

## **MUNICÍPIO DA AMADORA**

---

**PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO DO ESTABELECIMENTO DESTINADO A RESTAURAÇÃO E ATIVIDADES CULTURAIS, SITO NO PARQUE CENTRAL, NA AMADORA**

---

## ANÚNCIO

PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO DO ESTABELECIMENTO DESTINADO A RESTAURAÇÃO E ATIVIDADES CULTURAIS, SITO NO PARQUE CENTRAL, NA AMADORA

### **1. Identificação e contactos da entidade adjudicante:**

A entidade adjudicante é o Município da Amadora, com sede na Avenida Movimento das Forças Armadas, n.º 1, 2700-595 Amadora, NIPC 505 456 010, números de telefone 214 369 000 e de Fax n.º 214 923 503 e com o e-mail [geral@cm-amadora.pt](mailto:geral@cm-amadora.pt).

### **2. Objeto do procedimento:**

O objeto do procedimento é a atribuição do direito ao arrendamento não habitacional do estabelecimento destinado a restauração, identificado no Anexo I ao Programa do Procedimento (“Estrutura”), sito no Parque Central, na Amadora, e melhor identificado nos Elementos de Caracterização do Espaço que constitui o Anexo II ao programa do procedimento, por período de tempo determinado.

### **3. Indicações adicionais:**

É utilizada plataforma eletrónica?

Não

### **4. Consulta das peças do procedimento:**

As peças que instruem o processo do procedimento, designadamente o programa do procedimento e o caderno de encargos, podem ser examinados na Secretaria do Departamento de Obras Municipais, todos os dias úteis das 09:00h às 12:30h e das 14:00h às 17:30h, até ao último dia útil anterior ao da entrega das propostas.

Os interessados podem adquirir as peças escritas, que instruem o processo, em formato eletrónico, através de *compact disc*, ao preço de €0,50 (cinquenta cêntimos), as quais devem

ser adquiridas diretamente na Tesouraria do Município da Amadora, nos dias úteis, das 09:00h às 12:30h e das 14:00h às 16:00h.

É da responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com os elementos do processo patenteado.

## **5. Condições de exploração do estabelecimento:**

São condições essenciais da exploração do estabelecimento destinado a restauração as seguintes:

(i) O contrato tem o prazo de 10 (dez) anos, renovando-se automaticamente por períodos sucessivos de 2 (dois) anos até ao limite máximo de duração permitido por lei, não obstante a faculdade de qualquer uma das partes se opor à renovação, mediante pré-aviso de 60 dias, a contar da data do termo do contrato;

(ii) O pagamento de um preço mensal ao Município da Amadora pela exploração do estabelecimento destinado a restauração, cujo valor é de €572,04 (quinhentos e setenta e dois euros e quatro cêntimos), atualizável anualmente, com base nos coeficientes de atualização definidos pelo Instituto Nacional de Estatística e que deve ser pago mensalmente, até ao termo de validade do contrato.

## **6. Critério de adjudicação das propostas:**

6.1. As propostas serão apreciadas com base no critério da proposta economicamente mais vantajosa e de acordo com a seguinte ponderação:

i) - Currículo profissional do concorrente (experiência comprovada na exploração de estabelecimentos com objeto semelhante): 35%

a) Experiências anteriores: 50%

b) Duração das experiências anteriores: 50%

ii) – Coerência do projeto em relação com o espaço público em que se insere: 35%

iii) – Projeto comercial: 30%

a) Memória descritiva do projeto de instalação do espaço de restauração e estratégia comercial para a exploração do estabelecimento: 75%

c) Programação cultural proposta: 25%.

6.2. Não é permitida a apresentação de propostas condicionadas ou com variantes.

### **7. Modo de apresentação das propostas:**

A proposta e os documentos que a acompanham deverão ser redigidos em língua portuguesa e entregues em duplicado.

