quaisquer encargos decorrentes da cessação do respetivo contrato, não assumindo a entidade adjudicante quaisquer responsabilidades ou encargos relativamente a pessoal.

17.2. – É da exclusiva responsabilidade do cessionário todo e qualquer seguro relativo ao pessoal, bem como todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.

17.3 – O cessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação em vigor.

17.4 – O cessionário declara e aceita que a entidade adjudicante não assume quaisquer vínculos contratuais ou encargos de qualquer natureza com o pessoal do adjudicatário afeto à exploração, sendo da exclusiva responsabilidade desta última a contratação, direção e fiscalização dos colaboradores por si utilizados.



17.5 – O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade, bem como cumprir integralmente todas as regras e normas que as diversas autoridades nacionais e locais, nomeadamente de Saúde, forem determinando.

17.6 – O cessionário é o responsável perante as autoridades nacionais e locais, nomeadamente de Saúde, pelo incumprimento das regras e normas legais e regulamentares.

17.7 – O cessionário é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo subcessionários e trabalhadores independentes, se for aplicável.

## **18 – CLIENTELA**

18.1 – O cessionário deverá manter, de forma bem visível, a tabela de preços aprovados bem como o horário de funcionamento do estabelecimento, bem como o dia de encerramento.

18.2 – O cessionário deverá manter à disposição dos utentes o livro de reclamações.

18.3 – O cessionário deverá assegurar o livre acesso, de acordo com o estabelecido na legislação vigente.

## **19 – PARECERES PRÉVIOS, LICENCIAMENTOS E AUTORIZAÇÕES**

O cessionário é responsável por obter todos os pareceres prévios, licenciamentos e autorizações necessárias para o desenvolvimento da respetiva atividade objeto do contrato ou que possam condicionar a sua adequada e normal execução.

## **20 – ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS**

20.1 – O cessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas, danos e despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração;

20.2 – As indemnizações e despesas referidas no número anterior abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o próprio Município de Felgueiras.



20.3 – O cessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras, nomeadamente decorrentes de cheias, intempéries, vendavais ou outros fenómenos naturais.

## **21 – SUSPENSÃO DA EXPLORAÇÃO**

21.1 – O Município de Felgueiras pode ordenar a suspensão imediata da exploração sempre que razões de interesse público o justificam e pelo período estritamente necessário.

21.2 – O cessionário pode reclamar por escrito no prazo de 8 dias, sem qualquer efeito suspensivo.

21.3 – A exploração será reiniciada logo que seja dada razão à reclamação do cessionário ou cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária, devendo o cessionário ser notificado por carta registada com aviso de receção.

