



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

Largo D. Nuno Álvares Pereira
7220 - 375 - PORTEL - TELEFONE: 266 618030 / FAX: 266 611347

CONTRIBUINTE N.º 506196445

CONCURSO PARA CONTRATO DE CEDÊNCIA DE EXPLORAÇÃO DA CASA DA AÇORDA LOCALIZADA NO PARQUE URBANO DA MATRIZ, EM PORTEL

I PARTE

PROGRAMA DE CONCURSO

ARTIGO 1º - No dia e hora fixados nos respetivos editais, perante a Câmara Municipal de Portel, proceder-se-á ao concurso limitado por proposta em carta fechada e lacrada, para **contrato de cedência de exploração da Casa da Açorda localizada no Parque Urbano da Matriz, em Portel**, com as características constantes do respetivo Caderno de Encargos.

ARTIGO 2º - As propostas, devidamente assinadas, serão redigidas em português, manuscritas ou dactilografadas, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, de acordo com a seguinte minuta:

"F.....(indicar estado, profissão, naturalidade, quando não se trate de Firma), obriga-se a iniciar a exploração da "Casa da Açorda localizada no parque da Matriz, em Portel", no prazo de dez dias, contados da data da assinatura do contrato de cedência de exploração e em conformidade com as condições estabelecidas no "Programa de Concurso" e "Caderno de Encargos", de que tomou conhecimento, pela importância mensal de(por algarismos e por extenso).

....., de de 20.....

(assinatura)

(residência)

- a) – A indicação da importância na proposta, tanto em algarismos como por extenso, deverá ser feita com tipo de letra e cor de tinta iguais às do corpo da proposta;
- b) – O **valor mínimo de renda mensal é de 300,00€ (trezentos euros), acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.**

ARTIGO 3º - A proposta deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

- b) **Plano de Exploração Detalhado;**
- b) **Declaração Modelo Anexo I.**

Após a adjudicação, o adjudicatário será notificado para, no prazo de cinco dias, apresentar os documentos de habilitação mencionados no artigo 25.º do Caderno de Encargos.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

Largo D. Nuno Álvares Pereira
7220 - 375 - PORTEL - TELEFONE: 266 619030 / FAX: 266 611347

CONTRIBUINTE N.º 506196445

ARTIGO 4º - As propostas formuladas nos termos do artigo 2º e fechadas num subscrito lacrado com sinete e com a identificação do concorrente, serão encerradas com os documentos constantes no artigo 3º noutro subscrito, tendo a seguinte legenda exterior:

“PROPOSTA PARA CONTRATO DE CEDÊNCIA DE EXPLORAÇÃO DA CASA DA AÇORDA LOCALIZADA NO PARQUE URBANO DA MATRIZ, EM PORTEL”.

ARTIGO 5º - As propostas serão entregues em mão contra recibo ou pelo correio, em carta registada e deverão dar entrada na Câmara Municipal de Portel **até às 17 horas do dia 16 de fevereiro de 2026**.

a) As propostas não serão consideradas nem sobre elas será admitida qualquer reclamação se derem entrada depois das 17 horas do dia 16 de fevereiro de 2026.

ARTIGO 6º - A abertura das propostas terá lugar em sessão pública da Reunião de Câmara **de 18 de fevereiro, pelas 10h30m**.

ARTIGO 7º - Aos concorrentes é facultado pedir quaisquer esclarecimentos antes de se iniciar a abertura das propostas, mas feita esta, não serão admitidas observações ou pedidos de esclarecimentos.

ARTIGO 8º - As propostas que não estiverem redigidas nos precisos termos do artigo 2º ou que não forem acompanhadas dos documentos exigidos no artigo 3º, não serão aceites para concurso, ficando, todavia, juntas ao processo do concurso no estado em que tiverem sido apresentadas.

ARTIGO 9º - As propostas aceites serão discutidas e apreciadas, com cada um dos concorrentes, em data a fixar na reunião camarária do dia 18 de fevereiro de 2026.

