



## **União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)** **Concelho de Vizela**

### **PROGRAMA DE PROCEDIMENTO**

#### **1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO**

- 1.1. Identificação: Procedimento para arrendamento de prédio urbano destinado a estabelecimento de restauração e bebidas.
- 1.2. Entidade adjudicante: União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João) (NIF 510835341).
- 1.3. Órgão que tomou a decisão de contratar: Junta da União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João).

#### **2. OBJETO DO PROCEDIMENTO**

O presente procedimento visa escolher um operador económico para a celebração de um contrato de arrendamento relativo ao prédio urbano identificado no ponto 3. do presente programa, destinado exclusivamente à instalação de um estabelecimento de restauração e bebidas, por um período de 5 (cinco) anos, renovável por períodos sucessivos de 1 (um) ano, se nenhuma das partes se opuser à renovação no tempo e pela forma designada no artigo 1055.º do Código Civil.

#### **3. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

O edifício a locar, sito na Rua D. Ana de Sá, União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João), concelho de Vizela, é composto de rés-do-chão, destinado a atividade de restauração e bebidas, com a área coberta de 148,00 m<sup>2</sup> e descoberta de 154,00 m<sup>2</sup>, a confrontar de norte com Rua D. Ana de Sá, sul com Rio Vizela, nascente com prédio das termas, e poente com caminho público, descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º682 e inscrito na matriz predial urbana da respetiva freguesia sob o artigo 1424.

#### **4. CONSULTA**

As peças do procedimento, constituídas pelo programa de procedimento e o caderno de encargos, encontram-se patentes no sítio da internet da União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João) ([www.uf-saomiguelsaojoao.pt](http://www.uf-saomiguelsaojoao.pt)), onde pode ser consultadas e impressas gratuitamente, bem como na



## **União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**

### **Concelho de Vizela**

sede da Junta de Freguesia, onde pode ser consultadas e impressas, mediante o pagamento das respetivas taxas, nos dias úteis entre as 09h00 e as 17h30, até ao termo do prazo para apresentação de propostas.

#### **5. JURI DO PROCEDIMENTO**

O presente procedimento é conduzido por um Júri composto por três elementos efetivos designado pelo órgão que tomou a decisão de contratar.

#### **6. ESCLARECIMENTOS**

- 6.1. Todos os esclarecimentos apresentados à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, deverão ser solicitados por escrito ao júri do procedimento, durante o primeiro terço do prazo para a apresentação de propostas.
- 6.2. Os esclarecimentos previstos na alínea anterior devem ser prestados por escrito até ao segundo terço do prazo para a apresentação de propostas.
- 6.3. Dos esclarecimentos prestados será dado conhecimento a todos os interessados que tenham procedido ou venham a proceder ao levantamento das peças de procedimento, bem como a respetiva publicitação através da afixação de edital na sede da Junta de Freguesia e publicação junto das peças do procedimento em [www.uf-saomiguelsaojoao.pt](http://www.uf-saomiguelsaojoao.pt).

#### **7. CONCORRENTES**

- 7.1. O procedimento é aberto a pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em qualquer situação de impedimento legal para concorrerem.
- 7.2. Serão admitidos os concorrentes que:
  - a) Apresentem as suas propostas dentro dos prazos estabelecidos;
  - b) As respetivas propostas estejam devidamente instruídas com todos os elementos identificados no presente programa de procedimento.
- 7.3. Serão excluídos todos os concorrentes que:
  - a) Não cumpram os critérios de admissão;
  - b) Apresentem dívidas às Finanças, à Segurança Social ou à União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João).



## **União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**

### **Concelho de Vizela**

#### **8. PUBLICIDADE**

O presente procedimento será publicitado, por intermédio de Edital, publicado no jornal de âmbito local, na página da internet da entidade e afixado no átrio da sede da Junta de Freguesia.

#### **9. PROPOSTA**

9.1. A proposta será constituída pelos seguintes documentos redigidos em língua portuguesa e devidamente assinados:

- a) Memória descritiva, através da qual o concorrente deverá especificar, de forma pormenorizada, o projeto a desenvolver no espaço objeto do presente procedimento, o qual deverá enquadrar-se como estabelecimento de restauração e bebidas:
  - i. Denominação e explicitação da atividade a exercer;
  - ii. Tipo de oferta de serviços;
  - iii. Mobiliário/decoração;
  - iv. Caracterização do projeto, nomeadamente a caracterização do público alvo e mais valia do projeto para o local e meio envolvente;
  - v. Outros elementos que o concorrente considere relevantes para a explicitação das propostas.
- b) Declaração com o valor proposto a pagar pela adjudicação, e que terá por valor base o montante de €3.000,00;
- c) Declaração com o valor mensal proposto pagar, e que terá por valor base o montante de €750,00 mensais;
- d) Curriculum profissional, no qual esteja devidamente especificada a experiência do concorrente no desenvolvimento da atividade a desenvolver no espaço objeto do presente procedimento.