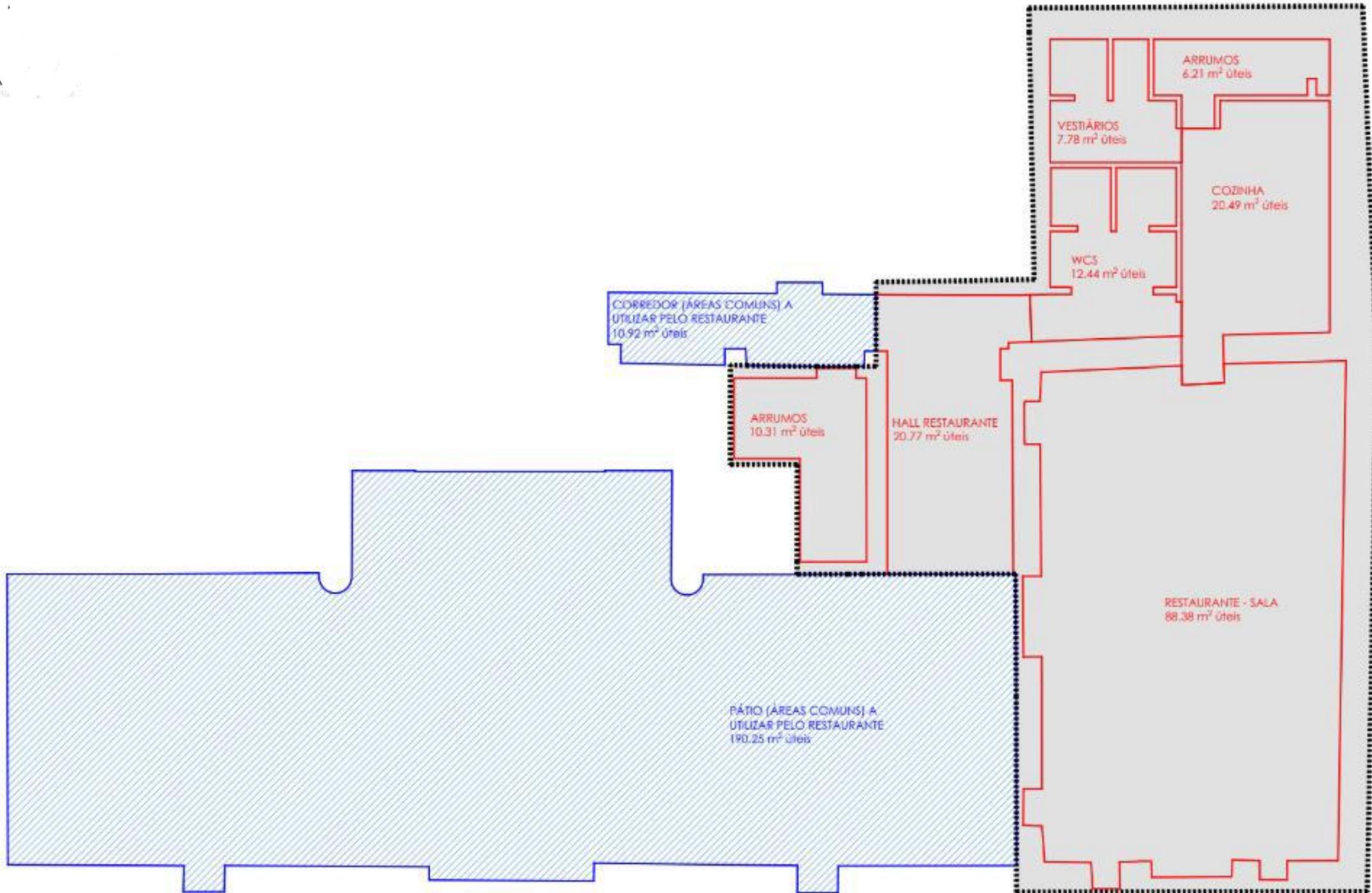
21.4 – Nos casos previstos nos números anteriores, o cessionário não tem qualquer direito a indemnização, limitando-se a ver reduzido proporcionalmente na renda o valor correspondente aos dias de suspensão.

21.5 – Em casos de força maior, que determinem a impossibilidade justificada do cumprimento das obrigações contratuais, proceder-se-á à prorrogação do prazo contratual pelo exato período de tempo correspondente ao impedimento resultante da força maior.



# ANEXO I

RESTAURANTE  
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO  
215.51 m<sup>2</sup>



