



CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO "BAR DO CENTRO"

PARTE I: PROGRAMA DO CONCURSO

Artigo 1.º (Objeto)

1. A Junta de Freguesia de Outeiro abre concurso público, pelo período de 15 dias úteis, para a atribuição do direito de exploração do estabelecimento de café-bar e restauração designado "Bar do Centro", sito no polidesportivo de Outeiro, na Rua Padre José Luís Alves Pereira.
2. O espaço encontra-se edificado, sendo a concessão feita no estado de conservação em que se encontra, competindo ao concessionário o seu total apetrechamento e equipamento, para o fim a que se destina, não lhe podendo ser dado qualquer outro destino diferente.
3. O concessionário não poderá alegar defeitos ou vícios legais, fiscais ou urbanísticos que fossem detetáveis através de uma visita diligente ao espaço para efeitos de redução da renda ou rescisão do contrato, sem prejuízo do disposto quanto a vícios ocultos de natureza grave que o concessionário comprovadamente não pudesse ter detetado.

Artigo 2.º (Concorrentes)

Podem apresentar proposta todas as pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos (CCP).

Artigo 3.º (Visita ao Espaço)

Os interessados podem e devem visitar o espaço objeto de concessão durante o horário de expediente da Junta de Freguesia, devendo agendar previamente a visita junto da Secretaria. A apresentação de proposta pressupõe o conhecimento

integral das condições físicas do local, não sendo aceites reclamações posteriores sobre o estado do imóvel. A não realização de visita prévia não exime o concorrente do cumprimento das condições do espaço nem das obrigações decorrentes da proposta apresentada.

Artigo 4.º **(Apresentação e Elementos das Propostas)**

1. As propostas devem ser entregues em carta fechada, com a menção exterior "Proposta para Concessão do Bar do Centro", na Secretaria da Junta de Freguesia de Outeiro;
2. As propostas rececionadas depois do prazo indicado no ponto 1, não poderão ser consideradas;
3. As propostas devem ser instruídas com os seguintes documentos:
 - a) Identificação completa do concorrente (Cópia do CC/BI, NIF, morada e contactos);
 - b) No caso de sociedades, código de acesso à Certidão Permanente;
 - c) Declaração de situação regularizada perante a Autoridade Tributária e Segurança Social (ou autorização de consulta);
 - d) Memória Descritiva do Equipamento: Listagem do mobiliário, máquinas e equipamentos que o concorrente propõe instalar no espaço para o início da atividade;
 - e) Valor da Renda Mensal proposta (em euros);
 - f) Declaração sob compromisso de honra de que o candidato não se encontra em nenhuma das situações de impedimento referidas no Código dos Contratos Públicos;
 - g) Certidão de registo criminal do concorrente ou, no caso de pessoas coletivas, dos seus representantes legais;
 - h) Plano de Negócio Resumido, descrevendo a proposta de exploração, tipo de oferta, horários previstos e estratégia comercial, para efeitos de avaliação qualitativa nos termos do artigo 5.º.

Artigo 5.º **(Critério de Adjudicação)**

1. A adjudicação recairá sobre a proposta economicamente mais vantajosa, determinada pela avaliação dos critérios densificados no Anexo I do presente Programa de Concurso, que dele faz parte integrante (80% valor da renda + 20% avaliação de idoneidade e plano de exploração). A avaliação do Fator B será realizada por uma comissão de avaliação composta por três membros designados pela Junta de Freguesia de Outeiro, sendo as deliberações tomadas por maioria.
2. Fixa-se como valor base de licitação a quantia de 600,00€ (seiscentos euros) mensais determinando-se a exclusão das propostas de montante inferior.



Artigo 6.º
(Critério de Desempate)

1. Em caso de empate entre duas ou mais propostas com a mesma pontuação final, proceder-se-á, no próprio ato público de abertura de propostas, a uma ronda de licitação verbal entre os concorrentes empatados, devendo cada um apresentar um novo valor de renda superior ao anteriormente proposto.
2. O sorteio aleatório presencial apenas se realizará caso nenhum dos concorrentes empatados apresente nova proposta na ronda de licitação verbal, ou caso os concorrentes empatados não estejam presentes. Neste último caso, o sorteio será agendado num prazo máximo de 5 dias úteis.

Artigo 7.º
(Prazos)

1. O prazo para apresentação de propostas termina às 18h00 do dia 21 de julho de 2026.
2. O ato público de abertura das propostas terá lugar na Sede da Junta, no dia 22 de julho de 2026, pelas 21:30 horas.