### **8. Local, data e hora limite para entrega das propostas:**

As propostas e os documentos que a acompanham devem ser entregues diretamente ou enviadas por correio registado, até às 17.30 horas do 60º dia a contar da data de publicação do anúncio (incluindo na contagem sábados, domingos e feriados), dirigidas à Exma. Senhora Presidente da Câmara Municipal da Amadora, para a seguinte morada:

Departamento de Obras Municipais

Procedimento para atribuição do direito ao arrendamento do estabelecimento do Parque Central

Travessa Vasco da Gama, nº 7

2700-833 Amadora

### **9. Local, data e hora do ato de abertura das propostas:**

A abertura das propostas terá lugar no Auditório da Câmara Municipal da Amadora, na morada indicada no referido ponto 1, em sessão pública, pelas 10 horas do dia útil seguinte à data limite para entrega das propostas.

### **10. Prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as propostas:**

Decorridos 180 (cento e oitenta) dias úteis, a contar da data de entrega das propostas cessa, para os concorrentes que não hajam recebido a comunicação de lhes haver sido adjudicada a exploração do estabelecimento destinado a restauração, a obrigação de manter as condições das respetivas propostas.

## **MUNICÍPIO DA AMADORA**

---

**PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO DO ESTABELECIMENTO DESTINADO A RESTAURAÇÃO E ATIVIDADES CULTURAIS, SITO NO PARQUE CENTRAL, NA AMADORA**

---

**PROGRAMA DE  
PROCEDIMENTO**

## **A. DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **1. IDENTIFICAÇÃO E OBJETO DO PROCEDIMENTO**

1.1. O presente programa de procedimento constitui o Regulamento que define os termos a que obedece a fase de formação do contrato de arrendamento não habitacional do estabelecimento destinado a restauração e atividades culturais, sito no Parque Central, na Amadora, identificado no Anexo I do Programa do Procedimento (“Estrutura”) e nos Elementos de Caracterização do Espaço, que constitui o Anexo II do Programa do Procedimento, em conformidade com as especificações técnicas e jurídicas constantes no respetivo Caderno de Encargos.

1.2. São condições essenciais para o arrendamento do estabelecimento em causa as seguintes:

(a) O contrato tem o prazo de 10 (dez) anos, renovando-se automaticamente por períodos sucessivos de 2 (dois) anos, até ao limite máximo de duração permitido por lei, não obstante a faculdade de qualquer uma das partes se opor à renovação, mediante pré-aviso de 60 dias, a contar da data do termo do contrato;

(b) O pagamento de uma renda ao Município da Amadora pelo arrendamento do estabelecimento destinado a restauração e atividades culturais, cujo valor é de €572,04 (quinhentos e setenta e dois euros e quatro cêntimos, atualizado anualmente, com base nos coeficientes de atualização definidos pelo Instituto Nacional de Estatística e que deve ser pago mensalmente, até ao termo do contrato.

### **2. ENTIDADE ADJUDICANTE**

A entidade adjudicante é o Município da Amadora, com sede na Avenida Movimento das Forças Armadas, n.º 1, 2700-595 Amadora, NIPC 505 456 010, com o número de telefone 214 369 000 e de telefax n.º 214 923 503 e com o e-mail geral@cm-amadora.pt.

### **3. PEÇAS RELATIVAS AO PROCEDIMENTO**

1. - Programa do Procedimento, com os seguintes anexos:

- (i) Anexo I – Estrutura
- (ii) Anexo II – Elementos de Caracterização do Espaço;
- (iii) Anexo III – Modelo de Proposta
- (iv) Anexo IV – Declaração
- (v) Anexo V – Declaração
- (vi) Anexo VI – Modelo de Garantia

2. - Caderno de Encargos.

#### **4. CONSULTA DO PROCESSO E SOLICITAÇÃO DE CÓPIAS**

4.1. As peças que instruem o processo, designadamente o programa do procedimento e o caderno de encargos, podem ser examinados na Secretaria do Departamento de Obras Municipais, todos os dias úteis das 9:00h às 12:30h e das 14:00h às 17:30h, até ao último dia útil anterior ao da entrega das propostas.

