

CONVITE

CEDÊNCIA DE EXPLORAÇÃO 2/2025

1. Identificação do procedimento

- 1.1. O presente procedimento tem por objeto a cedência de exploração, de uso privativo, do Módulo destinado a Cafeteria, espaços acessórios e equipamentos de lazer inseridos no espaço do Parque Ribeirinho de Montemor-o-Velho, em conformidade com o clausulado constante do caderno de encargos, elaborado nos termos do artigo 21.º CCP.
- 1.2. Durante o prazo para a apresentação de propostas, pode ser concedida autorização para os interessados poderem inspecionar o local da concessão e realizar nele os reconhecimentos que entenderem ser indispensáveis à elaboração das suas propostas.
- 1.3. O acesso ao local da concessão deve ser precedido de autorização prévia do Júri que acompanha o procedimento, devendo para esse efeito os interessados apresentar um pedido por escrito, para o endereço de correio eletrónico: geral@cm-montemorvelho.pt.
- 1.4. As visitas ao local da concessão, objeto do presente procedimento, têm natureza complementar ao Caderno de Encargos e não têm, em caso algum, efeito sobre a contagem dos prazos previstos no presente procedimento.

2. Identificação da entidade contratante

A entidade contratante é o Município de Montemor-o-Velho, com sede na Praça da República 3140-258 Montemor-o-Velho, Telefone 239687300 e e-mail: geral@cm-montemorvelho.pt.

3. Designação do órgão competente para escolher o procedimento

No âmbito da competência delegada pela Câmara Municipal, em reunião extraordinária de 20 de outubro de 2021, o órgão competente para a decisão de escolha do procedimento é o Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal, conforme previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

4. Fundamentação para escolha do procedimento

Em razão do valor máximo estimado de receita com o presente procedimento de concessão enquadra-se no artigo 21.º, n.º 1 alínea b) do CCP.

5. Esclarecimentos das peças do procedimento

5.1. O órgão competente para prestar os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, nos termos do artigo 50.º do CCP, é o Júri do procedimento.

5.2. O Júri é composto por três elementos efetivos, um dos quais é Presidente e dois suplentes.

6. Preço contratual

6.1. O presente procedimento não contempla o pagamento de qualquer preço ao adjudicatário pelo Município de Montemor-o-Velho, pelo que se considera que o contrato a celebrar não possui preço contratual para efeitos do disposto no artigo 97.º do CCP.

6.2. A renda referente ao primeiro mês após outorga do auto de cedência é devida na proporção dos dias efetivos do contrato.

7. Adjudicação por lotes

Não aplicável.

8. Valor base

1. O valor mínimo para a aceitação das propostas da presente cedência de exploração é de €350,00 (trezentos e cinquenta euros) mensais, nos meses de outubro a maio.

2. O valor mínimo para a aceitação das propostas da presente cedência de exploração é de €500,00 (trezentos e cinquenta euros) mensais, nos meses de junho, julho, agosto e setembro.

9. Prazo de cedência

a. A cedência tem a duração de 1 (um) ano, a contar da data da assinatura do auto, e considera-se automaticamente renovado por períodos de 1 (um) ano, se nenhuma das partes o denunciar, mediante notificação à outra parte por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação ao seu termo.

b. O prazo máximo de vigência do acordo, incluindo renovações, é de 3 (três) anos.

c. Após a renovação a que se referem os números anteriores, a denúncia do acordo pode ser efetuada a qualquer momento, desde que seja precedida de notificação à outra parte, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias em relação à data do termo pretendida.

10. Documentos da proposta

- 10.1 Na proposta o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo e será constituída pelos seguintes documentos:
- 10.1.1 Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo I ao presente convite e assinada pelo concorrente ou representante que tenha poderes para o obrigar.
- 10.1.2 Proposta do valor mensal a entregar à entidade adjudicante como contrapartida pelo uso privativo do local objeto da cedência, assinada pela pessoa ou pelas pessoas com poderes para obrigar o concorrente.
- 10.1.3 Memória descritiva e justificativa da forma de execução da cedência, contendo, obrigatoriamente, a menção: ao horário de funcionamento do bar; proposta discriminada com atividades de animação e dinamização do espaço a concessionar; lista discriminada dos produtos a comercializar no bar, devidamente individualizados por tipologias; lista discriminada dos equipamentos não fixos e louças a colocar no módulo; dinamização dos equipamentos de lazer.
- 10.1.4 O concorrente deve evidenciar ainda através de documento autónomo a sua experiência na área de exploração de espaços comerciais semelhantes ao do objeto do procedimento.
- 10.1.5 Documento que permita verificar que os documentos da proposta foram assinados pela pessoa com poderes para obrigar o concorrente, assinado pela pessoa ou pelas pessoas com poderes para obrigar os concorrentes.
- 10.2 Sem prejuízo do acima exposto, integrarão também a proposta quaisquer outros documentos que o concorrente apresente por os considerar indispensáveis.
- 10.3 As propostas apresentadas em desconformidade com estipulado na presente cláusula serão excluídas.