ARTIGO 10º - As propostas serão analisadas pelo critério da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, mediante a aplicação dos seguintes **fatores de avaliação**:

- a) **Preço (P)**
- b) **Plano de Exploração (PE).**

Aos fatores acima identificados é atribuída a seguinte ponderação:

- a) **Preço (P) – 60% (sessenta por cento)**
- b) **Plano de exploração (PE) – 40% (quarenta por cento).**

Será escolhida a proposta economicamente mais vantajosa obtida a partir da seguinte fórmula:

$$P (\text{pontuação da proposta}) = P \times 60\% + \text{Plano de Exploração} \times 40\%$$



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

Largo D. Nuno Álvares Pereira
7220 - 375 - PORTEL - TELEFONE: 266 619030 / FAX: 266 611347

CONTRIBUINTE N.º 506196445

Fatores do Critério de Adjudicação:

Fatores do Critério de Adjudicação

Fatores	Pontuação	Escala (Atributos)
---------	-----------	--------------------

Preço (P)

No fator preço (P), ter-se-á em linha $Valor=((P_{prop} - P_{base})/P_{base}) * 100$ De 0 a 100
de conta o seguinte:

P_{base} = preço base do procedimento

P_{prop} = valor global da proposta O valor será arredondado à
segunda casa decimal.

Coeficiente de Ponderação: 60%

De 1 a 5 = 1 ponto

Plano de Exploração (PE):

De 6 a 10 = 2 pontos

Número de atividades, eventos e
serviços afetos à restauração
propostos

De 11 a 20 = 3 pontos

De 21 a 30 = 4 pontos

Mais de 31 = 5 pontos

De 1 a 5

Coeficiente de Ponderação: 40%

Para efeitos de aplicação do fator PE, só serão consideradas atividades, eventos e serviços relevantes, aqueles que se enquadrem nos objetivos e tipologia da atividade desenvolvida no espaço que é objeto do concurso e que respeitem as características e funcionalidade do mesmo.

ARTIGO 11º - A Câmara Municipal de Portel reserva-se o direito de não admitir a proposta apresentada por um concorrente que não tenha cumprido todas as cláusulas contratuais em anteriores contratos para o mesmo tipo de contrato ou análogo.

ARTIGO 12º - Conforme previsto na lei não podem candidatar-se os devedores ao Município de Portel.

ARTIGO 13º - Não serão admitidas propostas apresentadas por concorrentes em nome individual que simultaneamente façam parte de empresas também concorrentes.

ARTIGO 14º - O concorrente que depois de avisado para assinar o contrato que não compareça no dia que para o efeito lhe for fixado perderá os depósitos efetuados, os quais reverterão para a Câmara Municipal de Portel.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

Largo D. Nuno Álvares Pereira
7220 - 375 - PORTEL - TELEFONE: 266 619030 / FAX: 266 611347

CONTRIBUINTE N.º 506196445

ARTIGO 15º - O concorrente a quem venha a ser feita a adjudicação fica obrigado a custear as despesas do respetivo contrato.

ARTIGO 16º – Em todos os atos deste concurso aplicar-se-ão completamente as disposições legais respeitantes a fornecimentos públicos na parte que lhe for aplicável diretamente ou por analogia.

II PARTE

CADERNO DE ENCARGOS

ARTIGO 17º – O objeto do presente concurso é a cedência de exploração da Casa da Açorda localizada no Parque Urbano da Matriz, em Portel, para comercialização de comidas e bebidas, de acordo com o artigo 23.º do presente caderno de encargos:

- a) O contrato de cedência de exploração é válido por três anos consecutivos, podendo ser denunciado por qualquer uma das partes com a antecedência mínima de três meses;
- b) O espaço encontra-se devidamente apetrechado com equipamento de cozinha, de restauração e mobiliário, o qual será devidamente descriminado no respetivo contrato de cedência de exploração;
- c) O período e horário de funcionamento será o coincidente com o período e horário dos estabelecimentos similares, porém, por motivos devidamente fundamentados pode a Câmara Municipal autorizar a alteração ao horário de funcionamento.

ARTIGO 18º - Os concorrentes deverão apresentar um plano de exploração detalhado. A observância do plano apresentado é determinante para a adjudicação e a manutenção do contrato.

ARTIGO 19º - A decisão de adjudicação cabe à Câmara Municipal. Na sequência da decisão de Câmara, o adjudicatário é notificado para, no prazo de cinco dias proceder à apresentação dos seguintes documentos de habilitação:

- a) Efetuar nos serviços da Divisão Administrativa e Financeira um depósito garantia no montante total de €: 350,00 (trezentos e cinquenta euros), que ficará à ordem do Município de Portel, em operações de tesouraria, durante o

período de vigência do contrato;



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

Largo D. Nuno Álvares Pereira
7220 - 375 - PORTEL - TELEFONE: 266 619030 / FAX: 266 611347