4.2. Os interessados podem adquirir fotocópias das peças escritas, que instruem o processo, as quais devem ser adquiridas diretamente na Tesouraria do Município da Amadora, ao preço de €13,09 (treze euros e nove cêntimos), cada conjunto, nos dias úteis, das 9:00h às 12:30h e das 14:00h às 16:00h.

4.3. Os interessados podem igualmente adquirir as peças escritas, que instruem o processo, em formato eletrónico, através de *compact disc*, ao preço de €0,50 (cinquenta cêntimos), nos dias úteis, das 09:00h às 12:30h e das 14:00h às 16:00h.

4.4. É da responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com os elementos do processo patenteado

#### **5. ESCLARECIMENTOS AOS INTERESSADOS**

5.1. Os pedidos de esclarecimento que se entendam necessários à boa compreensão e interpretação das peças que instruem o presente procedimento deverão ser solicitados pelos interessados durante o primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

5.2. Os pedidos devem ser solicitados por escrito ao Júri do Procedimento, para a seguinte morada:

Referência: Procedimento para atribuição do direito ao arrendamento do estabelecimento destinado a restauração e atividades culturais, sito no Parque Central, na Amadora

Departamento de Obras Municipais

Travessa Vasco da Gama, nº 7

2700-833 Amadora

5.3. Os esclarecimentos devem ser prestados pelo Júri do Procedimento, por escrito, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

5.4. O Município da Amadora reserva-se ao direito de, por iniciativa própria, introduzir as alterações e retificações que considerar necessárias nos elementos do procedimento, sob a forma de aditamentos numerados segundo a ordem de emissão, comunicando-as a todos aqueles que tenham requerido esclarecimentos anteriormente, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

5.5. As alterações e retificações referidas no número anterior serão publicitadas no sítio da internet da Câmara Municipal da Amadora.

5.6. Os esclarecimentos, alterações e retificações mencionados nos precedentes números 3 e 4 fazem parte integrante das peças do presente procedimento e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

## **6. INSPEÇÃO DO LOCAL**

6.1. Os interessados poderão inspecionar o local onde será instalado o estabelecimento destinado a restauração e atividades culturais e realizar nele os reconhecimentos que repute indispensáveis à elaboração das suas propostas, devendo solicitá-lo até 5 (cinco) dias úteis antes do termo do prazo previsto para a apresentação das propostas, sendo que, para o efeito, deverão contactar o Departamento de Obras Municipais da Câmara Municipal da Amadora, Travessa Vasco da Gama, nº 7, 2700-833 Amadora.

6.2. A data e hora da visita serão comunicados aos interessados, no prazo máximo de 5 dias úteis após a receção do pedido referido no número anterior.

## **7. QUALIFICAÇÃO DOS CONCORRENTES**

7.1. São admitidas ao concurso pessoas singulares ou coletivas legalmente constituídas, as quais poderão participar individualmente ou em agrupamento.

7.2. O regime de responsabilidade entre os membros do agrupamento é, para todos os efeitos legais, o da responsabilidade solidária, devendo o agrupamento, em caso de adjudicação, assumir a forma jurídica de consórcio externo.

7.3. Cada uma das entidades que compõe o agrupamento deve apresentar os documentos que são exigidos para acompanhar as propostas ou candidaturas.

7.4. As entidades que compõem o agrupamento podem, a qualquer momento, designar um representante comum para praticar todos os atos no âmbito do presente procedimento, incluindo a assinatura da proposta, devendo, para o efeito, entregar instrumentos de mandato, emitido por cada uma das entidades.

7.5. Não existindo representante comum, as propostas e candidaturas devem ser assinadas por todas as entidades que compõem o agrupamento ou seus representantes.

## **8. PROPOSTA**

8.1. Na proposta o concorrente manifesta a sua vontade de aceitar as condições estabelecidas e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo.