9.2. A proposta deverá ser acompanhada pelos seguintes documentos redigidos em língua portuguesa e devidamente assinados:

- a) Declaração prestada pelo concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante ao Anexo I;
- b) Declaração de não dívida à Autoridade Tributária, à Segurança Social e à União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João).

9.3. Cada concorrente apenas poderá apresentar uma proposta.



## **União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**

### **Concelho de Vizela**

#### **10. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

- 10.1. As propostas serão apresentadas em suporte de papel até às 17h30 do 15.º dia contado a partir da data da publicação do anúncio da abertura do procedimento no jornal local, pelos concorrentes ou pelos seus representantes, no Balcão de Atendimento da Junta de Freguesia, sito na Rua Fonseca e Castro, n.º 265, União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João), concelho de Vizela, contra recibo, ou remetidas por correio, sob registo e aviso de receção.
- 10.2. Em caso de envio de proposta por correio, o concorrente será o único responsável pela data da receção da proposta, não podendo apresentar qualquer reclamação com fundamento na entrada da proposta depois de esgotado o prazo para a sua apresentação.
- 10.3. As propostas devem ser apresentadas em conformidade com os preceitos a seguir indicados, sob pena da sua exclusão:
  - a) Os documentos mencionados no ponto 9.1 do presente programa de procedimento devem ser encerrados num invólucro opaco, no exterior do qual se deve escrever, exclusivamente, a palavra "Proposta";
  - b) Os documentos referidos no ponto 9.2. do presente programa de procedimento devem ser encerrados num invólucro opaco, no exterior do qual se deve escrever, exclusivamente, a palavra "Documentos";
  - c) Os invólucros referidos anteriormente devem ser encerrados num outro invólucro opaco, em cujo rosto deve constar única e exclusivamente a identificação do presente procedimento "PROCEDIMENTO PARA ARRENDAMENTO DE ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS - RUA D. ANA DE SÁ".

#### **11. ABERTURA DE PROPOSTAS**

- 11.1. A abertura de propostas terá lugar no edifício sede da União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João), sito na Rua Fonseca e Castro, n.º 265, União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João), concelho de Vizela, pelas 15:00 do dia útil imediatamente subsequente à data limite para a apresentação de propostas.
- 11.2. No ato de abertura das propostas o Júri do procedimento:
  - a) Procede, num primeiro momento, à abertura dos invólucros onde consta a designação do



## **União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**

### **Concelho de Vizela**

presente procedimento, pela ordem da respetiva entrada;

- b) Procede à abertura dos invólucros relativos a "Documentos" e a "Proposta" e, de seguida, proceder-se-á à numeração e rubrica, por um dos elementos do Júri, dos documentos que a compõe;
  - c) Verifica quais os concorrentes que não preenchem os requisitos previstos no presente procedimento, procedendo à sua exclusão e admitindo os restantes.
- 11.3. A decisão de admissão/exclusão dos concorrentes é divulgada no ato de abertura das propostas, podendo aqueles reclamar da mesma em declaração ditada para a ata.
- 11.4. Em caso de reclamação, o Presidente do Júri interrompe a sessão para análise dos fundamentos da mesma, devendo fixar logo a hora e o dia da sua continuação.
- 11.5. Caso não haja reclamação ou estas sejam resolvidas naquela sessão pública, o Júri dá por encerrado o ato público do qual será lavrada a respetiva ata.

## **12. ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

- 12.1. As propostas admitidas serão analisadas pelo Júri, em sessão privada, após a abertura das mesmas.
- 12.2. O Júri do procedimento deve elaborar um relatório fundamentado sobre o mérito das propostas, ordenando-as, para efeitos de adjudicação, de acordo com os critérios de adjudicação, fatores e eventuais subfactores de apreciação das propostas e respetiva ponderação.

## **13. VALIDADE DAS PROPOSTAS**

Os concorrentes comprometem-se a manter as propostas por um prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data limite de entrega das mesmas.

## **14. PROPOSTAS CONDICIONADAS OU COM VARIANTES**

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes das cláusulas do caderno de encargos.

## **15. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO**

- 15.1. O critério que presidirá à apreciação das propostas para adjudicação será o da proposta



**União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**  
**Concelho de Vizela**

economicamente mais vantajosa.

15.2. As propostas serão analisadas e valorizadas (de 0 a 20), de acordo com a seguinte fórmula:  $PG = (25\%.V) + (25\%.R) + (25\%.E) + (25\%.C)$ .

