



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE DO ESCAROUPIM



CADERNO DE ENCARGOS

OUTUBRO 2022



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

ÍNDICE

- Artigo 1º - Objecto
- Artigo 2º - Local da concessão do direito de exploração
- Artigo 3º - Prazo da concessão de exploração
- Artigo 4º - Concorrentes
- Artigo 5º - Adjudicação
- Artigo 6º - Preço base
- Artigo 7º - Prestação de esclarecimentos
- Artigo 8º - Inspeção ao local
- Artigo 9º - Entregas de propostas
- Artigo 10º - Montante das propostas
- Artigo 11º - Documentos das propostas
- Artigo 12º - Hasta publica
- Artigo 13º - Condições normais de pagamento
- Artigo 14º - Condições especiais de pagamento
- Artigo 15º - Valor e modo de prestação da caução
- Artigo 16º - Obrigações do concessionário
- Artigo 17º - Obras de reparação
- Artigo 18º - Obras e Benfeitorias
- Artigo 19º - Responsabilidade civil
- Artigo 20º - Sigilo
- Artigo 21º - Fiscalização
- Artigo 22º - Utilização para outros fins
- Artigo 23º - Casos fortuitos ou de força maior
- Artigo 24º - Cessão da posição contratual
- Artigo 25º - Rescisão do contrato
- Artigo 26º - Direito de reversão
- Artigo 27º - Anulação
- Artigo 28º - Foro competente
- Artigo 29º - Prevalência
- Artigo 30º - Direito subsidiário



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

ARTIGO 1º - OBJECTO

1.1- O objecto do contrato consiste na concessão do direito de exploração do Restaurante do Escaroupim, na aldeia Típica Avieira do Escaroupim, em Salvaterra de Magos, de acordo com as cláusulas técnicas descritas no presente caderno de encargos.

ARTIGO 2º - LOCAL DA CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO

2.1- O edifício localiza-se junto à margem do Rio Tejo, no Largo do Avieiros, na Aldeia Típica do Escaroupim, em Salvaterra de Magos.

ARTIGO 3º - PRAZO DA CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO

3.1- O prazo de duração da concessão de exploração fica fixada em 8 anos, a contar da data da assinatura do contrato.

ARTIGO 4º - CONCORRENTES

4.1- A esta concessão pode concorrer todas as entidades individuais e colectivas que se proponham a prestar um serviço de qualidade e que disponha de competências e meios para exploração do mesmo;

4.2- Caso a entidade seja uma pessoa colectiva, esta deverá estar devidamente legalizada quanto à sua constituição;

4.3- Todas as entidades a concorrer deverão ter as suas respectivas situações regularizadas, quer para com a Autoridade Tributária (AT), a Segurança Social (SS) e para com o Município de Salvaterra de Magos.

ARTIGO 5º - ADJUDICAÇÃO

5.1- O Critério de adjudicação da concessão do direito de exploração do Restaurante do Escaroupim será efectuada à entidade que apresentar a proposta economicamente mais vantajosa, cujo obtenha a melhor classificação final obtida pelo resultado da soma das pontuações parciais obtidas nos seguintes factores e sub factores, conforme a seguinte fórmula seguinte:

$$\text{CFp} = (70\% \times \text{Qp}) + (30\% \times \text{Pp})$$

CFp – Classificação final da proposta em análise

Qp – Qualidade da proposta em análise

Pp – Preço da proposta em análise



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

- **Qualidade da proposta em análise (Qp) – 70%**

Resulta da soma das pontuações parciais obtidas da seguinte fórmula:

$$Qp = (50\% \times ExpE) + (50\% \times ExpP)$$

Sendo o resultado desta fórmula calculado em função da pontuação atribuída a cada um dos sub factores, integrantes da proposta, para a qual está prevista a atribuição das seguintes pontuações:

