

EDITAL n.º 252/2024

Eu, **ELSA MARIA ALVES CORREIA HENRIQUES**, no uso das competências que me foram delegadas pela Sr.ª Presidente da Câmara Municipal de Almada, através do seu despacho n.º 109/2021-2025 de 15 de novembro de 2022, torno público que Francisca Luís Baptista Parreira, Vereadora da Câmara Municipal de Almada, através do seu Despacho n.º 06/2024 de 29 de abril, determinou:

1. Proceder ao arrendamento do espaço de restauração e bebidas, designado por “Bar do Fórum Municipal Romeu Correia”, sito no prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 1097/970701 da freguesia de Almada, inscrito na matriz urbana da União de Freguesias de Almada, Piedade, Pragal e Cacilhas sob o artigo 2076;
2. Aprovar o programa do procedimento de arrendamento e o caderno de encargos que constituem o anexo ao presente despacho e que do mesmo fazem parte integrante, para todos os legais efeitos;
3. Nomear o júri do procedimento de concurso público de arrendamento do espaço identificado em 1 e nos termos do previsto no artigo 4.º do Programa de Concurso, com a seguinte composição:

Presidente ... Luís Filipe Duarte Soares, Chefe da Divisão de Património;

1.º Vogal ... João Pedro Gamito Damião Patrício, Técnico Superior da Divisão de Património;

2.º Vogal ... Joel Alexandre Neves Marques, Técnico Superior do Departamento de Economia e Desenvolvimento Local;

1.º Vogal Suplente ... Daniel Estanislau Boto, Técnico Superior da Divisão de Património;

2.º Vogal Suplente ... Ana Cristina Pais, Diretora do Departamento de Cultura.

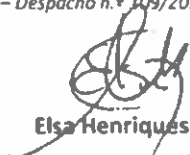
O presente edital dá início ao procedimento de concurso público, nos termos do n.º 2 do artigo 2.º do respetivo Programa, e será igualmente publicitado através do portal da Internet da Câmara Municipal de Almada em <https://www.cm-almada.pt/>.

O prazo para apresentação de propostas é de 30 dias (úteis) a contar da publicitação do presente edital.

Almada, 22 de maio de 2024

A Secretária-Geral,

(Por delegação da Sra. Presidente – Despacho n.º 109/2021-2025, de 15 de novembro de 2022)


Elsa Henriques

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO POR CONCURSO PÚBLICO

1.º

Objeto

1. O presente Programa visa regular o procedimento por concurso público para arrendamento do espaço de restauração e bebidas, designado por “Bar do Fórum Municipal Romeu Correia”, sito na Rua D. Francisco Xavier de Noronha, em Almada, com equipamento e mobiliário constante do Anexo II ao Caderno de Encargos;
2. O imóvel é arrendado no estado em que se encontra, com os defeitos existentes, devendo os interessados inteirar-se dos mesmos em sede da visita prevista no artigo 6.º do presente programa.

2.º

Publicitação

3. O presente procedimento iniciar-se-á com Anúncio, que o tornará público;
4. O mesmo anúncio será publicitado através de edital a afixar no local, objeto do procedimento, nos lugares de estílo e no portal da Internet da Câmara Municipal de Almada.

3.º

Consulta

As peças do presente procedimento poderão ser consultadas “on-line” no portal da Câmara Municipal de Almada, em www.m-almada.pt e nos locais de Atendimento da Câmara Municipal de Almada, durante o prazo de apresentação de propostas.

4.º

Júri

O presente procedimento será conduzido por um Júri, nomeado pelo(a) Vereador(a) responsável pelo pelouro do Património e composto, no mínimo, por três elementos.

5.º

Esclarecimentos

1. Os interessados poderão solicitar esclarecimentos sobre as peças do procedimento durante o primeiro terço do prazo de apresentação de propostas;
2. Os esclarecimentos serão solicitados, por escrito, ao Júri do Concurso e dirigidos ao Departamento de Património e Compras da Câmara Municipal de Almada, sito na Rua Trigueiros Martel, n.º 1, 2800-213 Almada, ou através de correio eletrónico para o endereço div.patrimonio@cma.m-almada.pt;
3. Os esclarecimentos serão prestados pelo Júri do Concurso, igualmente por escrito e pelo mesmo meio do pedido efetuado, até ao fim do segundo terço do prazo de apresentação de propostas.