PARTE II: CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULA 1.^a **(Objeto)**

O presente Caderno de Encargos regula a exploração do estabelecimento comercial designado "**Bar do Centro**", sito no polidesportivo de Outeiro, na Rua Padre José Luís Alves Pereira, celebrado entre a Junta de Freguesia de _Outeiro (Primeiro Outorgante) e o Concessionário (Segundo Outorgante).

CLÁUSULA 2.^a **(Equipamento, Manutenção e Limpeza)**

1. O espaço é entregue com as infraestruturas básicas (água, eletricidade e esgotos) concluídas.
2. É da exclusiva responsabilidade do Concessionário adquirir, instalar e manter todo o recheio necessário à atividade (ex: máquinas de café, equipamentos de frio, fogões, mobiliário, louças, etc.).
3. O Concessionário é responsável pela limpeza diária do espaço concessionado e das instalações sanitárias de apoio ao mesmo, garantindo permanentemente as condições de higiene e salubridade.
4. Qualquer alteração, substituição ou remoção de equipamentos ou instalações fixas deve ser previamente comunicada por escrito à Junta de Freguesia, a qual poderá opor-se fundamentadamente no prazo de 15 dias úteis a contar da receção da comunicação.
5. O mobiliário a afetar à exploração do estabelecimento, seja no espaço interior ou em eventual esplanada (nomeadamente mesas, cadeiras e balcões), referido no n.º 2 desta Cláusula, deverá ser obrigatoriamente composto por bens novos e a estrear. Fica expressamente vedada a colocação de mobiliário usado, em segunda mão ou que apresente sinais de desgaste, reservando-se a Junta de Freguesia o direito de rejeitar os mesmos e exigir a sua imediata substituição.

CLÁUSULA 3.^a **(Prazo da Concessão)**

A concessão é válida pelo prazo de 5 anos, renovável automaticamente por iguais períodos, salvo denúncia de qualquer das partes comunicada por carta registada com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao termo do contrato ou da sua renovação.

CLÁUSULA 4.^a **(Renda e Pagamento)**

1. O Concessionário obriga-se a pagar a renda mensal de **[Valor da Proposta Vencedora]** euros.
2. O pagamento deve ser efetuado por transferência bancária, ou preferencialmente por débito direto/transfereência automática, até ao dia 8 de cada mês a que disser respeito.
3. É concedido um período de carência inicial de 30 dias no pagamento da renda, correspondente ao tempo estritamente necessário para a instalação dos equipamentos e obtenção das licenças finais.

CLÁUSULA 5.^a
(Obrigações Gerais do Concessionário)

Constituem obrigações do Concessionário:

- a) Manter o "Bar do Centro" aberto ao público no horário a definir, respeitando o Regulamento Municipal de Horários em vigor;
- b) Obter, a suas expensas, todas as licenças necessárias ao exercício da atividade;
- c) Não ceder a exploração a terceiros, total ou parcialmente, sem autorização expressa e escrita da Junta de Freguesia;
- d) Suportar os encargos com os consumos de água, eletricidade, comunicações e outros serviços inerentes à exploração (devendo, para o efeito, efetuar a mudança de titularidade dos contadores, se aplicável).

CLÁUSULA 6.^a
(Seguro e Caução)

1. O Concessionário obriga-se a deter um seguro de Responsabilidade Civil (Exploração) válido, com capital adequado para cobrir danos causados a terceiros e aos bens da Junta decorrentes da sua atividade, devendo apresentar prova da apólice antes da assinatura do contrato.
2. Antes da assinatura do contrato, o Concessionário deve prestar uma caução correspondente a um mês de renda, mediante depósito em numerário na Tesouraria da Junta de Freguesia ou através de apólice de seguro-caução de valor equivalente.
3. A caução destina-se a garantir o cumprimento das obrigações contratuais, nomeadamente o pagamento de rendas e a reparação de danos no imóvel. Será devolvida no prazo de 30 dias após o termo do contrato, deduzida de quaisquer montantes em dívida apurados na inspeção final prevista na Cláusula 9.

CLÁUSULA 7.^a
(Proteção de Dados Pessoais)

As partes comprometem-se a respeitar o Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD), utilizando os dados pessoais recolhidos única e exclusivamente para a execução e gestão do presente contrato, sendo vedada a sua utilização para outros fins ou a cedência a terceiros, salvo obrigação legal.