CONTRIBUINTE N.º 506196445

- b) Registo criminal do adjudicatário/representante(s) da empresa adjudicatária e quando aplicável, da empresa adjudicatária;**
- c) Prova de que a sua situação contributiva perante a Fazenda Pública e o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social se encontra regularizada;**
- d) Documentos comprovativos de habilitações para o exercício do ramo de atividade previsto na lei para o estabelecimento concessionado.**
- e) Registo de beneficiário efetivo, quando aplicável.**

ARTIGO 20º – Decorrido o prazo de 5 dias após a notificação do concorrente posicionado em primeiro lugar para apresentação dos documentos de habilitação e a prestação da caução, se este não apresentar os referidos documentos, a adjudicação caduca e é notificado o concorrente a seguir melhor posicionado para proceder à apresentação dos documentos;

ARTIGO 21º - A Câmara Municipal reserva-se o direito de rescindir o contrato aplicando as multas a seguir previstas.

ARTIGO 22º - Após a data da assinatura do contrato de cedência de exploração o cessionário terá dez dias para iniciar a atividade. Por cada dia que exceda o prazo estabelecido no artigo anterior será aplicada multa de 10,00 € cobrada por dedução no depósito de garantia.

ARTIGO 23º - A rescisão do contrato implica a perda do depósito de garantia que reverterá a favor do Município de Portel.

ARTIGO 24º - O cessionário fica proibido de proceder a quaisquer obras no edifício ou equipamento sem o consentimento escrito da Câmara Municipal, podendo a violação implicar indemnização à Câmara Municipal de Portel no valor do prejuízo causado.

ARTIGO 25º – A Casa da Açorda é entendido como um espaço de degustação experimental, associado ao prato historicamente mais relevante do concelho de Portel: a Açorda que, como prato típico da região utiliza na sua confeção uma riqueza e diversidade de ingredientes, como o pão, o azeite, as ervas aromáticas e os seus condutos (produtos genuínos do Montado como as cilarcas, os queijos e os enchidos), elementos fundamentais que a Cada da Açorda deve promover e valorizar. Assim sendo, a Açorda é um prato que fará obrigatoriamente parte integrante da ementa da Casa da Açorda.

ARTIGO 26º –

- a) O cessionário obriga-se a manter o espaço aberto e em pleno funcionamento durante todo o período da concessão, com o serviço de restauração a funcionar a tempo inteiro, nomeadamente o serviço de refeições e terá ainda que disponibilizar informação turística sobre o concelho de Portel e sobre as Açordas.**
- b) A Câmara Municipal reserva-se o direito de rescindir o contrato nas seguintes condições:**



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

Largo D. Nuno Álvares Pereira
7220 - 375 - PORTEL - TELEFONE: 266 619030 / FAX: 266 611347

CONTRIBUINTE N.º 506196445

- b1) Se algum dos requisitos definidos na alínea a) do artigo 26.º não for cumprido;
- b2) Se o Plano de Exploração apresentado não for integralmente cumprido.

ARTIGO 27.º - A Conservação e manutenção do equipamento instalado pela Câmara Municipal de Portel é da **responsabilidade exclusiva do cessionário**, e qualquer estrago proveniente da má utilização do material será da sua inteira responsabilidade.

ARTIGO 28º - Todo o mobiliário de restauração a utilizar terá que ser de qualidade, estar em boas condições e apresentar segurança ao seu uso por parte dos utentes;

ARTIGO 29.º - Será igualmente da responsabilidade do cessionário o pagamento da baixada de energia elétrica, do seu consumo, do consumo de água, etc., e de todas as taxas que forem devidas.

ARTIGO 32.º - O cessionário fica, ainda, obrigado a proceder à limpeza e manter em estado de asseio o espaço do restaurante, espaços de circulação e instalações sanitárias.

ARTIGO 33.º - A dimensão e a área da esplanada ficam dependentes de autorização da Câmara Municipal.

Portel, 30 de janeiro de 2026.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

Largo D. Nuno Álvares Pereira
7220 - 375 - PORTEL - TELEFONE: 266 619030 / FAX: 266 611347

CONTRIBUINTE N.º 506196445

Anexo I

Modelo de declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º ou a subalínea i) da alínea b) e alínea c) do n.º 3 do artigo 256.º-A, conforme aplicável]

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 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 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 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



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTEL

Largo D. Nuno Álvares Pereira
7220 - 375 - PORTEL - TELEFONE: 266 619030 / FAX: 266 611347

CONTRIBUINTE N.º 506196445

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.