2. A proposta será acompanhada dos seguintes documentos obrigatórios, dentro do prazo de validade:
 - a) Fotocópia do documento de identificação civil e fiscal do concorrente;
 - b) Fotocópia do documento de identificação civil e fiscal dos representantes, quando aplicável;
 - c) Para as pessoas coletivas, ainda, fotocópia da certidão do registo comercial, (ou código de acesso à Certidão Permanente “online”), no caso das sociedades comerciais e, quanto às restantes pessoas coletivas, fotocópias do ato constitutivo e estatutos, e respetivas publicações, ata de aprovação dos estatutos, ata das eleições e tomada de posse dos órgãos sociais;
 - d) Declaração do(s) concorrente(s) de aceitação do conteúdo do caderno de encargos (conforme modelo I do Código dos Contratos Públicos, em anexo ao Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro), assinada pelo concorrente ou por representante com poderes para o obrigar. Nos casos de agrupamento, a declaração deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à declaração os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes;

3. A proposta poderá ainda ser acompanhada dos seguintes documentos não obrigatórios:
 - a. Projeto Conceptual, constituído por um documento composto por texto e imagens, contemplando:
 - i. Decoração do espaço objeto do presente procedimento, a qual deverá optar por utilizar essencialmente cores neutras, permitir que o espaço seja funcional, privilegiar o uso da luz natural durante o dia e suficiente iluminado durante a noite (ex.: possibilitar a leitura);
 - ii. Menu do serviço a prestar, o qual deverá dirigir-se às necessidades do público que habitualmente frequenta o Fórum Romeu Correia, ou um espaço desta natureza, com ementas adequadas a um serviço de cafetaria, podendo ser proporcionadas refeições ligeiras não confeccionadas no local (ex.: tartes, pizzas, saladas quentes ou frias, sopas)

 - b. Proposta de horário de exploração (que será obrigatoriamente fixado dentro dos limites do horário de funcionamento do Fórum Municipal Romeu Correia, de terça-feira a sábado, das 10h00 às 24h00, e domingo das 11h00 às 24h00, (ou seja, 83 horas semanais, exceto feriados, tolerâncias de ponto, ou motivo de força maior que se sobreponha à vontade das partes).

4. Não são admitidas propostas variantes, nem propostas condicionadas.

10.º

Modo de apresentação das Propostas

1. Os interessados no arrendamento devem apresentar a proposta dirigida à Presidente da Câmara Municipal de Almada nos termos do Anexo I e os documentos que a constituem, indicados no número 2 do artigo anterior, em envelope opaco e fechado, no qual devem inscrever apenas “Câmara Municipal de Almada – Concurso Público para Arrendamento do Bar do Fórum Romeu Correia – Proposta de arrendamento”;

4. Cumprido o disposto no número anterior, o júri elabora um relatório final, no qual pondera as observações dos concorrentes, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar e fundamentando a sua decisão;
5. Os relatórios, preliminar e final, serão submetidos a aprovação do(a) Vereador(a) responsável pelo pelouro do Património, para efeitos de proposta de adjudicação.

14.º

Valor mínimo de renda mensal

A renda mensal, base de referência para efeito de apresentação de propostas, é de 752,50 € (setecentos e cinquenta e dois euros e cinquenta cêntimos), não sendo consideradas as propostas que apresentem um valor inferior;

15.º

Critérios de Adjudicação

1. O critério de adjudicação é o da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, avaliada pelos fatores de avaliação e respetivas pontuações a seguir indicados:

a. Valor de renda mensal (RM) ... 60 pontos;

b. Projeto Conceptual (PC) ... 40 pontos;

2. O valor de renda mensal da proposta (RM) será avaliado através da seguinte fórmula:

$$V = [(V_{rp} \times 60) / R_{max.p}]$$

Em que:

V_i = Pontuação correspondente ao valor da renda da proposta (V_{rp}) em análise, em pontos