8.2. A proposta deverá ser, obrigatoriamente, elaborada de acordo com o Anexo III do presente documento e deve ser instruída com os seguintes elementos:

8.2.1. Peças escritas:

a) Discriminação da experiência do concorrente na exploração de estabelecimentos comerciais, com objeto idêntico ou semelhante e, tratando-se de uma sociedade comercial dos membros dos respetivos corpos sociais, com a junção dos respetivos documentos comprovativos;

b) Memória descritiva e justificativa da solução adotada para o edifício, onde figuram descrições da solução funcional e estética da obra e sua integração com o espaço público em que se insere e do processo de construção previstos para a sua execução, as características técnicas e funcionais dos materiais utilizados para

equipar o estabelecimento em causa, bem como a justificação da coerência do projeto em relação ao espaço público onde se insere;

c) Definição do projeto de instalação do espaço de restauração e da estratégia comercial para a exploração do estabelecimento;

d) Número de meses para o início da exploração, desde a data da assumpção do espaço (é o período de tempo necessário para realização das obras, equipar o espaço e tratar de todos os formalismos necessários);

e) Programação cultural;

f) Estudo prévio, do qual resulte demonstrado o cumprimento dos requisitos definidos no decreto-lei n.º 96/2008 (Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios), no decreto-lei 80/2006 (Regulamento do Comportamento Térmico nos Edifícios) e no decreto-lei 78/2006 (Regulamento de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior);

g) Outros elementos julgados importantes para a avaliação das propostas.

#### 8.2.2. Peças gráficas ou desenhadas:

A solução arquitetónica proposta para o interior do estabelecimento deve ser concretizada em peças gráficas e desenhadas para a sua fundamentação e compreensão, realizadas nas escalas indicadas e elementos gráficos de modo a possibilitar ao Município a fácil apresentação e compreensão das soluções propostas, nomeadamente:

a) Planta de Arquitetura;

b) Cortes;

c) Alçados;

d) Planta de AVAC;

e) Planta de Acústica;

f) Planta de Térmica;

g) Planta de ITED;

h) Planta de Instalações Elétricas;

- i) Planta de Segurança Contra Intrusão;
- j) Planta de Segurança Contra Incêndios.

## **9. DOCUMENTOS**

9.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, os concorrentes deverão apresentar os seguintes documentos:

- a) Declaração, elaborada de acordo com o Anexo IV, na qual os concorrentes indiquem o seu nome, número de fiscal de contribuinte, número do bilhete de identidade / cartão do cidadão ou de pessoa coletiva, estado civil e domicílio ou, no caso de pessoa coletiva, a denominação social, número de pessoa coletiva, sede, filiais que interessem ao uso da licença, objeto social, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, conservatória do registo comercial onde se encontra matriculada e o respetivo número de matrícula e eventuais alterações ao contrato de sociedade ou pacto social;
- b) Certidão do registo comercial e pacto social atualizado (no caso de se tratar de pessoa coletiva);
- c) No caso de pessoas singulares, declarações do IRS apresentadas nos três últimos anos, ou desde o início de atividade, caso esta tenha ocorrido há menos de três anos, bem como os comprovativos de entrega. No caso de pessoas coletivas, declarações do IRC (declaração periódica de rendimentos/Modelo 22) e respetivos Anexos, bem como comprovativos de entrega, ou documentos de prestação de contas, em ambos os casos, dos três últimos exercícios findos ou desde a constituição, caso esta tenha ocorrido há menos de três anos;
- d) Declaração emitida conforme modelo constante do Anexo V;
- e) Documento comprovativo da situação tributária regularizada perante o Estado Português, emitido pela entidade competente;
- f) Documento comprovativo da situação regularizada relativamente às contribuições para a Segurança Social, emitido pela entidade competente;
- g) Caso o concorrente não seja uma sociedade constituída no âmbito do Direito Português, deverão ser entregues os documentos exigidos nas alíneas anteriores correspondentes na legislação que lhe é aplicável ou, no caso de na ordem jurídica do país de origem do

concorrente não existir documento idêntico ao especialmente requerido, pode o mesmo ser substituído por declaração sob compromisso de honra feita pelo concorrente perante uma autoridade judiciária ou administrativa, notário ou outra autoridade competente do país de origem. Todos os documentos emitidos por entidade estrangeira deverão encontrar-se legalizados e deverão ser acompanhados de tradução certificada para a língua portuguesa;