# **CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS**

## **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**

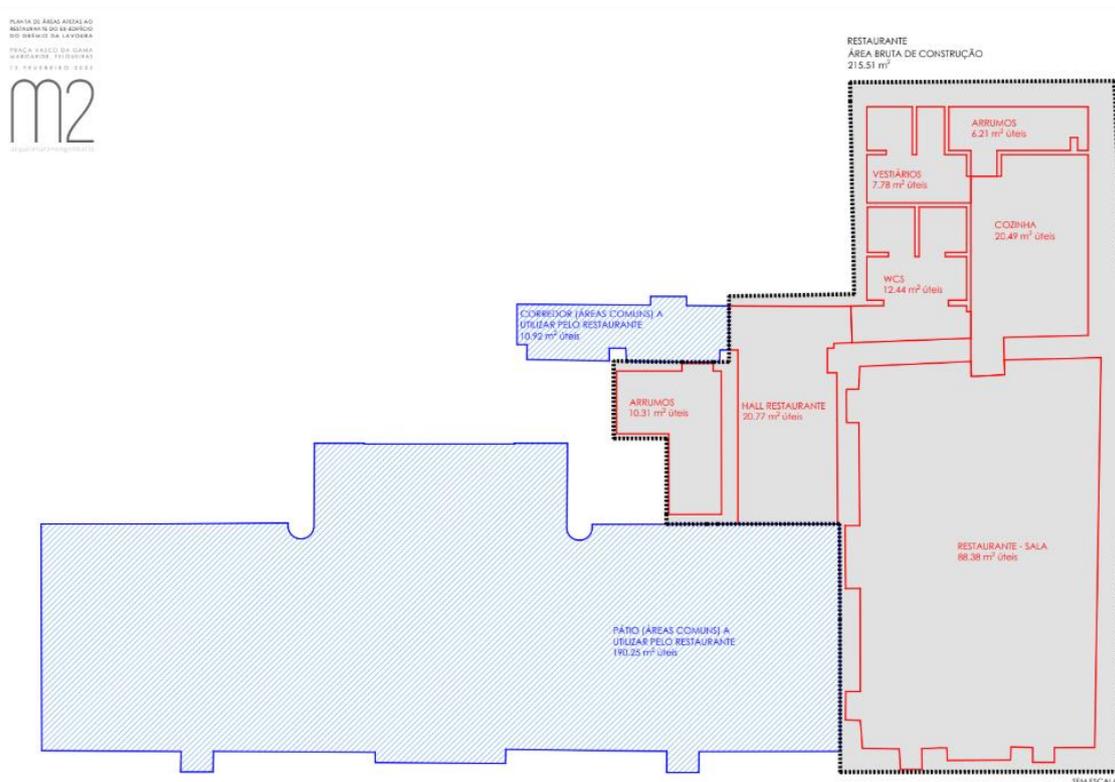


**EDIFÍCIO DO ANTIGO GRÉMIO DA LAVOURA**

**FEVEREIRO DE 2025**

## 1 - OBJETIVO

Por solicitação da Câmara Municipal de Felgueiras, procede-se à estimativa do valor da renda ajustada para arrendamento pela autarquia de um estabelecimento destinado a restauração, localizados no piso térreo, do prédio do edifício do Ex-Grémio da Lavoura.



## 2 – BREVE DESCRIÇÃO

O conjunto de instalações, compostos por, hall do restaurante, restaurante, cozinha, vestiários, arrumos e instalações sanitárias. possuem a área de 215,51m<sup>2</sup>, e ainda um corredor a utilizar pelo restaurante com a área de 10,92m<sup>2</sup> e ainda de pátio a utilizar pelo restaurante com a área de 190,25m<sup>2</sup>.

O prédio encontra-se inscrito na respetiva matriz predial com o artigo 1161, onde se encontra descrito do seguinte modo:

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

**Descrição:** CASA PARTE TÉRREA E PARTE SOBRADADA, COBERTA DE TELHA, COM ÁTRIO

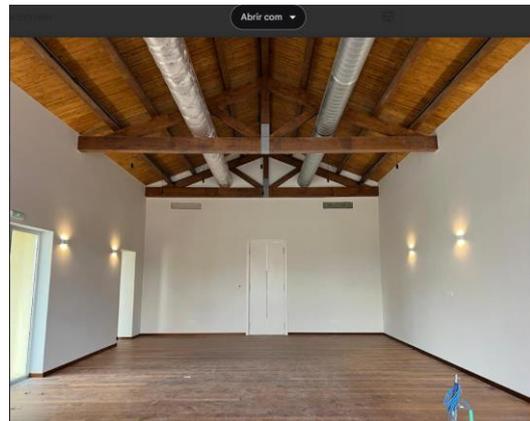
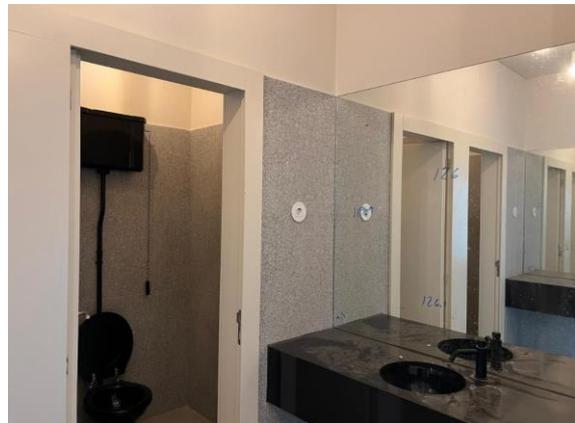
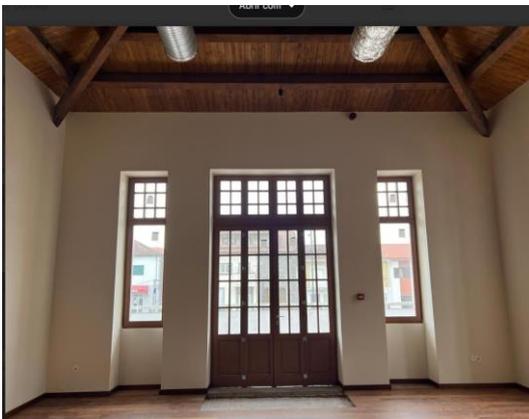
**Afectação:** Comércio e serviços em construção tipo industrial No de pisos: 1  
Tipologia/Divisões: 1

