



# **UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)**

**CONCELHO DE LOUSADA**

## **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 Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida), NIPC 510836020.
- 1.3. Órgão que tomou a decisão de contratar: Assembleia de Freguesia da União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida).

### **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 4 (quatro) 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 1055º do Código Civil.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

O edifício a locar, sito na Rua de Regadas n.º 9, União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida), concelho de Lousada, é composto por prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, destinado a atividade de restauração e bebidas, com a área coberta de 114,00 m<sup>2</sup> e esplanada adjacente, a confrontar de Norte, Sul e Poente com herdeiros de Abílio Machado da Costa Santos e a Nascente com caminho, composto por casa de um piso e terra de horta, descrito na Conservatória de Registo Predial de Lousada sob o n.º 106 e inscrito na matriz predial urbana da respetiva freguesia sob o artigo 509.



# **UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)**

## **CONCELHO DE LOUSADA**

### **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 Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida) em <https://www.uf-cernadeloelousada.pt/>, onde pode ser consultadas e impressas gratuitamente, bem como na sede da Junta de Freguesia, onde pode ser consultadas e impressas, mediante o pagamento das respetivas taxas 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 <https://www.uf-cernadeloelousada.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



# **UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)**

## **CONCELHO DE LOUSADA**

identificados no presente programa de procedimento.

7.3. Serão excluídos todos os concorrentes que:

- a) Não cumpram os critérios de admissão;
- b) Apresentem dívidas à Autoridade Tributária, à Segurança Social ou à União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida).

## **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 mensal proposto pagar e que terá por valor base o montante de € 500,00 mensais;
- c) 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:



# UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)

## CONCELHO DE LOUSADA

- 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 Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida);
- c) Declaração a que se refere o Anexo II (facultativa).

9.3. Cada concorrente apenas poderá apresentar uma proposta.

## 10. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

- 10.1. As propostas serão apresentadas em suporte de papel até às 20h00 do 20.º dia contado a partir da data da publicação do edital da abertura do procedimento no jornal local, pelos concorrentes ou pelos seus representantes, no Balcão de Atendimento da Junta de Freguesia, sito na Rua Padre Assis, n.º 60, União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida), concelho de Lousada, 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**".



# **UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)**

## **CONCELHO DE LOUSADA**

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

- 11.1. A abertura de propostas terá lugar no edifício da União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida), sito na Rua Padre Assis, n.º 60, União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida), concelho de Lousada, pelas 20:00 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 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.



# UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)

## CONCELHO DE LOUSADA

### 13. VALIDADE DAS PROPOSTAS

Os concorrentes comprometem-se a manter as suas propostas por um prazo de 66 (sessenta e seis) 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 economicamente mais vantajosa.

15.2. As propostas serão analisadas e valorizadas (de 0 a 20), de acordo com a seguinte fórmula:  $PG = (60\% R) + (20\% E) + (20\%.C) + P$ .

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) **R** representa a pontuação obtida na variável renda mensal proposta – valor mensal proposto pagar, e que terá por valor base o montante de €500,00 mensais:

| Pontuação | Valor da Renda Proposta |
|-----------|-------------------------|
| 0         | = 500,00                |
| 4         | 500,01 - 800,00         |
| 8         | 800,01 – 1.100,00       |
| 12        | 1.100,01 – 1.400,00     |
| 16        | 1.400,01 - 1.700,00     |
| 20        | > 1.700,00              |

- c) **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



# UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADEIRO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)

## CONCELHO DE LOUSADA

inserção e a sua adequabilidade no espaço existente e na envolvente, de acordo com os seguintes níveis qualitativos:

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

- d) **C** representa a pontuação obtida na variável curriculum 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                 |

- e) **P** representa a subscrição e apresentação da declaração de compromisso de honra, conforme ANEXO II, que visa dar preferência, em caso de igualdade de condições negociais aos comerciantes da Freguesia e do Concelho.

| Pontuação | Anos de Experiência                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| 0         | Não subscreveu nem apresentou declaração de compromisso |
| 0.5       | Subscreveu e apresentou declaração de compromisso       |

## 16. AUDIÊNCIA PRÉVIA



# **UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)**

## **CONCELHO DE LOUSADA**

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 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**



# **UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)**

## **CONCELHO DE LOUSADA**

- 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, há exceção do prazo estipulado para apresentação de propostas que será contabilizado em dias seguidos.

## **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 Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida).



# UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)

## CONCELHO DE LOUSADA

### 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 á 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 Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida).
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.

... (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.



# **UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)**

**CONCELHO DE LOUSADA**

## **ANEXO II**

### **DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DE HONRA**

\_\_\_\_\_ (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) \_\_\_\_\_ (firma, número de identificação fiscal e sede), em caso de adjudicação do procedimento de \_\_\_\_\_ (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) nas relações comerciais a estabelecer no âmbito da atividade comercial a desenvolver no espaço adjudicado, dará preferência a comerciantes e fornecedores da Freguesia e do concelho de Lousada, que se apresentem com propostas de conteúdo equivalente às dos fornecedores e comerciantes de fora do Concelho e da Freguesia.

... (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».