9.2. O concorrente pode apresentar quaisquer outros documentos que considere indispensáveis à avaliação da proposta.

## **10. MODO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**

10.1. A proposta e os documentos que a acompanham, deverão ser redigidos em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, sempre com o mesmo tipo de letra.

10.2. Toda a documentação deverá ser organizada em fascículos indecomponíveis com todas as páginas numeradas e rubricadas, devendo a primeira página escrita de cada fascículo mencionar o número total de folhas.

10.3. A proposta, elaborada nos termos da cláusula n.º 8, é apresentada em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “Proposta” e o nome ou denominação do concorrente.

10.4. Os documentos a que se refere a cláusula n.º 9 são apresentados noutra invólucro, também opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “Documentos” e o nome ou denominação do concorrente.

10.5. Os invólucros referidos nos números anteriores são, por sua vez, guardados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever “Procedimento para atribuição do direito ao arrendamento não habitacional do estabelecimento, sito no Parque Central, na Amadora”.

## **11. PROPOSTAS CONDICIONADAS OU COM VARIANTES**

Não é permitida a apresentação de propostas condicionadas ou com variantes.

## **12. PRAZO PARA ENTREGA DA PROPOSTA**

12.1. A proposta e os documentos que a acompanham deverão ser entregues diretamente no Departamento de Obras Municipais da Câmara Municipal da Amadora, na morada identificada na cláusula 2. ou enviados por correio registado, com aviso de receção, para a mesma morada, até às 17:30 horas do 60º dia a contar da data de publicação do anúncio (incluindo na contagem sábados, domingos e feriados), devendo, em qualquer caso, a receção da proposta ocorrer dentro do prazo fixado.

12.2. A receção dos invólucros deve ser registada, anotando-se a data e a hora em que os mesmos são recebidos e, no caso de entrega direta, a identidades das pessoas que a efetuaram, sendo entregue às mesmas um recibo comprovativo da respetiva entrega.

12.3. O interessado será o único responsável por todos os atrasos que se venham a verificar, incluindo os de correio, não sendo admitidas quaisquer reclamações caso a entrada da documentação se verifique depois de decorrido o prazo de entrega da proposta.

12.4. A data limite fixada na cláusula n.º 12.1 pode, a pedido dos interessados e em casos devidamente fundamentados, ser prorrogada por prazo adequado, quando os esclarecimentos solicitados não puderem ser fornecidos nos prazos estabelecidos para o efeito.

12.5. A prorrogação de prazo prevista no número anterior beneficia todos os interessados e deverá ser publicitada em moldes idênticos à publicitação do anúncio de início do procedimento.

## **13. RETIRADA E PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA**

13.1. Até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, os interessados que já as tenham apresentado poderão retirá-las, bastando comunicar tal facto à entidade adjudicante.

13.2. O exercício da faculdade prevista no número anterior não preclui o direito de apresentar nova proposta dentro do prazo previsto para o efeito.

13.3. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias úteis a contar da data de entrega das propostas cessa, para os proponentes que não hajam recebido a comunicação de lhes haver sido

adjudicada a exploração do estabelecimento destinado a restauração, a obrigação de manter as condições das respetivas propostas.

#### **14. ABERTURA DAS PROPOSTAS**

14.1. A abertura das propostas terá lugar no Auditório da Câmara Municipal da Amadora, na morada indicada na cláusula n.º 2 do presente documento, em sessão pública, pelas 10 horas do dia útil seguinte à data limite para entrega das propostas.

14.2. Por motivo justificado, o ato de abertura das propostas pode realizar-se dentro dos cinco dias subsequentes ao indicado no número anterior.