## ÁREAS (em m2)

Área total do terreno: 180,0000 m2 Área de implantação do edifício: 180,0000 m2 Área bruta de construção: 180,0000 m2 Área bruta dependente: 0,0000 m2 Área bruta privativa: 180,0000 m2.

Adotaremos as áreas reais constantes do levantamento que foi anteriormente descrito.

O imóvel encontra-se Registrado na Conservatória do Registo Predial com o n.º 2958/20110406 da Freguesia de Margaride e foi registado em 1939.



## Vistas do interior das instalações

Conforme se pode verificar, embora se trate de um edifício antigo, encontra-se devidamente reabilitado, com materiais nobres e em estado muito bom.

Possui todas as condições para a atividade a que se destina para arrendamento, desde as instalações sanitárias à cozinha com sistema de exaustão devidamente instalado.

### **3 – AVALIAÇÃO**

Para fixar o valor justo do arrendamento para fins não habitacionais, mais concretamente para estabelecimento comercial, pesquisámos na internet no site [www.idealista.pt](http://www.idealista.pt), a oferta no mercado imobiliário, de espaços para o mesmo fim e na mesma área onde se localiza o prédio do Ex-Grémio da Lavoura de Felgueiras, ou seja, na Freguesia de Margaride.

Obtivemos uma amostra com 4 estabelecimentos em proposta de arrendamento, dois com área superior e dois com área inferior à do estabelecimento em apreço, com um resultado médio de 4,46€/m<sup>2</sup>/mês.

Se ajustarmos este valor tendo em conta despesas de intermediação (5%) e margem negocial (5%), poderemos homogeneizar este valor com um fator de 90%, de onde resultaria, um valor por m<sup>2</sup> de:

$$4,46€/m^2 \times 0,90 = 4,0€/m^2 \text{ p/arredondamento}$$

Uma vez que o prédio apenas possui um contador da água e outro da energia elétrica em nome do senhorio, coloca-se a questão de fixar um valor que possa refletir os respetivos consumos, incluindo neste caso as despesas com o AVAC, também partilhado, coloca-se a questão de fixar um valor que possa refletir o uso do pátio e os respetivos consumos, partilhados.

Tendo em conta o tipo de utilização, considera-se que será ajustado, atribuir um valor de 1,0€/m<sup>2</sup>, com incidência na área descoberta, que corresponde a 25% da renda fixada por mês para a área coberta.

Para a área coberta arrendada de 216,51m<sup>2</sup>, teremos um valor de:

$$\text{Arrendamento/restaurante} - 4,0€/m^2 \times 216,51m^2 = 862,0€$$

Para a área descoberta 190,25m<sup>2</sup>, teremos um valor de:

$$\text{Arrendamento/utilização} - 190,25m^2 \times 1,0€/m^2 = 190,0€$$

**Valor total do arrendamento– 1052,0€**

**São: 1052,0€/mês – mil e cinquenta e dois euros mês**

Felgueiras, fevereiro de 2025

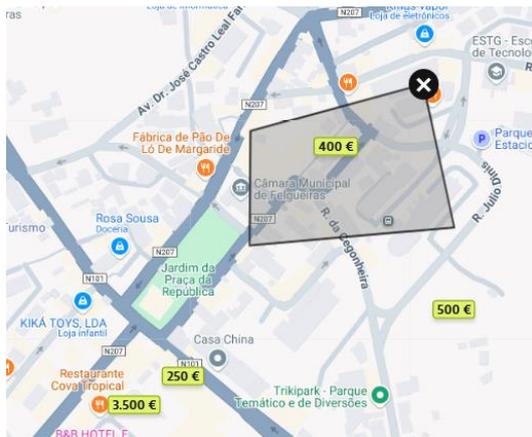
O Perito

António Jorge Guedes Marques

Anexo: amostra [www.idealista.pt](http://www.idealista.pt)