11. Idioma da proposta

Os documentos que constituem a proposta serão obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

12. Apresentação de propostas variantes

Não são admissíveis propostas variantes, ou condicionadas, nem com alterações ao Caderno de Encargos, por parte dos concorrentes, sob pena de exclusão destas.

13. Impedimentos

Para efeitos do disposto nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 55.º do CCP, considera-se que têm a situação contributiva ou tributária regularizada os candidatos ou concorrentes que, tendo dívidas relativas a contribuições para a segurança social ou relativas a impostos, se encontrem em alguma das situações previstas no n.º 2 do artigo 208º do Código dos Regimes Contributivos do Sistema Previdencial de Segurança Social ou nas alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 177.º-A do Código de Procedimento e de Processo tributário, consoante o caso.

14. Prazo e modo para apresentação das propostas

- 14.1. As propostas serão apresentadas através de correio eletrónico, a contar da data da disponibilização da publicação do Edital, pelo prazo de 5 dias úteis.
- 14.2. O processo do concurso encontra-se patente para consulta na Divisão Financeira e de Património Municipal, sita Praça da República, 3140-258 Montemor-o-Velho, telefone 239687300 onde pode ser consultado, no seguinte horário: 10:00 e 12:00 e das 14:00 às 16:00 horas.
- 14.3. Os preços constantes da proposta são indicados em algarismos e não incluem o IVA.
- 14.4. Quando os preços constantes da proposta forem também indicados por extenso, em caso de divergência, estes prevalecem, para todos os efeitos, sobre os indicados em algarismos.
- 14.5. Sempre que na proposta sejam indicados vários preços, em caso de qualquer divergência entre eles, prevalecem sempre, para todos os efeitos, os preços parciais, unitários ou não, mais decompostos.

15. Prazo de manutenção das propostas

O concorrente fica obrigado a manter a sua proposta por um prazo de 66 dias, nos termos do disposto no artigo 65.º do CCP.

16. Análise das propostas, esclarecimentos e suprimento de irregularidades

- 16.1 As propostas são analisadas em todos os seus termos ou condições e atributos, sendo excluídas aquelas propostas cuja análise revele que não cumpram com regras específicas fixadas no procedimento.
- 16.2. Para efeitos de análise ou da avaliação da proposta o Júri do procedimento pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários.
- 16.3. Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das propostas,

desde que não contrariem os elementos constantes dos documentos que as constituem, não alterem ou completem os respetivos atributos, nem visem suprir omissões que determinam a sua exclusão.

16.4. O Júri deve solicitar aos concorrentes que, no prazo máximo de três dias, procedam ao suprimento de irregularidades formais das suas candidaturas e propostas que careçam de ser supridas, desde que tal suprimento não seja suscetível de modificar o respetivo conteúdo e não desrespeite os princípios da igualdade de tratamento e da concorrência.

16.5. O Júri procede à retificação oficiosa de erros de escrita ou de cálculo contidos nas propostas, desde que seja evidente para qualquer destinatário a existência do erro e os termos em que o mesmo deve ser corrigido.

17. Critério de adjudicação

17.1 O critério de adjudicação adotado é o da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade multifator, sendo determinado pela apreciação de fatores e subfatores, acompanhados dos respetivos coeficientes de ponderação, indicados no modelo de avaliação das propostas que consta do Anexo II ao presente convite.

17.2 Em caso de existência de dois ou mais concorrentes que apresentem propostas de igual preço, o desempate será efetuado com recurso à realização de um sorteio, que decorrerá em ato público com totais garantias de transparência, para o qual serão todos os concorrentes notificados, via meio eletrónico, com, pelo menos, 3 dias úteis de antecedência face à data da sua realização.

18. Relatório preliminar

18.1 Após análise das propostas e a aplicação do critério de adjudicação, o júri elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual propõe a ordenação das propostas, bem como a exclusão das propostas cuja análise revele alguma, ou algumas, das situações passíveis de exclusão.

18.2 Designadamente, para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 70.º do CCP, são excluídas as propostas que impliquem a violação do disposto no artigo 11.º do Código das Sociedades Comerciais.