15.3. A fórmula referida no ponto anterior será concretizada nos seguintes termos:

- a) **PG** representa a pontuação global da proposta (de 0 a 20);
- b) **V** representa a pontuação obtida na variável valor de adjudicação – valor proposto a pagar pela adjudicação, e que terá por valor base o montante de €3.000,00:

Pontuação	Valor de Adjudicação Proposto
0	= €3.000,00
4	€3.000,01 - € 3.500,00
8	€ 3.500,01 - € 4.000,00
12	€4.000,01 - €4.500,00
16	€4.500,01 - €5.000,00
20	> €5.000,00

- c) **R** representa a pontuação obtida na variável renda mensal proposta – valor mensal proposto pagar, e que terá por valor base o montante de €750,00 mensais:

Pontuação	Valor da Renda Proposta
0	= 750,00
4	750,01 - 825,00
8	825,01 - 900,00
12	900,01 - 975,00
16	975,01 - 1.050,00
20	> 1.050,00

- d) **E** representa a pontuação obtida na variável qualidade do projeto de exploração – ideia/conceito de estabelecimento comercial a instalar no espaço, em especial a sua inserção e a sua adequabilidade no espaço existente e na envolvente, de acordo com os seguintes níveis qualitativos:



**União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**  
**Concelho de Vizela**

Pontuação	Nível Qualitativo
0	Muito Inadequado
4	Inadequado
8	Pouco Adequado
12	Adequado
16	Muito Adequado
20	Altamente Adequado

- e) C representa a pontuação obtida na variável currículo profissional – anos de experiência do concorrente no desenvolvimento da atividade a desenvolver no espaço objeto do presente procedimento:

Pontuação	Anos de Experiência
0	< 2
4	2 - 3
8	3 - 4
12	4 - 5
16	5 - 6
20	> 6

## **16. AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Elaborado o relatório de apreciação das propostas, o Júri envia-o a todos os concorrentes admitidos ao procedimento, para que, no prazo de 10 (dez) dias, se pronunciem por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

## **17. RELATÓRIO FINAL**

- 17.1. Cumprido o disposto no ponto anterior, o Júri elabora relatório final, no qual pondera as observações dos concorrentes, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor das conclusões do relatório preliminar.
- 17.2. Verificando-se a modificação das conclusões do relatório preliminar, será concedido novamente o direito de audiência prévia a todos os concorrentes admitidos ao procedimento, nos termos do



## **União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**

### **Concelho de Vizela**

ponto 16. do presente programa.

#### **18. DECISÃO DE ADJUDICAÇÃO**

- 18.1. A decisão de adjudicação é proferida pelo órgão que tomou a decisão de contratar e notificada a todos os concorrentes, no prazo de 5 (cinco) dias, devidamente acompanhado pelo relatório final.
- 18.2. Não existe dever de adjudicação quando as propostas apresentadas não satisfaçam as necessidades e as exigências da entidade adjudicante.

#### **19. MINUTA DO CONTRATO**

- 19.1. Em simultâneo com a decisão de adjudicação, o órgão que tomou a decisão de contratar aprova a minuta do contrato a celebrar, a qual deverá ser notificada ao adjudicatário.
- 19.2. A minuta considera-se aceite se existir aceitação expressa ou caso não haja reclamação nos 5 (cinco) dias subsequentes à respetiva notificação.
- 19.3. As eventuais reclamações à minuta só podem ter como fundamento a previsão de obrigações que contrariem ou que não constem dos documentos que integram o presente procedimento, nomeadamente o presente programa de procedimento e/ou o caderno de encargos.

#### **20. OUTORGA DO CONTRATO**

- 20.1. A outorga do contrato deve ter lugar no prazo máximo de 30 dias, contados da data da aceitação da minuta ou da decisão sobre eventuais reclamações.
- 20.2. Para o efeito, a Junta de Freguesia comunica ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, da hora, data e local em que ocorrerá a outorga do contrato.
- 20.3. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não comparecer no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato.
- 20.4. Nos casos previstos no número anterior, a Junta de Freguesia adjudica a proposta ordenada em lugar subsequente.

#### **21. CONTAGEM DE PRAZOS**

Os prazos previstos no presente programa de procedimento são contabilizados em dias úteis.



## **União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**

### **Concelho de Vizela**

#### **22. FALSAS DECLARAÇÕES**

Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos do procedimento criminal, a falsificação de qualquer documento ou a prestação de falsas declarações determina a caducidade da adjudicação e a adjudicação da proposta em lugar subsequente.

#### **23. INSPECÇÃO AO LOCAL**

Os interessados, caso entendam e até à data limite para a apresentação de propostas, podem proceder à visita do prédio a arrendar, devendo para o efeito solicitar, por escrito, a marcação de dia e hora para a realização de visita ao local.

#### **24. OUTRAS CONDIÇÕES**

- 24.1. Todas as despesas e encargos relativos à celebração do contrato serão suportados pelo adjudicatário.
- 24.2. Quaisquer reclamações deverão ser remetidas por escrito para a União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João).



## **União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**

### **Concelho de Vizela**

#### **ANEXO I**

#### **"DECLARAÇÃO"**

1. \_\_\_\_\_ (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) \_\_\_\_\_ (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tornado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de \_\_\_\_\_ (designação ou referência ao procedimento em causa), 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) \_\_\_\_\_
  - c) \_\_\_\_\_
3. Mais declara, sob compromisso de honra, que:
  - a) 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) (4);
  - b) 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) (5);
  - c) Tem a sua situação regularizada relativamente à União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João).
4. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.



**União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)**  
**Concelho de Vizela**

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

- (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.
- (4) Declarar consoante a situação.
- (5) Declarar consoante a situação.