

CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA DA PORTELA DE OLIVEIRA

PROGRAMA DO CONCURSO

Artigo 1.º | Entidade Adjudicante

A entidade adjudicante é a “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M.” (adiante designada “Penaparque 2, E.M.”), NIPC 506 963 802, com sede no Edifício Administrativo do Parque Industrial da Espinheira, Sala 8, 3360-287 Sazes de Lorrão, e com o número de telefone 239 470 300.

Artigo 2.º | Objeto, fim e prazo da concessão

1 – O presente procedimento tem por objeto a cedência temporária do gozo e a exploração **Cafetaria da Portela de Oliveira**, sito na Portela de Oliveira, freguesia de Sazes de Lorrão e concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no caderno de encargos.

2 - O edifício destina-se exclusivamente à atividade actividade de cafeteria/bar (venda de produtos alimentares confeccionados e bebidas), sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina.

3 - A presente concessão é efetuada pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data da celebração do respetivo contrato, renovável por períodos sucessivos de 2 (dois) anos, sem limite máximo.

Artigo 3.º | Concorrentes

1 – À presente concessão podem apresentar propostas todos os interessados que preencham as condições necessárias ao exercício da atividade da concessão, com aptidão para a atividade de cafeteria, restauração e bebidas.

2 – Qualquer interessado que cumpra os requisitos referidos no n.º anterior pode apresentar proposta, exceto se se encontrar em alguma das seguintes situações:

a) Em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, ou em qualquer situação análoga, ou tenha o respetivo processo pendente;



- b) Tenha sido condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais];
- c) Tenha sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais];
- d) Não tenha a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;
- e) Não tenha a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado.
- f) Tenha dívidas ou de qualquer forma se encontre em incumprimento com o Município de Penacova.

Artigo 4.º | Consulta do processo e visita ao espaço

1 – A partir da data de publicitação do edital do concurso e até ao termo do prazo para a apresentação das propostas, o caderno de encargos, programa de concurso e a planta da Cafeteria da Portela de Oliveira e as respetivas condições de concessão de exploração, bem como outros elementos do processo que se revelem necessários ao correto esclarecimento dos interessados, estarão disponíveis de imediato mediante, solicitação por email através do endereço de correio eletrónico penaparqueem@gmail.com.

2 – Até uma semana antes da realização da hasta pública, os interessados poderão visitar o espaço destinado à exploração, mediante marcação a efetuar através do endereço de email indicado no número anterior.

Artigo 5.º | Apresentação das propostas

1 – Os interessados deverão apresentar as respetivas propostas redigidas de acordo com o anexo I do presente programa do concurso, com um valor para arrematação igual ou superior à base de licitação previsto no n.º seguinte, em carta fechada, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a hasta pública a que respeita, dirigido ao Presidente do Júri do Concurso e endereçado à *Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M.*.

2 – O valor base de licitação fixado para o presente procedimento é de 1.000,00€ (seiscentos euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, para a renda anual a partir

do terceiro ano de vigência do contrato, inclusive, pelo que o valor a propor pelo concorrente para a arrematação não pode ser inferior àquele montante.

3 - As propostas poderão ser entregues até ao dia 03 de outubro de 2025, de 2.^a a 6.^a feira, no horário compreendido entre as 9h00 e as 17h00, no Balcão Único de Atendimento (BUA) da Câmara Municipal de Penacova, sito no Largo Alberto Leitão, n.º 5, 3360-341 Penacova, ou enviadas por correio, sob registo, para esta morada, sendo aceites desde que recebidas até à data limite acima referida.

4 – O concorrente será o único responsável por eventuais atrasos que se verifiquem em virtude do funcionamento dos serviços postais/correios/CTT, não podendo apresentar qualquer reclamação caso a proposta dê entrada depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

5 - Cada concorrente só pode apresentar uma única proposta.

Artigo 6.º | Documentos que acompanham a proposta

1 - A proposta, apresentada nos termos do artigo anterior, deverá ser acompanhada pelos seguintes documentos, sob pena de ser excluída:

a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do anexo II ao presente programa do concurso;

b) Documento idóneo comprovativo ou declaração sob compromisso de honra de que tem experiência no exercício da atividade de cafetaria.

2 - A proposta e os documentos que a acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os originais em língua estrangeira.

Artigo 7.º | Critério de adjudicação

A adjudicação será feita ao concorrente que oferecer o preço da concessão mais elevado na hasta pública, tendo por base o disposto no n.º 2 do artigo 5.º do presente programa.

Artigo 8.º | Esclarecimentos

1 - Antes do início da hasta pública serão prestados todos os esclarecimentos sobre o seu objeto e procedimento.