» **ExpE - Experiência como empresário no ramo da restauração – 50%**

Este sub-factor pretende beneficiar a experiência na optica do empreendedorismo no ramo da restauração do concorrente, sendo atribuído a seguinte classificação:

- Insuficiente - Sem qualquer experiência como empresário – **2 Pontos**
- Suficiente - Com experiência como empresário inferior a 1 ano – **4 Pontos**
- Bom - Com experiência como empresário entre 1 e inferior a 2 anos – **6 Pontos**
- Muito Bom - Com experiência como empresário entre 2 e inferior a 3 anos – **8 Pontos**
- Excelente – Com experiência como empresário superior a 3 anos - **10 Pontos**

» **ExpP - Experiência/formação profissional no ramo da restauração – 50%**

Este sub-factor pretende beneficiar a experiência/formação da equipa técnica apresentada no ramo da restauração, sendo atribuído a seguinte classificação:

- Insuficiente - Sem qualquer experiência e/ou formação – **2 Pontos**
- Suficiente - Com experiência e/ou formação inferior a 1 ano – **4 Pontos**
- Bom - Com experiência e/ou formação entre 1 e inferior a 2 anos – **6 Pontos**
- Muito Bom - Com experiência e/ou formação entre 2 e inferior a 3 anos – **8 Pontos**
- Excelente – Com experiência e/ou formação superior a 3 anos - **10 Pontos**

- **Preço da proposta em análise (Pp) – 30%**

Resulta da soma das pontuações parciais obtidas da seguinte fórmula:

$$Pp = 100\% \times Vp$$

Vp = Valor da proposta em análise

Sendo o resultado desta fórmula calculado em função da pontuação atribuída ao sub factor, integrante da mesma, para a qual está prevista a atribuição das seguintes pontuações:



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

» Vp – Valor da proposta em análise – 100%

Este sub-factor pretende beneficiar a proposta financeira mais benéfica para o Município, sendo atribuído a seguinte classificação em conformidade com o montante da renda mensal apresentado na proposta em análise:

- Proposta até EUR 445,00 – **2 Pontos**
- Proposta entre EUR 450,00 a EUR 495,00 – **4 Pontos**
- Proposta entre EUR 500,00 a EUR 545,00 – **6 Pontos**
- Proposta entre EUR 550,00 a EUR 595,00 – **8 Pontos**
- Proposta superior a EUR 600,00 – **10 Pontos**

5.2- A classificação final resulta da análise comparativa das várias propostas por aplicação dos seguintes sub-factores, arredondados às centésimas.

5.3- Em caso de igualdade na classificação final, prevalece a proposta que apresentou montante da renda mensal superior.

ARTIGO 6º - PREÇO BASE

6.1- O preço base inicial da concessão do direito de exploração do edifício do restaurante do Escaroupim, na aldeia típica Avieira do Escaroupim, em Salvaterra de Magos, é de EUR 400,00 (quatrocentos euros) mensais.

ARTIGO 7º - PRESTAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

7.1- O pedido de esclarecimentos de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças patenteadas a concurso, deverão ser apresentados por escrito directamente através do seguinte email: ccp@cm-salvaterrademagos.pt até ao 16º dia útil seguinte à data da publicação do edital da comunicação da hasta pública.

7.2- Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados até ao 18º dia útil seguinte à data da publicação do edital da comunicação da hasta pública, por escrito ao concorrente.

ARTIGO 8º - INSPECÇÃO AO LOCAL

8.1- Os interessados poderão inspecionar as instalações do restaurante e realizar neles os reconhecimentos entendidos indispensáveis à elaboração das suas propostas até ao 18º dia útil seguinte à data da publicação do edital da comunicação da hasta pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

8.2- A inspecção das instalações deverão ser solicitadas directamente nos serviços da unidade desenvolvimento económico, turismo, comunicação e imagem ou através do seguinte email: danielrabit@cm-salvaterrademagos.pt ou pelo seguinte contacto: 967 001 165, até ao 16º dia útil seguinte à data da publicação do edital da comunicação da hasta pública.