14.3. A decisão de alteração da data do ato de abertura das propostas deve ser imediatamente notificada a todos os interessados que tenham adquirido as peças do procedimento e a estas deve ser junta cópia daquela decisão.

14.4 O ato decorre perante o Júri do Procedimento nomeado para o efeito pela Câmara Municipal da Amadora, composto por três membros efetivos, um dos quais presidirá, e dois suplentes.

14.5. Apenas poderão intervir no ato público as pessoas que, para o efeito, estiverem devidamente identificadas e credenciadas pelos concorrentes, não obstante qualquer interessado possa assistir.

#### **15. FORMALIDADES DO ATO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS**

15.1. O Presidente do júri inicia o ato de abertura das propostas identificando o respetivo procedimento através da referência ao respetivo anúncio.

15.2. De seguida, são abertos os invólucros que contêm os documentos que constituem as propostas pela ordem da respetiva receção, procedendo-se à leitura da lista dos proponentes, elaborada pela mesma ordem.

15.3. Caso algum proponente não tenha sido incluído na lista dos concorrentes, por não ter sido encontrado o seu invólucro, pode reclamar desse facto, devendo, para o efeito, apresentar o recibo referido na cláusula 12.2. ou documento postal comprovativo da tempestiva receção da proposta.

15.4. Apresentada reclamação nos termos do número anterior, o júri interrompe a sessão para averiguar o destino do invólucro.

15.5. Se o invólucro não for encontrado, o júri fixa ao reclamante um novo prazo para a apresentação da respetiva proposta, informando os presentes da data e da hora em que a sessão for retomada.

15.6. Se o invólucro for encontrado antes do termo do prazo anterior, dá-se imediato conhecimento do facto ao interessado, procedendo-se à abertura daquele logo que retomada a sessão do ato de abertura das propostas.

15.7. Cumprido o disposto nos números anteriores, o presidente do júri encerra o ato de abertura das propostas, do qual é elaborada a respetiva ata que deve ser sempre assinada pelo secretário e pelo presidente do júri.

## **16. MOTIVOS DE EXCLUSÃO**

16.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula nº 19, é condição bastante para exclusão de um proponente a falta de cumprimento das condições estipuladas no presente programa do procedimento, nomeadamente a não entrega tempestiva das propostas.

16.2. Qualquer exclusão de uma proposta será fundamentada pelo Júri do Procedimento.

16.3. Serão excluídos todos os proponentes que, na data da entrega das propostas, mantenham qualquer espécie de débitos vencidos por pagar ao Município da Amadora, bem como aqueles que, direta ou indiretamente e seja qual for a respetiva percentagem, sejam participados ou participem no capital social de entidades que, na data da entrega das propostas, mantenham qualquer espécie de débitos vencidos por pagar ao Município da Amadora.

## **17. ESCLARECIMENTOS A PRESTAR PELOS PROPONENTES**

17.1. Durante a fase de apreciação das propostas, os proponentes obrigam-se a prestar, relativamente à documentação que instrua as mesmas, todos os esclarecimentos que o Município da Amadora considere necessários à avaliação do objeto do presente procedimento, dos prazos, preços ou de quaisquer outras que se revistam de especial interesse.

17.2. Sempre que, na fase de apreciação das propostas, o Município da Amadora o entenda, poderá exigir aos concorrentes, ou solicitar a outras entidades, quaisquer documentos e elementos de informação.

17.3. Os esclarecimentos solicitados, por força do disposto nos números anteriores, serão prestados no prazo que for estabelecido no pedido escrito, o qual não poderá ser inferior a dois dias úteis.

17.4. O não cumprimento pelos concorrentes dos prazos estipulados pelo Município da Amadora, sem a apresentação de justificação antes dos mesmos expirarem, será considerado como desistência do concurso, com todas as consequências daí decorrentes.