18.3 No caso de apresentação de apenas uma proposta, será elaborada informação projeto decisão.

19. Audiência prévia

19.1 Elaborado o relatório preliminar, o júri envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes o prazo de três dias, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

19.2 Durante a fase de audiência prévia, os concorrentes têm acesso às informações e comunicações escritas de qualquer natureza que estes tenham prestado, bem como às versões finais integrais das propostas apresentadas.

20. Relatório final

- 20.1. Cumprido o disposto no ponto anterior, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer motivo de exclusão.
- 20.2. No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o júri procede a nova audiência prévia, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.
- 20.3. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de consulta prévia, é enviado ao órgão competente para autorizar o procedimento.
- 20.4. Cabe ao órgão competente para autorizar o procedimento decidir sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final, nomeadamente para efeitos de adjudicação.

21. Notificação da decisão de cedência e documentos de habilitação

- 21.1 A decisão de cedência é notificada, em simultâneo, a todos os concorrentes, juntamente com o relatório final e minuta do contrato.
- 21.2 Juntamente com a notificação da decisão, o órgão competente para a decisão de contratar notificará, nos termos do artigo 77.º do CCP, o adjudicatário para:
- a. Se pronunciar sobre a minuta do auto;
 - b. Entregar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da notificação da decisão os seguintes documentos de habilitação, nos termos do artigo 81.º do CCP:
 - i. Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do CCP;
 - ii. Certidão de teor do pacto social da empresa, devidamente atualizada, ou a indicação do código de acesso para consulta da certidão permanente *on-line* na plataforma Portal da Empresa (www.portaldaempresa.pt);
 - iii. RCBE (Registo Central do Beneficiário Efetivo), caso se trate de pessoa coletiva e, em cumprimento da obrigação estatuída no artigo 5.º do Regime Jurídico do Registo Central

do Beneficiário Efetivo (RCBE), aprovado pela Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto, podendo ser apresentado documento comprovativo de registo no RCBE ou, em alternativa, ser facultado à entidade adjudicante o respetivo código de acesso.

21.3 No mesmo prazo referido no ponto anterior, o adjudicatário deverá ainda apresentar um documento bancário onde estejam presentes os seguintes dados: identificação do titular da conta, IBAN – *International Bank Account Number* e o Número de Identificação Fiscal.

21.4 Todos os documentos de habilitação do adjudicatário devem ser redigidos em língua portuguesa.

21.5 O prazo fixado para a apresentação dos documentos de habilitação pode ser prorrogado, por uma única vez, por solicitação do adjudicatário, formulada ao órgão competente para a decisão de contratar, por um período de até 5 (cinco) dias úteis.

21.6 No caso de irregularidades detetadas nos documentos de habilitação apresentados, o adjudicatário deverá proceder à supressão dessas irregularidades, no prazo de 3 (três) dias úteis.

22. Negociação

As propostas apresentadas não serão objeto de negociação.

23. Forma do contrato

O contrato não será reduzido a escrito, sendo a concessão formalizada em auto de entrega das instalações.

24. Disposições finais

24.1 O procedimento tem natureza administrativa e é regulado pela lei portuguesa, sendo que ao procedimento e em tudo o omissivo, e/ou que não esteja especialmente previsto neste convite, aplicar-se-á o disposto no Código do Procedimento Administrativo e no Código dos Contratos Públicos.

24.2 Fazem sempre parte integrante do auto de cedência, o caderno de encargos e demais documentos contratuais, o convite, a proposta adjudicada, bem como a correspondência trocada entre as partes.

24.3 Conforme estabelecido no n.º 1 do artigo 470.º do CCP, os prazos estabelecidos no presente convite contam-se nos termos do artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo, com exceção do disposto no número seguinte, e não lhes é aplicável, em caso algum, o disposto no artigo 88.º do mesmo Código.

24.4 O adjudicatário, por si e através dos seus agentes, obriga-se a garantir o rigoroso sigilo quanto a informações e documentação que os seus profissionais venham a ter acesso, por força da prestação de

serviços, relacionadas com a atividade do Município de Montemor-o-Velho, inclusive após a execução do contrato.

24.5 O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 5 (cinco) anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

O Presidente da Câmara Municipal,

Emílio Augusto Ferreira Torrão

ANEXO I

Modelo de Declaração - (a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º)

- 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 ...(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) ...
 - 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 h) 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.

ANEXO II
MODELO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. O modelo de avaliação das propostas referido no ponto 16 do Convite será efetuado de acordo com os seguintes critérios:

- a. A1 - Experiência na área de exploração de espaços comerciais semelhantes ao do objeto do concurso - (30%);
- b. A2 - Projeto e programa de atividades de dinamização do espaço a concessionar, incluindo equipamentos de lazer (30%);
- c. A3 - Comercialização de produtos e oferta diversificada (20%);
- d. A4 - Renda mensal proposta (20%).