ARTIGO 9º - ENTREGA DAS PROPOSTAS

9.1- As propostas deverão ser entregues em envelope fechado, com identificação do nome do concorrente e a seguinte menção “Concurso de Concessão do Direito de Exploração do Restaurante do Escaroupim”, até às 17h do dia útil anterior à realização da hasta pública, na Divisão Financeira do Município.

9.2- Aquando da entrega das propostas, o concorrente irá receber um recibo de entrega com a indicação das horas e data da entrega da mesma.

ARTIGO 10º - MONTANTE DAS PROPOSTAS

10.1- O montante da proposta oferecida para a renda mensal deverá ser igual ou superior ao preço base estabelecido (artigo 6º), sendo obrigatoriamente em múltiplos de EUR 5,00 (cinco euros) e redigido em numerário e em extenso.

10.2- Em caso de desigualdade dos montantes apresentados, prevalecerá o montante em extenso.

ARTIGO 11º - DOCUMENTOS DAS PROPOSTAS

11.1- Todos os documentos apresentados deverão ser redigidos em Português e dactilografados ou manuscritos (neste caso, com letra bem legível).

11.2- Os documentos obrigatórios a entregar são os seguintes:

11.2.1- Identificação completa do concorrente, com indicação do respectivo NIF, da sede ou domicílio fiscal, respectivo contacto telefónico e com indicação da pessoa que irá participar no acto de arrematação, caso aplicável;

11.2.2- Proposta com a indicação da importância oferecida para a renda mensal, em conformidade com o artigo 10º;

11.2.3- Declaração de não dívida à Autoridade Tributária (AT);

11.2.4- Declaração de não dívida à Segurança Social (SS);

11.2.5- Declaração de não dívida ao Município de Salvaterra de Magos (deverá ser solicitado previamente junto da Divisão Financeira do Município até ao 16º dia útil seguinte à data da publicação do edital da comunicação da hasta pública);



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

11.2.6- Declaração devidamente preenchida de acordo com o modelo Anexo I, em anexo ao presente caderno de encargos.

11.3- A não apresentação da totalidade dos respectivos documentos descritos em 11.2, exclui o concorrente.

11.4- De modo a se analisar com exatidão e rigor cada sub-factor da proposta em análise, deverá inclui na proposta todos os comprovativos necessários, nomeadamente os seguintes:

11.4.1- Documentos/declarações que comprove a experiência como empresário no ramo da restauração;

11.4.2- Documentos/declarações que comprove a experiência/formação profissional no ramo da restauração;

11.5- Caso não seja apresentado os documentos/declarações descritas em 11.4, será atribuída a menor pontuação prevista no respectivo sub-factor de análise.

ARTIGO 12º - HASTA PÚBLICA

12.1- A hasta pública terá lugar no Edifício dos Paços do Concelho, em Salvaterra de Magos, 20º dia úteis após a data da publicação do edital da comunicação da mesma, pelas 10horas.

12.2- Esta será dirigida pelo Júri do Concurso designado para o efeito;

12.3- O Júri do Concurso procede publicamente á abertura de cada envelope por ordem de entrega. Verifica se todos os documentos obrigatórios foram entregues em conformidade de modo a proposta ser admitida e de seguida dá a conhecer o valor da proposta mensal e a restante informação de cada concorrente.

12.4- Após concluída e verificada a admissão dos concorrentes, será elaborada uma listagem com a respectiva classificação final, em conformidade com o critério de adjudicação.

12.5- Caso se continue a verificar pontuação idêntica, mesmo aplicando o descrito no ponto 5.3, proceder-se-á ao acto de arrematação apenas entre os referidos candidatos, sendo que a base de licitação é o valor proposto.

12.6- Quando aplicável o acto de arrematação, a concessão será adjudicada ao concorrente que melhor oferecer pela renda mensal, sendo apenas admitido lances múltiplos de EUR 10,00 (dez).