V_{rp} = valor da renda proposta em análise

$R_{max.p}$ = Valor renda mais elevada proposta

3. O Projeto Conceptual (PC) será avaliado de acordo com os seguintes subfactores:

a. Decoração, proposta a qual deverá optar por utilizar essencialmente cores neutras, permitir que o espaço seja funcional, privilegiar o uso da luz natural durante o dia e suficiente iluminado durante a noite (ex.: possibilitar a leitura):

i. Não apresenta ... 0 pontos;

ii. Apresenta ... 5 pontos;

b. Proposta de Menu do serviço a prestar, que deverá dirigir-se às necessidades do público que habitualmente frequenta o Fórum Romeu Correia, ou um espaço desta natureza, com ementas

4. Apresentada a caução e os documentos, será o adjudicatário notificado da minuta do contrato para se pronunciar sobre a mesma no prazo de 5 dias úteis, findo o qual, se nada disser, considerar-se-á a mesma tacitamente aprovada;
5. Verificando-se a caducidade da adjudicação, poderá o Município de Almada lançar novo procedimento ou proceder à adjudicação da proposta ordenada na posição imediatamente a seguir, caso esta ainda se encontre válida.

17.º

Contrato

1. Os serviços municipais notificarão o adjudicatário do dia, hora e local da outorga do contrato de arrendamento;
2. A não comparência à outorga do contrato, por parte do adjudicatário, por facto que lhe seja imputável, importará igualmente a caducidade da adjudicação, seguindo-se o previsto no número 5 do artigo anterior;
3. Serão da responsabilidade do adjudicatário as despesas e encargos relativos à celebração do contrato.

18.º

Início da exploração

A exploração do locado deverá iniciar-se no prazo máximo de trinta dias após assinatura do contrato.

19.º

Caução

1. O adjudicatário deverá, para garantir a celebração e o cumprimento do contrato, bem como as eventuais renovações, prestar caução, por garantia bancária, depósito em dinheiro, ou contrato de seguro de renda (Artigo 10.º, Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto), no valor correspondente a três meses de renda;
2. O adjudicatário deverá prestar a caução no prazo previsto no n.º 2 do artigo 16.º, devendo comprovar essa prestação junto da entidade adjudicante;
3. A garantia bancária e o depósito em dinheiro deverão seguir os Modelos correspondentes aos Anexos II e III a este Programa;
4. Serão igualmente da responsabilidade do adjudicatário todas as despesas relacionadas com a prestação e liberação da caução;
5. Findo o prazo contratual e decorridos 10 dias úteis, a contar da entrega do espaço arrendado e desde que não haja qualquer incumprimento contratual, será promovida a liberação da caução prestada, mediante autorização d(o)a Vereador(a) responsável pelo pelouro do Património, o que será devidamente notificado ao interessado.

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

F..... (indicar nome/denominação, número de identificação civil e fiscal, domicílio/sede), depois de ter tomado conhecimento do concurso público para arrendamento do espaço, com equipamento e mobiliário, designado por Bar do Fórum Municipal Romeu Correia, para restauração e bebidas, a que se refere o anúncio datado de __/__/__, propõe-se:

Arrendar o referido espaço pelo valor de renda mensal de _____ €, de acordo com o projeto conceptual apresentado. A este valor acresce o IVA (se aplicável).

A presente proposta tem o prazo de validade de 60 dias úteis.

Data: _____

Assinatura: _____

(reconhecida)

ANEXO III
MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO

€ _____,

Vão _____ e

Contribuintes nº _____ e nº _____ residentes respetivamente em

e _____

Depositar na _____ (indicar instituição bancária) a quantia de € (_____)
(_____ euros)

relativa ao concurso público para arrendamento do espaço designado por Bar do Fórum Municipal Romeu Correia, a que se refere o anúncio datado de __/__/__, e cuja proposta foi adjudicada ao depositante por deliberação da Câmara Municipal de Almada de __/__/__.

Este depósito é feito à ordem do Município de Almada, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento e destina-se a assegurar a celebração do contrato de arrendamento referido e eventuais renovações, bem como o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais assumidas com essa celebração, nos termos do artigo 19º do respetivo Programa de Procedimento.

_____ de _____ 2015.

O Depositante

- l) Cumprir as exigências legais e regulamentares inerentes ao espaço arrendado e à atividade de restauração e bebidas;
- m) Outorgar contrato de seguro multirriscos comércio, no prazo de 8 dias a contar da celebração do contrato de arrendamento;
- n) Proceder ao reforço da caução prestada sempre que necessário.