CLÁUSULA 8.^a
(Resolução e Resgate)

1. A Junta de Freguesia pode resolver o contrato em caso de incumprimento grave por parte do Concessionário, nomeadamente:
 - a) A falta de pagamento de renda por período igual ou superior a 2 meses consecutivos. Antes da efetivação da rescisão, a Junta de Freguesia de Outeiro enviará notificação escrita ao Concessionário com indicação dos montantes em dívida, concedendo um prazo de 15 dias úteis para regularização ou apresentação de proposta de resolução amigável;
 - b) A utilização do espaço para fins ilícitos ou diversos do objeto da concessão;
 - c) O encerramento não autorizado do estabelecimento por mais de 30 dias consecutivos.

2. A Junta de Freguesia de Outeiro reserva-se o direito de resgatar a concessão por razões de interesse público, mediante aviso prévio de 60 dias, havendo lugar a indemnização calculada apenas sobre o valor não amortizado dos equipamentos fixos que não possam ser levantados. Não há lugar a indemnização por melhorias removíveis nem por móveis ou equipamentos que o Concessionário tenha voluntariamente integrado de forma permanente no imóvel.

CLÁUSULA 9.^a
(Reversão)

1. No termo do contrato, por caducidade ou resolução, o Concessionário deve desocupar o espaço imediatamente, podendo levantar todo o equipamento e mobiliário que seja sua propriedade exclusiva. O imóvel deverá ser entregue livre de pessoas e bens e em bom estado de conservação, ressalvada a deterioração decorrente do seu uso normal.
2. Antes da entrega do espaço, será realizada uma inspeção conjunta ao imóvel por representantes da Junta de Freguesia de Outeiro e do Concessionário, da qual será lavrado auto. Em caso de danos que excedam o uso normal, a Junta de Freguesia de Outeiro poderá reter parcial ou totalmente a caução prestada, proporcional ao custo de reparação apurado, sem prejuízo de indemnização adicional se os danos excederem o valor da caução.
3. O Concessionário tem direito a contestar, por escrito, as conclusões da inspeção no prazo de 5 dias úteis após a sua realização. Em caso de desacordo, as partes procurarão uma solução amigável, sendo o litígio resolvido nos termos da Cláusula 10.^a na ausência de acordo.

CLÁUSULA 10.^a
(Foro e Legislação Aplicável)

Em tudo o que for omissso no presente Caderno de Encargos, rege-se o contrato pela legislação portuguesa aplicável, sendo competente para dirimir quaisquer litígios o Tribunal da Comarca de Viana do Castelo, com expressa renúncia a qualquer outro.

Outeiro, 03 de julho de 2026

O Presidente da Junta de Freguesia,





ANEXO I - MATRIZ DE AVALIAÇÃO (ADITADO)

A Classificação Final (CF) de cada proposta será calculada da seguinte forma:

$$CF = (\text{Fator A} \times 80\%) + (\text{Fator B} \times 20\%)$$

FATOR A: Valor da Renda Mensal (80 Pontos)

A pontuação deste critério é calculada por aplicação da seguinte fórmula matemática:

$$\text{Pontuação A} = (\text{Valor da Renda da Proposta} / \text{Valor da Renda Mais Alta a Concurso}) \times 80$$

FATOR B: Idoneidade e Plano de Exploração (20 Pontos)

Este fator resulta do somatório de dois subcritérios, avaliados de acordo com a seguinte grelha:

Subcritério	Descritor de Avaliação	Pontuação
B1. Experiência Comprovada*	Experiência na área da restauração/bebidas \geq 5 anos	10 Pontos
	Experiência na área da restauração/bebidas entre 2 a 5 anos	5 Pontos
	Experiência inferior a 2 anos ou inexistente	0 Pontos
B2. Qualidade do Plano de Negócio	Plano detalhado (Custos, fornecedores, público e manutenção)	10 Pontos
	Plano básico (Apenas conceito e lista genérica de equipamentos)	5 Pontos
	Plano inexistente ou manifestamente omissivo	0 Pontos

*Para efeitos de avaliação do subcritério B1, considera-se como prova de experiência comprovada a apresentação de um ou mais dos seguintes documentos: declarações de IRS/IRC com atividade na área, contratos de trabalho ou prestação de serviços no setor, certidões de registo comercial de estabelecimentos anteriores, ou declarações fundamentadas de entidades patronais. A comissão de avaliação pode solicitar documentação adicional para verificação