



FREGUESIA DA ESTELA

CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

EDITAL

CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE ESPAÇO DESTINADO A BAR DA PRAIA

- 1. Entidade adjudicante:** Freguesia da Estela.
- 2. Modalidade e objeto do concurso:** O presente concurso visa arrendar um espaço destinado a Cafetaria/Snack-Bar, com aproximadamente 100 m², sito na Rua da Praia, por um período de três (3) meses.
- 3. Local e data limite para apresentação das propostas:** A data limite para a entrega das candidaturas é o dia 28 de maio.
- 4. Documentos que constituem a proposta:** Os que vêm referidos no art.º 5.º do Programa do Concurso.
- 5. Valor Base para efeitos do concurso:** A Freguesia da Estela excluirá todas as candidaturas cujas propostas prevejam o pagamento de uma renda mensal inferior a € 600 (seiscentos euros), acrescido do IVA se aplicável.
- 6. Critérios de adjudicação:** A adjudicação será feita à proposta que obtenha a pontuação mais elevada de acordo com os critérios previstos no artigo 9º do Programa de Concurso.
- 7. Prazo pelo qual é celebrada o contrato:** A presente concessão é efetuada pelo prazo de 3 (três) meses.
- 8. Outras condições:** As demais condições de adjudicação do arrendamento de espaço destinado a Bar da Praia, constam do Caderno de Encargos do Concurso.
- 9. Consulta/fornecimento da documentação do concurso (Programa de Concurso e Caderno de Encargos):** O processo de concurso pode ser solicitado na Secretaria da Freguesia da Estela, no seu período normal de funcionamento ou consultado no seu site oficial (www.jf-estela.pt).

Estela, 26 de abril de 2024

O Presidente da Junta de Freguesia

Vitor Manuel Ribeiro Correia



**CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DO BAR DA
PRAIA DA ESTELA**



FREGUESIA DA ESTELA
CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

ÍNDICE:

CAPÍTULO I – ANÚNCIO DO CONCURSO

1. Identificação do concurso
 2. Identificação e contactos da entidade anunciante
 3. Objeto do concurso
 4. Condições de participação
 5. Candidatura
 6. Dúvidas e esclarecimentos
 7. Validade das propostas
 8. Renda
 9. Admissão das candidaturas e avaliação das propostas
 10. Adjudicação
 11. Prazos
- Anexo I – Modelo de declaração

CAPÍTULO II – CADERNO DE ENCARGOS

- Cláusula 1.ª - Objeto
- Cláusula 2.ª – Locado
- Cláusula 3.ª – Prazo
- Cláusula 4.ª – Obrigações do arrendatário
- Cláusula 5.ª – Obrigações da freguesia
- Cláusula 6.ª – Renda
- Cláusula 7.ª - Transmissão da posição do arrendatário
- Cláusula 8.ª – Incumprimentos contratuais
- Cláusula 9.ª – Comunicações
- Cláusula 10.ª – Contrato
- Cláusula 11.ª – Foro competente
- Cláusula 12.ª – Legislação aplicável
- Anexo I - Localização



FREGUESIA DA ESTELA
CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

CAPÍTULO I
ANÚNCIO DE CONCURSO

1. Identificação do concurso

Concurso para arrendamento de espaço destinado a Bar da Praia, sito na Rua da Praia.

2. Identificação e contactos da entidade anunciante

Freguesia da Estela

Rua Comendador Araújo, 199, 4570-203 Estela

Telefone: 252 602 195

Endereço eletrónico: geral@jf-estela.pt

3. Objeto do concurso

O presente concurso visa arrendar um espaço destinado a Cafetaria/Snack-Bar, com aproximadamente 100 m², sito na Rua da Praia, por um **período de três (3) meses**.

4. Condições de participação

O concurso é aberto a pessoas singulares ou coletivas que tenham a sua situação relativa a contribuições para a segurança social e impostos regularizada, devendo a candidatura ser enviada, no prazo estabelecido para o efeito, por correio eletrónico para o endereço indicado no Ponto 1, junto com proposta instruída com os documentos exigidos pelo presente anúncio.

5. Candidatura

a. A data limite para a entrega das candidaturas é o dia **28 de maio**.

b. Das candidaturas deve constar:

- i. Identificação do concorrente e, no caso de se tratar de sociedade comercial, código de acesso à certidão permanente;
- ii. Documento comprovativo de não dívida à segurança social (ou permissão de acesso



FREGUESIA DA ESTELA CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

- à Freguesia da Estela para consulta no site oficial da entidade);
- iii. Documento comprovativo de não dívida à Autoridade Tributária (ou permissão de acesso à Freguesia da Estela para consulta no Portal das Finanças);
- iv. Proposta.
- c. A proposta é ser constituída pelos seguintes documentos:
 - i. Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos e proposta de valor da renda, que não pode ser inferior ao valor mínimo constante do presente anúncio, elaborada em conformidade com o modelo constante do **Anexo I** ao presente anúncio;
 - ii. Nota justificativa da atividade a desenvolver no espaço a arrendar, incluindo descrição da oferta tipo.
- d. A proposta deve ser assinada pela pessoa ou pessoas com poderes para obrigar a entidade convidada.