3ª

Renda

1. A primeira renda devida será paga com a assinatura do contrato;
2. As rendas subsequentes vencem-se no primeiro dia útil de cada mês e devem ser pagas no prazo máximo de oito dias;
3. A renda poderá ser atualizada nos termos da legislação em vigor aplicável às rendas não habitacionais;
4. Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município de Almada tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, a penalização fixada nos termos do disposto no artigo 1041º do Código Civil, ou seja, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

4ª

Prazo de arrendamento

1. O prazo de arrendamento é de 3 (três) anos, contado a partir da data de assinatura do contrato;
2. O contrato considera-se automaticamente renovado por períodos sucessivos de um ano se, no prazo e pela forma designados por lei, qualquer das partes não se opuser a essa renovação, conforme previsto no artigo 1054.º do Código Civil.

5ª

Deveres do arrendatário no final do contrato

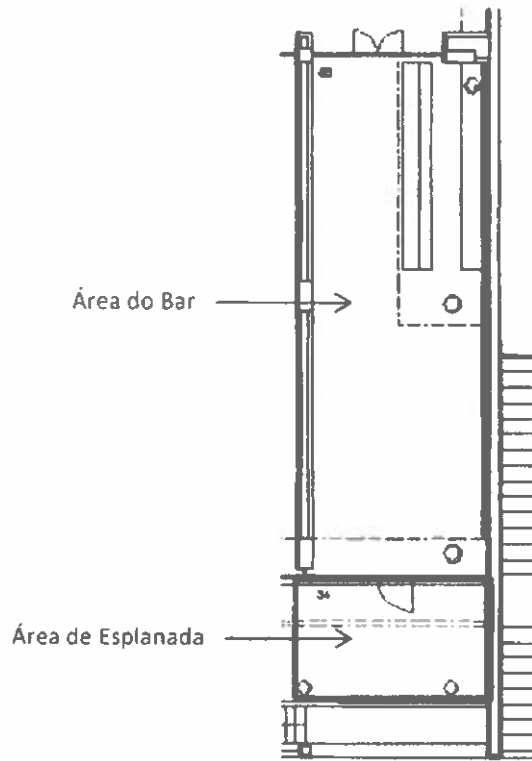
1. Findo o prazo do contrato de arrendamento, deverão todos os bens móveis pertencentes ao arrendatário ser por este retirados, no prazo máximo de 10 dias úteis a contar daquela data.
2. Deverá ainda o arrendatário restituir os bens móveis relacionados no Anexo II a este Caderno de Encargos, em perfeito estado de funcionamento, ressalvada a deterioração inerente a uma sua prudente utilização.

6ª

Benfeitorias e sistemas fixos instalados

ANEXO I

Planta
área aproximada 70 m²



Concurso Público para arrendamento do “Bar do Fórum Municipal Romeu Correia”

Esclarecimentos

Em cumprimento da cláusula 5ª do Programa de Concurso, que define os prazos, forma e metodologia de resposta aos pedidos de esclarecimentos colocados pelos interessados no procedimento, em 14/06/2024 o júri reuniu e deliberou apresentar os esclarecimentos seguintes:

O interessado n.º 1 apresentou o seguinte pedido:

“esclarecimento sobre a assinatura no modelo de proposta, nomeadamente, se a assinatura pode ser a assinatura digital, através do cartão cidadão”

Resposta do Júri:

Dado que a apresentação e a abertura de propostas não se realizam em suporte digital, a proposta deverá ser apresentada com a assinatura do respetivo signatário devidamente reconhecida por entidade competente para o efeito.

O interessado n.º 2 apresentou o seguinte pedido:

“A luz e água está incluída na renda ou não?”

Resposta do Júri:

Os custos com consumos de energia elétrica e água serão suportados pelo município.

Almada, 14 de junho de 2024

O Júri

Assinado por: **LUÍS FILIPE DUARTE SOARES**
Num. de Identificação: 10991293
Data: 2024.06.14 16:46:37+01'00'

(Luís Filipe Duarte Soares)

Assinado por: **JOÃO PEDRO GAMITO DAMIÃO**
PATRÍCIO
Num. de Identificação: 09825682
Data: 2024.06.14 16:41:34+01'00'



(João Pedro Gamito Damião Patrício)