## 4 espaços comerciais ou armazéns para arrendar na tua zona desenhada

Preço médio nesta zona 4,46 eur/m<sup>2</sup>



Espaço comercial na avenida Doutor Leonardo Coimbra, Margaride (Santa Eulália) - Várzea - Lagares - Varziola - Moure, Felgueiras

**250 €/mês**

34 m<sup>2</sup> área bruta 7,35 €/m<sup>2</sup> Num centro comercial

\*\*Espaço Comercial para Arrendamento no Centro Comercial El Dorado\*\* Descubra a oportunidade perfeita para expandir o teu negócio no coração de Felgueiras! Esta loja, situada no renomado centro comercial El ...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém na rua Doutor Oliveira da Fonseca, Margaride (Santa Eulália) - Várzea - Lagares - Varziola - Moure, Felgueiras

**400 €/mês**

303 m<sup>2</sup> área bruta 1,32 €/m<sup>2</sup>

Espaço comercial destinado a Sneak Bar e Salão de Jogos. Localizado na cave junto de um prédio perto da Câmara Municipal de Felgueiras. Licença de Utilização - I/11.

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Margaride (Santa Eulália) - Várzea - Lagares - Varziola - Moure, Felgueiras

**3.500 €/mês**

746 m<sup>2</sup> área bruta 4,69 €/m<sup>2</sup>

PRÉDIO DE CAVE RÉS DO CHÃO E ANDAR. Composto por cave, com área de 328m<sup>2</sup>. Rés do chão com área de 202m<sup>2</sup>. e andar, com área de 216m<sup>2</sup>. Este prédio é destinado a comércio e serviços, localizado no centro da ...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial na rua Leonor Rosa da Silva, Margaride (Santa Eulália) - Várzea - Lagares - Varziola - Moure, Felgueiras

**500 €/mês**

112 m<sup>2</sup> área bruta 4,46 €/m<sup>2</sup>

Loja destinada a comércio, com uma área de 112m<sup>2</sup>. Este espaço está localizada no centro da cidade de Felgueiras em frente ao Mercado Municipal. Licença de Utilização - ...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

Preço médio nesta zona 4,46 eur/m<sup>2</sup>

[Como ordenamos os resultados](#)

## Anexo III

### MODELO DA PROPOSTA

Exmo. Senhor Presidente  
da Câmara Municipal de Felgueiras

..... (indicar nome, estado civil, profissão, morada, e número de contribuinte, ou firma e sede), depois de ter tomado inteiro conhecimento do Caderno de Encargos e Programa do Concurso para adjudicação do direito de ocupação e exploração do Restaurante do Grémio da Lavoura, na cidade da Felgueiras, obriga-se ao seu cumprimento, oferecendo pelo mesmo a quantia mensal de ... € (por extenso e por algarismos).

Data \_\_\_ / \_\_\_\_ /2025

---

(assinatura)

## ANEXO IV

### Declaração sob compromisso de honra

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 dos elementos patenteados no presente processo, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a celebrar o contrato de concessão de exploração e a executar as obrigações decorrentes do presente procedimento, promovido pelo Município de Felgueiras, que tem por objeto a concessão da exploração do Restaurante do Grémio da Lavoura, localizado na Praça Vasco da Gama, do concelho de Felgueiras em conformidade com o conteúdo patenteados das peças do procedimento, relativamente às quais declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 – Declara também que apresentou a proposta de aquisição nos termos do ponto 10. programa do concurso, instruída com os documentos anexos (3).

3 – Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido procedimento, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 – Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrar abrangida por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (4) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (5)] (6);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (7) [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 (8)](9);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (10);





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (11);

f) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21º do Decreto-Lei 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 460º do Código dos Contratos Públicos, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória (12);

g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562º do Código do Trabalho (13);

h) 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 impostos e contribuições para a 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) (14);

i) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (15) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes (16)] (17):

i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção do artigo 3º 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;

5 – O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a sua exclusão do procedimento, a não adjudicação definitiva ou ser a adjudicação considerada sem efeito.

.....(local),.....(data),

.....(assinatura)





**Felgueiras**

CÂMARA MUNICIPAL

- (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.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (6) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (8) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (9) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (10) Declarar consoante a situação.
- (11) Declarar consoante a situação.
- (12) Declarar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (13) Declarar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (14) Declarar consoante a situação.
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (16) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (17) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.