2. Os critérios de avaliação são pontuados pelo Júri do procedimento numa escala de 0 a 20 pontos, sendo considerada a proposta economicamente mais vantajosa aquela cuja pontuação se encontrar mais próxima ou igualar o valor máximo 20 (vinte).

3. A proposta economicamente mais vantajosa resulta da aplicação da ponderação dos fatores, de acordo com a fórmula abaixo indicada:

$$\text{Classificação Final} = (0,30 \times A1) + (0,30 \times A2) + (0,20 \times A3) + (0,20 \times A4)$$

4. Densificação dos factores de avaliação das propostas:

- a. **A1** – Densificação do fator “Experiência na área de exploração de espaços comerciais semelhantes ao do objeto do concurso” a pontuação deste fator (A1) resulta dos parâmetros da seguinte tabela:

A1 – Densificação do fator “Experiência”		Valores
Muito Bom	O concorrente detém 8 ou mais anos de experiência na área de exploração de espaços comerciais semelhantes ao do objeto do concurso.	15 a 20 valores
Satisfatório	O concorrente detém até 7 anos de experiência na área de exploração de espaços comerciais semelhantes ao do objeto do concurso.	6 a 14 valores
Insuficiente	O concorrente não detém experiência na área de exploração de espaços comerciais semelhantes ao do objeto do concurso.	0 a 5 valores

- b. **A2** – Densificação do fator “Projeto e programa de atividades de dinamização do espaço e equipamentos” a pontuação deste fator (A2) resulta dos parâmetros da seguinte tabela:

A2 – Densificação do fator “Projeto e programa de atividades de dinamização”		Valores
Muito Bom	O concorrente apresenta projeto de exploração de serviços compatíveis com objeto do procedimento, que permite identificar clara e inequivocamente o grau de qualidade notável, caráter inovador e/ou elementos diferenciadores e enquadrada nas características que o espaço e a envolvente proporcionam. Apresenta um modelo de gestão inovador, com número de ações diversificado e relevante, de qualidade notável, reveladora de conhecimento profundo da realidade envolvente ao espaço e potencialmente captadora de novos públicos e plano das atividades propostas.	15 a 20 valores
Satisfatório	O concorrente apresenta projeto de exploração de serviços compatíveis com o objeto de concurso, com grau médio de inovação ou elementos diferenciadores e desenquadrada das características que o espaço e a envolvente proporcionam. Apresenta um modelo de gestão de qualidade básica, com número de ações médio, de qualidade moderada, reveladora de baixo conhecimento da realidade envolvente ao espaço e medianamente dinamizadora de novos públicos e plano das atividades propostas.	6 a 14 valores
Insuficiente	O concorrente apresenta projeto de exploração de serviços compatíveis com o objeto de concurso, sem qualquer fator de inovação ou diferenciação e desenquadrada das características que o espaço e a envolvente proporcionam. Apresenta um modelo de gestão de desajustado e sem qualidade, com proposta de ação e dinamização reveladora de um desconhecimento absoluto da realidade envolvente ao espaço e não dinamizadora de novos públicos.	0 a 5 valores

- c. **A3** - Densificação do fator “Comercialização de produtos e oferta diversificada”, a pontuação deste fator (A3) resulta dos parâmetros da seguinte tabela:

A3 – Densificação do fator “Comercialização de produtos e oferta diversificada”		Valores
Muito Bom	O concorrente apresenta no projeto de exploração elementos inovadores e muito diferenciadores na oferta de produtos.	15 a 20 valores
Satisfatório	O concorrente apresenta no projeto de exploração elementos com grau médio de inovação e/ou diferenciadores na oferta de produtos.	6 a 14 valores
Insuficiente	O concorrente apresenta no projeto de exploração a oferta de produtos desajustados.	0 a 5 valores

d. **Renda mensal proposta**

A4 – Densificação do fator “Renda mensal proposta”		Valores
Muito Bom	Entrega um valor mensal, consoante a época do ano, > 50,00€ ao valor base exigido no procedimento	15 a 20 valores
Satisfatório	Entrega de um valor mensal, consoante a época do ano > 10,00 € ≤50,00€ ao valor base exigido no procedimento	6 a 14 valores
Insuficiente	O concorrente apresenta proposta com um valor mensal, consoante a época do ano, igual ao exigido no procedimento como valor base.	0 a 5 valores