12.7- Apenas poderão intervir no acto público do concurso os concorrentes ou as pessoas, por aqueles credenciados para o efeito.



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

ARTIGO 13º - CONDIÇÕES NORMAIS DE PAGAMENTO

13.1- O pagamento da renda proposta será efectuado até ao oitavo dia do mês a que disser respeito.

13.2- O pagamento efectuado fora do prazo, será acrescido de 50% do seu valor.

13.3- Sem prejuízo do referido no número anterior, o não pagamento pontual de duas prestações iguais e sucessivas confere ao Município de Salvaterra de Magos o direito de resolver, de imediato, o contrato de concessão de exploração.

13.4- O montante da renda não será actualizável anualmente, mediante a aplicação do coeficiente de actualização de rendas fixado pelo Governo, ou seja, será sempre constante.

13.5- O pagamento da primeira renda será efectuado no mês seguinte à data do respectivo contrato.

ARTIGO 14º - VALOR E MODO DE PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO

14.1- Para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações, o concessionário deve prestar uma caução no valor equivalente a dois meses da renda proposta;

14.2- 50% da caução terá de ser prestada no próprio dia da hasta pública e os restantes 50% até 10 dias úteis após a hasta pública.

14.3- A caução pode ser prestada por depósito em dinheiro ou garantia bancária ou seguro-caução.

14.4- Todas as despesas derivadas da prestação da caução são da responsabilidade do concessionário.

14.5- O concessionário pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.

ARTIGO 15º - OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

15.1- Cumprir integral, pontual, correcta e atempadamente, atendendo, designadamente, os ditames da boa fé, a proposta apresentada a concurso.

15.2- Assegurar uma correcta, muito ordenada e adequada exploração comercial do espaço público concessionado, não olvidando, designadamente o interesse público municipal subjacente àquele espaço público e, ao espaço envolvente.

15.3- Equipar e funcionalizar devidamente o edifício objecto de concessão.



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

15.4- Respeitar, e fazer respeitar, no espaço público concessionado, as prescrições legais e regulamentares vigentes, obedecendo e acatando, escrupulosamente, as prescrições e directivas formuladas pela Câmara Municipal de Salvaterra de Magos, ainda que por funcionário público ou agente administrativo credenciado.

15.5- Praticar, no espaço público concessionado, um horário semanal fixo de funcionamento a estabelecer pelo concessionário, atentas as disposições legais e regulamentares vigentes, sendo que o período de funcionamento do mesmo terá de ser pelo menos de 5 dias por semana, englobando os períodos do almoço e do jantar.

15.6- Qualquer alteração ao horário de funcionamento definido anteriormente, terá que obter autorização prévia por parte da Câmara Municipal de Salvaterra de Magos.

15.7- Assegurar uma correcta e adequada conservação e manutenção – interior e exterior – do espaço público concessionado, de acordo com a peça desenhada, colocada a concurso.

15.8- Assegurar a correcta vigilância, limpeza, higiene, segurança e paz pública em todo o espaço objecto da concessão de exploração.

15.9- Colaborar com Câmara Municipal nos eventos que lá realizar.

15.10- A não realização do descrito nos números anteriores por parte do concessionário, confere ao Município de Salvaterra de Magos o direito de resolver, de imediato, o contrato de concessão de exploração.

ARTIGO 16º - OBRAS E BENFEITORIAS

16.1- O concessionário não poderá proceder a quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização da Câmara Municipal de Salvaterra de Magos;

16.2 - Os consumos de água, energia e telefone são da responsabilidade do concessionário, bem como as respectivas ligações.

16.3 – A limpeza da fossa e da rede privativa de esgotos domésticos é da responsabilidade do concessionário.

ARTIGO 17º - RESPONSABILIDADE CIVIL

17.1- Correm por conta do concessionário todos os danos, prejuízos e/ou lucros cessantes, verificados na decorrência de factos ocorridos no espaço público concessionado, por via de responsabilidade civil contratual, extra-contratual, subjectiva ou objectiva.