6. Dúvidas e esclarecimentos

- 6.1 Os interessados poderão solicitar, até dez dias antes do termo do prazo para apresentar candidaturas, por e-mail ou carta, para os contactos identificados no Ponto 1, os esclarecimentos que repute necessários.
- 6.2 Os esclarecimentos previstos no ponto anterior serão prestados pela comissão nomeada para conduzir o procedimento e publicados no sítio da internet da Junta de Freguesia da Estela, no prazo de cinco dias.



FREGUESIA DA ESTELA CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

7. Validade das propostas

Os concorrentes comprometem-se a manter as suas propostas por um prazo de 60 dias contados da data limite de entrega de candidaturas.

8. Renda

A Freguesia da Estela excluirá todas as candidaturas cujas propostas prevejam o pagamento de uma renda mensal inferior a € 600 (seiscentos euros), acrescido do IVA se aplicável.

9. Admissão das candidaturas e avaliação das propostas

- i. No dia útil imediato à data para a apresentação de candidaturas, a comissão nomeada para dirigir o concurso aprecia e seleciona as candidaturas apresentadas, elaborando uma lista de candidaturas admitidas e uma segunda lista de candidaturas excluídas, por não cumprirem os requisitos dos Pontos 4, 5 e 8 do presente anúncio.
- ii. As propostas das candidaturas admitidas serão avaliadas, pela comissão de avaliação, no prazo máximo de 5 dias contados da data limite de entrega de candidaturas e serão valorizadas (de 0 a 20) de acordo com a seguinte fórmula:

$$PG = 0,5 R + 0,5 E$$

PG = Pontuação Global da proposta (0 a 20);

R = Pontuação obtida na variável *renda*;

E = Pontuação obtida na variável *qualidade do projeto de exploração*.

- R = Valor da renda (50%)



FREGUESIA DA ESTELA CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

$$R = 20 - \left[\left(\frac{10}{R_{max} - R_{min}} \right) \times (R_{max} - R_{ra}) \right]$$

R = Pontuação da renda proposta;

R_{max} = proposta da renda mais alta;

R_{min} = proposta da renda mais baixa;

R_{ra} = proposta da renda em análise.

- E = Qualidade do projeto de exploração (50%) E =

$$0,25 a) + 0,35 b) + 0,40 c)$$

Em que serão avaliados (0 a 20) pela comissão de avaliação:

- Ideia/conceito a aplicar;
- Consistência global da nota justificativa da atividade a desenvolver;
- Qualidade e variedade da oferta.

- iii. Em caso de empate, prevalecerá a proposta apresentada em primeiro lugar.

10. Adjudicação

A decisão de adjudicação será proferida pela Junta de Freguesia da Estela e notificada a todos os concorrentes.

11. Prazos

Os prazos previstos no presente anúncio são contados em dias consecutivos.



FREGUESIA DA ESTELA
CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

Anexo I
Modelo de declaração

1 – _____, (nome, número de documento de identificação e morada) na qualidade de representante legal de _____ (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado 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 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 cláusulas.

2 – Declara também que executará o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo:

a) Nota justificativa da atividade a desenvolver no espaço a arrendar, incluindo descrição da oferta tipo;

b)

(outros).....

....

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);

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).

4 – Declara, por fim, que a sua representada se obriga a executar o objeto do procedimento em conformidade com os termos e condições previstas no anúncio, caderno de encargos e nota justificativa da atividade a desenvolver em anexo, assumindo um encargo mensal com renda no valor de € _____ (_____ euros).

_____, aos ___ de _____ de 2024



FREGUESIA DA ESTELA
CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

CAPÍTULO II
CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de arrendamento, por tempo determinado, de um espaço de Cafetaria/Snack-Bar sito na Rua da Praia.

Cláusula 2.ª

Locado

- 1- A Freguesia da Estela é detentora do espaço e equipamentos de funcionamento do Apoio de Praia.
- 2- O Bar da Praia da Estela, é parte integrante de uma série de equipamentos que são disponibilizados aos veraneantes na época balnear.

Cláusula 3.ª

Prazo

O contrato a celebrar vigorará desde a data da sua assinatura e por um período de 3 (três) meses.