Artigo 9.º | Hasta pública

1 - O ato público de abertura das propostas realizar-se-á, perante o júri do concurso, no dia 01 de outubro de 2025, pelas 10 horas, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, sito no Largo Alberto Leitão, n.º 5, Penacova.

2 - A hasta pública inicia-se com a leitura das condições gerais da concessão de exploração e da identificação do estabelecimento, seguindo-se a abertura das propostas recebidas, dentro do prazo, caso existam.

3 - Não serão consideradas as propostas que não sejam acompanhadas de todos os documentos exigidos no termos do n.º 1 do artigo 6.º do presente programa de concurso e/ou em que o curriculum profissional e o documento comprovativo de formação apresentados demonstrem insuficiência ou incompatibilidade da proposta com os altos padrões de qualidade historicamente associados à exploração do Restaurante Panorâmico.

4 - A licitação efetua-se a partir da proposta de concessão mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação definido no n.º 2 do artigo 5.º do presente programa do concurso.

5 - O valor mínimo de cada lanço é de 20,00€ (vinte euros).

6 - Considera-se que a licitação está terminada quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

7 - À sessão do ato de abertura de propostas poderá assistir qualquer interessado, mas apenas poderão intervir os concorrentes ou os seus representantes, bastando, para tal, no caso de pessoa singular ou empresa em nome individual, a exibição do respetivo cartão de identificação civil, e no caso de pessoas coletivas, a exibição de certidão do registo comercial atualizada, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

8 - Qualquer interessado que pretenda licitar em nome de outrem, deverá apresentar a respetiva procuração no início da hasta pública.

9 - Se o licitante for uma pessoa coletiva, o respetivo representante terá de apresentar documento que estabeleça os poderes de representação para a arrematação do estabelecimento em causa.

10 - No final da hasta pública será elaborado o respetivo auto de arrematação que será assinado pelos membros do Júri e pelo adjudicatário provisório ou pelo seu representante.

11 – Na sequência da hasta pública será ainda lavrada uma ata na qual constará a relação dos concorrentes, com a menção dos admitidos e dos excluídos, os fundamentos das exclusões, as eventuais reclamações apresentadas e seus fundamentos, e a ordenação dos candidatos por valores de proposta.

Artigo 10.º | Valor mensal da concessão e seu pagamento

1 - Pela concessão, será devido o valor da renda anual bonificada fixada pela concedente para os primeiros dois anos de contrato e a renda anual que vier a resultar da adjudicação, a vigorar a partir do terceiro ano do contrato, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, a qual será fracionada em 12 prestações mensais.

2 – Para os dois primeiros anos de vigência do contrato a celebrar, é fixada uma renda anual bonificada de 300,00€, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, a pagar em 12 prestações mensais de 25,00€ cada uma.

3 - O vencimento do valor referido nos números anteriores ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago por transferência bancária para o IBAN a indicar pela “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”, entre os dias 1 e 8 de cada mês.

4 - Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, e todas as despesas necessárias à cobrança, designadamente custas e honorários respeitantes a eventual cobrança coerciva dos valores em dívida.

5 - O valor mensal será atualizado anualmente em conformidade com os critérios pressupostos legais de atualização, arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

Artigo 11.º | Adjudicação



1 - Terminada a licitação, o júri adjudica provisoriamente a concessão de exploração da Cafeteria da Portela de Oliveira, a quem tenha oferecido o valor de concessão mais elevado, correspondendo à renda anual a partir do segundo ano de vigência do contrato.

2 - O adjudicatário provisório ou o terceiro para quem este contratou devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de dez dias úteis a contar da data de adjudicação provisória, podendo este prazo ser prorrogado pela Penaparque 2, E. M., por motivo devidamente justificado.

3 - Os documentos apresentados pelo adjudicatário serão apreciados pelo júri, que poderá em caso de dúvidas solicitar ao adjudicatário ou a outras entidades todos os elementos e informações indispensáveis para o esclarecimento das mesmas.

4 - A decisão de adjudicação definitiva é posteriormente homologada pelo Conselho de Administração da Penaparque 2, E. M. na reunião imediatamente a seguir.

5 - O ato de adjudicação pode ser anulado ou suspenso se se detetarem situações de irregularidades que afetem a legalidade do ato ou existirem fundados indícios de conluio entre concorrentes.

6 - O adjudicatário provisório pode após o ato público de adjudicação, constituir uma sociedade, unipessoal ou não, sendo que, caso não seja unipessoal, a sua participação social nessa sociedade deverá corresponder a pelo menos 51% do capital social e igual proporção em direitos de voto e poder de domínio.

7 - A constituição de sociedade nos termos da cláusula anterior não afeta os prazos descritos no n.º 2.