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

ARTIGO 18º - SIGILO

18.1- O concessionário garantirá o sigilo quanto a informações que os seus colaboradores venham a ter conhecimento relacionadas com a actividade da entidade adjudicante.

ARTIGO 19º - FISCALIZAÇÃO

19.1- A Câmara Municipal de Salvaterra de Magos reserva-se o direito de praticar, a todo o tempo e quando o julgar conveniente, ainda que por intermédio de funcionário público ou agente administrativo credenciado para o efeito, todos e quaisquer actos de fiscalização atinentes à valoração e à apreciação do mérito da execução da cessão de exploração em apreço.

ARTIGO 20º - UTILIZAÇÃO PARA OUTROS FINS

20.1- O concessionário não pode utilizar as instalações para fins diferentes de uma normal exploração hoteleira.

ARTIGO 21º - CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR

21.1- Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos colectivos de trabalho, for impedida de cumprir as obrigações assumidas no contrato.

21.2- A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como o prazo previsível para restabelecer a situação.

ARTIGO 22º - CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

22.1- O concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização da concedente.

ARTIGO 23º - RESCISÃO DO CONTRATO

23.1 - A Câmara Municipal de Salvaterra de Magos reserva-se o direito de, a todo o momento e se julgar violadas quaisquer das obrigações que impendem sobre o concessionário, rescindir a cessão de exploração outorgada, não lhe assistindo, ao concessionário, em tal caso, qualquer direito de indemnização ou retenção;

23.2 - Para o efeito, atenta a natureza e o interesse público subjacente, a Câmara Municipal de Salvaterra de Magos, reserva-se o direito, que lhe assiste legalmente, de utilizar o “privilégio da execução prévia”.



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

ARTIGO 24º - DIREITO DE REVERSÃO

24.1- Percorrido o prazo da cessão de exploração outorgada, reverterem a favor da Câmara Municipal de Salvaterra de Magos, todas as componentes, partes integrantes, obras e benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias realizadas no espaço público concessionado, com excepção dos equipamentos a instalar pelo concorrente.

24.2- Exercido o direito de reversão, não poderá a concessionária alegar qualquer retenção, direito de indemnização ou enriquecimento sem causa.

ARTIGO 25º - ANULAÇÃO

25.1- O Município de Salvaterra de Magos reserva-se no direito de, a todo o momento e se assim o julgar mais conveniente para a prossecução do superior interesse público municipal, mormente em face do conteúdo das propostas apresentadas, não adjudicar a qualquer dos concorrentes a cessão de exploração objecto do presente concurso público, bem assim, e em consonância, anular os termos de decorrência do mesmo.

ARTIGO 26º - FORO COMPETENTE

26.1- Para todas as questões emergentes do contrato, será competente o Tribunal Administrativo do Círculo de Leiria.

ARTIGO 27º - PREVALÊNCIA

27.1- Fazem parte integrante do contrato o caderno de encargos, a acta da hasta publica e a proposta do adjudicatário;

27.2- Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos, a acta e em último lugar a proposta do adjudicatário.

ARTIGO 28º - DIREITO SUBSIDIÁRIO

28.1- Em tudo o que não esteja especialmente previsto nas presentes cláusulas jurídicas e administrativas, recorrer-se-à às leis e regulamentos administrativos, aos princípios gerais de direito administrativo, e na sua falta ou insuficiência, às disposições do direito civil.



CÂMARA MUNICIPAL DE SALVATERRA DE MAGOS

ANEXO I Modelo de declaração

1. ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo-quadro aplicável ao procedimento, 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 executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):
 - a)...
 - b)...
 3. Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.
 4. Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
 5. 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 e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
 6. Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.
 7. O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
- ... (local),... (data),... [assinatura (4)].

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

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

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

(4) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º