Cláusula 4.ª

Obrigações do arrendatário

1. Constituem obrigações do arrendatário, além das previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, designadamente:
 - a) Pagar a renda;
 - b) Suportar os encargos com despesas correntes, nomeadamente fornecimento de água, eletricidade e gás.
 - c) Assegurar a manutenção do bar e zona envolvente da praia, por período anual;
 - d) Facultar ao locador o exame da coisa locada;
 - e) Não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina;
 - f) Não fazer dela uma utilização imprudente;
 - g) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;



FREGUESIA DA ESTELA CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

- h) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa, por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação, comodato, ou outro, exceto mediante autorização do locador;
 - i) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
 - j) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade por si desenvolvida;
 - k) Conduzir a sua atividade em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
 - l) Garantir a aptidão profissional e disciplina dos trabalhadores afetos à atividade desenvolvida no locado;
 - m) Restituir a coisa locada findo o contrato em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um normal e prudente uso.
2. O arrendatário deve cumprir todas normas legais, regulamentares ou contratuais, aplicáveis à atividade desenvolvida, incluindo as de natureza laboral, sendo o único responsável pelo seu eventual incumprimento.
 3. Além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário contratará, a expensas suas, seguro de acidentes de trabalho que cubra o pessoal ao seu serviço e seguro de responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da sua atividade.
 4. Constitui ainda obrigação do arrendatário dotar o espaço arrendado de todos os equipamentos e recheio necessários a afetá-lo a espaço de Cafeteria/Snack-Bar nos termos escritos na nota justificativa da atividade a desenvolver e cumprir um horário de funcionamento das 9.00h às 21.00h, nos dias úteis.
 5. O arrendatário obriga-se a, mediante solicitação, por qualquer meio escrito, da Junta de Freguesia da Estela, com uma antecedência de 2 (dois) dias úteis, manter o espaço de Cafeteria/Bar aberto ao público fora daquele horário, ou seja, após as 21.00h e em dias de fim-de-semana e/ou feriado.
 6. O arrendatário obriga-se ainda a proceder à abertura e encerramento, cumprindo os procedimentos de segurança que lhe sejam comunicados pela Junta de Freguesia da Estela.



FREGUESIA DA ESTELA CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

Cláusula 5.ª

Obrigações da Freguesia da Estela

A Freguesia da Estela obriga-se a:

- a) Entregar ao locatário a coisa locada;
- b) Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina;
- c) Assegurar a contratualização de Nadador Salvador, bem como todas as licenças a serem emitidas pela Capitania da Póvoa de Varzim à atribuição da concessão e exploração do apoio de praia;
- d) Assegurar eventuais reparações urgentes e necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
- e) Assegurar a disponibilização de máquinas do areal e material da praia (passadiços, etc...)

Cláusula 6.ª

Renda

1. O arrendatário pagará à Freguesia da Estela uma renda mensal de valor correspondente ao constante da proposta adjudicada.
2. A renda será paga mensalmente até ao 5.º dia útil do mês a que diga respeito, mediante transferência bancária para a conta bancária titulada pela Freguesia da Estela no banco Crédito Agrícola com o IBAN PT50004514634020177682085.

Cláusula 7.ª

Transmissão da posição do arrendatário

Não é permitida a transmissão da posição contratual do arrendatário, salvo nos termos previstos na alínea f) do número 1 da Cláusula 4.ª, e apenas quando o transmissário se comprometa a desenvolver a atividade nos termos do presente Caderno de Encargos, esclarecimentos ao Caderno de Encargos e da proposta, incluindo nota justificativa, adjudicada.

Cláusula 8.ª

Incumprimentos contratuais

1. Em caso de incumprimento de qualquer das obrigações acessórias previstas nos números 4 a 6 da Cláusula 4.ª do presente Caderno de Encargos, sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato pela Junta de Freguesia, o arrendatário pagará uma indemnização de valor correspondente a 50% do valor total das rendas.
2. O não pagamento da renda na data indicada no n.º 2 da Cláusula 6.ª, implica o pagamento de uma



FREGUESIA DA ESTELA
CONCELHO DA PÓVOA DE VARZIM

indemnização igual a 50% do valor da renda.

3. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, a Freguesia da Estela pode resolver o contrato, mediante declaração escrita enviada ao arrendatário, caso este viole de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem.

Cláusula 9.ª

Comunicações

1. As comunicações a enviar, por qualquer das partes deverão ser feitas por escrito e remetidas preferencialmente por correio eletrónico, para as moradas constantes do contrato.
2. Qualquer alteração da informação de contacto deve ser comunicada, no prazo de 15 dias, à contraparte, sob pena de absoluta inoponibilidade.

Cláusula 10.ª

Contrato

O contrato de arrendamento será reduzido a escrito, ficando em anexo os comprovativos da contratação dos seguros referidos no n.º 3 da Cláusula 4.ª.

Cláusula 11.ª

Foro competente

Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca do Porto, com exclusão de qualquer outro.

Cláusula 12.ª

Legislação Aplicável

Em tudo o que o presente caderno de encargos e o clausulado contratual forem omissos, aplicar-se-á, nos termos previstos no n.º 1 do art.º 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o Código Civil e demais legislação cível aplicável, sem prejuízo dos poderes de autoridade conferidos à autarquia local pelo n.º 2 do citado art.º 126.º.