8 - Caso o teor do n.º anterior seja cumprido, bem como os referidos prazos, pode o Conselho de Administração da Penaparque 2, E. M. decidir a adjudicação definitiva a favor desta sociedade.

Artigo 12.º | Não adjudicação

1 - O incumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações decorrentes das presentes condições implica a não adjudicação definitiva da concessão de exploração do imóvel ou a anulação da adjudicação, bem como a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o prédio.

2 - Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os concorrentes.

3 - Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode a concessão de exploração ser adjudicada ao concorrente que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

4 - A anulação da adjudicação por causa imputável ao interessado confere ao adjudicatário o direito a exigir uma indemnização, pelo valor correspondente à arrematação em duplicado.

Artigo 13.º | Caução contratual

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução em dinheiro no valor equivalente a seis prestações mensais da renda anual adjudicada acrescidas de IVA à taxa legal em vigor, ou através de garantia bancária a favor da "Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M".

2 - O adjudicatário prestará a caução até ao dia da celebração do contrato, sob pena da entidade adjudicante, sob pena de se dar sem efeito a adjudicação.

3 - O adjudicatário deverá reconstruir integralmente a caução, nos 20 (vinte) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela, por qualquer circunstância, seja utilizada o todo ou parte.

4 - A caução será mantida até ao termo do contrato.

Artigo 14.º | Celebração do contrato

1 - O contrato decorrente do presente procedimento será celebrado em data, hora e local a fixar pela Penaparque 2, E.M., sendo o adjudicatário notificado para o efeito com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

2 - No caso do adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixados para o efeito (salvo se provar que tal ocorreu por motivo que lhe não seja



imputável e/ou há justificação atendível), ou, tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito.

Artigo 15.º | Composição do contrato

Farão parte integrante do contrato, o caderno de encargos e a proposta adjudicada.

Artigo 16.º | Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 17.º | Dúvidas e omissões

Em tudo o que for omissão, aplicam-se à presente concessão as disposições legais e regulamentares sobre a matéria.

ANEXO I

Modelo da Proposta

(a que se refere o n.º 1 do art. 5.º do Programa do Concurso)

A/c Exmo. (a) Senhor(a)

Presidente do Júri do Concurso

para Concessão da Exploração da Cafetaria da Portela de Oliveira

..... (1),
titular do bilhete de identidade / cartão de cidadão n.º, emitido em /
válido até .../.../..., residente em,
na qualidade de representante legal de (2),
com sede em e NIPC (2), depois de ter tomado
inteiro conhecimento do objeto do procedimento por “Hasta pública para a concessão
de exploração do Restaurante Panorâmico”, e dos termos dos respetivos programa do
concurso e caderno de encargos, declara, sob compromisso de honra, que se obriga ao
integral cumprimento dos seus clausulados e vem propor-se à exploração do imóvel,
através de concessão, oferecendo um valor de adjudicação de
.....€ (em algarismos e por extenso) (3), ao qual acresce o IVA
à taxa legal em vigor.

....., de de 2025.

(assinatura do concorrente, autenticada com o carimbo da firma se aplicável)

(1) Indicar o nome do concorrente/pessoa singular ou do representante legal de pessoal coletiva.

(2) Só aplicável no caso de o concorrente ser pessoa coletiva.

(3) Nunca inferior a €1.000,00 (mil euros).

ANEXO II

Modelo de Declaração

(a que se refere a al. a) do n.º 1 do art. 6.º do Programa do Concurso)

1 - (1),
titular do bilhete de identidade / cartão de cidadão n.º, emitido em /
válido até .../.../..., residente em,
na qualidade de representante legal de (2),
com sede em e NIPC (2), tendo tomado inteiro e
perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo a execução do contrato a
celebrar na sequência do procedimento de hasta pública para a concessão da
exploração da Cafetaria da Portela de Oliveira, declara, sob compromisso de honra, que
a sua representada (3) 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, sob compromisso de honra, que executará o referido contrato nos
termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (4):

- (...)

- (...)

3 - Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou
cessação de atividade, ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo
pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que
afete a sua honorabilidade profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais] (5);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria
profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais] (6);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança
social (7);

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado (8).

f) Não tem dívidas nem se encontra em incumprimento de quaisquer obrigações perante o Município de Penacova

4 - O declarante declara ainda que tem pleno conhecimento de que a 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.

....., de de 2023.

(assinatura do concorrente, autenticada com o carimbo da firma se aplicável)

- (1) Indicar o nome do concorrente/pessoa singular ou do representante legal de pessoal coletiva.
- (2) Só aplicável no caso de o concorrente ser pessoa coletiva.
- (3) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (4) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além da presente declaração.
- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (7) Declarar consoante a situação.
- (8) Declarar consoante a situação.