## **18. CRITÉRIOS DE APRECIÇÃO DAS PROPOSTAS**

18.1. As propostas serão apreciadas pelo Júri do Procedimento, com base no critério da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante e de acordo com a seguinte ponderação:

1- Currículo profissional do concorrente (experiência comprovada na exploração de estabelecimentos com objeto semelhante): 35%

a) Experiências anteriores: 50%

b) Duração das experiências anteriores: 50%

2 – Coerência do projeto em relação com o espaço público em que se insere: 35%

3 – Projeto comercial: 30%

a) Memória descritiva do projeto de instalação do espaço de restauração e estratégia para a exploração do estabelecimento: 75%

b) Programação cultural proposta: 25%.

18.2. As propostas dos concorrentes serão ordenadas por ordem decrescente, consoante a pontuação (**P**), sendo escolhida a proposta que apresentar a pontuação **P** mais elevada:

**P** é definida pela expressão:

$$P = 0,35 * CPC + 0,35 * Proj + 0,30 * Pj.Com$$

18.3. Na avaliação dos Fatores a escala de pontuação é de 0 a 3 pontos conforme se discrimina seguidamente.

18.4. **CPC** é a pontuação atribuída ao Fator «**Currículo Profissional do Concorrente**», determinada da seguinte forma: **CPC = 0,5 \* EA + 0,5 \* DEA**

Em que serão considerados os seguintes subfactores:

18.4.1. **EA** é a pontuação atribuída ao subfactor “**Experiências Anteriores**”, com a seguinte escala de pontuação:

PROPOSTA	PONTUAÇÃO
Não apresentação de qualquer documentação demonstrativa da existência de experiência profissional no ramo da restauração, no caso do candidato ser uma pessoa singular ou, no caso de pessoa coletiva, nenhum dos seus corpos sociais terem tido qualquer experiência no ramo.	1
Apresentação de documentação comprovativa da verificação experiência na exploração direta de estabelecimentos de restauração, em média, até 20 lugares sentados.	2
Apresentação de documentação comprovativa da verificação experiência na exploração direta de estabelecimento de restauração, em média, em estabelecimento até 50 lugares sentados.	3
Apresentação de documentação comprovativa da verificação experiência na exploração direta de estabelecimento de restauração, em média, em estabelecimento com mais de 50 lugares sentados	4

18.4.2. **DEA** é a pontuação atribuída ao subfactor “**Duração das Experiências Anteriores**”, com a seguinte escala de pontuação:

PROPOSTA	PONTUAÇÃO
Não apresentação de qualquer documentação demonstrativa da existência de qualquer experiência profissional no ramo da restauração, no caso do candidato ser uma pessoa singular ou, no caso de pessoa coletiva, nenhum dos membros dos seus corpos sociais terem tido qualquer experiência no ramo.	1
Apresentação de documentação comprovativa da verificação experiência na exploração direta de estabelecimentos de restauração inferior a 5 anos	2
Apresentação de documentação comprovativa da verificação experiência na exploração direta de estabelecimento de restauração entre 5 e 10 anos	3
Apresentação de documentação comprovativa da verificação experiência na exploração direta de estabelecimento de restauração superior a 10 anos.	4

18.5. **Proj** é a pontuação atribuída ao Fator «**Coerência do Projeto em relação com o espaço público em que se insere**», com a seguinte escala de pontuação:

PROPOSTA	PONTUAÇÃO
Desconformidade total entre o projeto proposto pelo concorrente e o espaço público existente, incluindo a apresentação de um projeto que viole o fim pretendido para o espaço ou a área delimitada para esplanada.	1
Projeto proposto pelo concorrente é pouco coerente, desarticulado do espaço público existente, cumprindo, no entanto, o fim pretendido para o espaço ou a área delimitada para esplanada.	2
A proposta apresentada pelo concorrente é coerente, responde com	3

eficácia às necessidades do espaço público em que se insere, cumprindo o fim a que se destina ou a área delimitada para esplanada.	
O projeto apresentado pelo concorrente é excelente, coadunando-se em absoluto e de forma harmoniosa, com o espaço público onde o imóvel se insere e onde a atividade económica vai ser desenvolvida.	4

18.6. **Pj.Com** é a pontuação atribuída ao Fator «**Projeto Comercial**», determinada da seguinte forma: **Pj.Com = 0,70 \* MD + 0,25 \* PC**

Em que serão considerados os seguintes subfactores:

**18.6.1. MD** é a pontuação atribuída ao subfactor “**Memória Descritiva do projeto de instalação do espaço de restauração e estratégia comercial para a exploração do estabelecimento**”, com a seguinte escala de pontuação:

PROPOSTA	PONTUAÇÃO
Não apresentação de memória descritiva e justificativa da solução adotada para o uso, bem como da estratégia comercial que se propõe implantar.	1
Apresentação de memória descritiva e justificativa incompleta, genérica, não cumprindo alguns dos aspetos essenciais exigidos, designadamente a elaboração de uma estratégia comercial para a exploração do estabelecimento.	2
Apresentação de memória descritiva e justificativa bem elaborada, cumprindo, embora com lacunas, os aspetos essenciais exigidos como a descrição da solução adotada para o espaço de restauração e a estratégia comercial para a sua exploração.	3
Apresentação de memória descritiva e justificativa corretamente elaborada e detalhada, não só do projeto de arquitetura do interior do restaurante, bem como dos equipamentos a utilizar, no estabelecimento, instalações sanitárias e esplanada.	

<p>A memória descritiva inclui, igualmente: a descrição das características técnicas e funcionais dos materiais utilizados (incluindo cores e texturas) e a tipologia de equipamentos utilizados; a solução funcional e estética da obra e do processo de construção previstos para a sua execução; e a exposição detalhada da estratégia comercial que o concorrente se compromete a cumprir.</p>	4
--	---

18.6.2. PC é a pontuação atribuída ao subfactor “**Programação cultural**”, com a seguinte escala de pontuação:

PROPOSTA	PONTUAÇÃO
<p>Não apresentação de qualquer projeto de programação cultural</p>	1
<p>Apresentação de uma programação cultural insuficiente, pouco diversificada e/ou concreta, para o período de um ano, que não abranja, cumulativamente, as áreas da leitura, música ao vivo e teatro, não abrangendo um plano de programação permanente</p>	2
<p>Apresentação de uma programação cultural concreta e diversificada, para o período de, pelo menos, um ano, abrangendo cumulativamente, as áreas da leitura, música ao vivo e teatro. Apresentação de um modelo de programação cultural permanente, mediante a aquisição de equipamentos com uma vertente cultural, tais como, a disponibilização de livros e revistas, para leitura no local ou venda, não demonstrando a exequibilidade e probabilidade de concretização dos projetos culturais apresentados.</p>	3
<p>Apresentação de uma programação cultural concreta e diversificada, para o período de, pelo menos, um ano, abrangendo cumulativamente, as áreas da leitura, música ao vivo e teatro. Apresentação de um modelo de programação cultural permanente, mediante a aquisição de equipamentos com uma vertente cultural, tais como, a disponibilização de livros e revistas, para leitura no local ou venda. Demonstração da</p>	4

exequibilidade e probabilidade de concretização dos projetos culturais apresentados.	
--	--

**18.7.** No cálculo dos fatores e subfatores serão efetuados arredondamentos à segunda casa decimal.

Caso exista igualdade de pontuação final, será privilegiada a proposta que obtenha maior pontuação nos fatores pela ordem indicada:

1º - Projeto comercial com melhor pontuação global;

2º - Coerência do projeto em relação com o espaço público em que se insere;

3º - Currículo profissional do concorrente.

## **19. ADMISSÃO DOS PROPONENTES**

Não serão admitidos os proponentes:

a) Que não observem o disposto na cláusula n.º 10;

b) Cujas propostas não sejam recebidas no prazo fixado na cláusula n.º 12;

## **20. ADMISSÃO DAS PROPOSTAS**

São excluídas as propostas que:

a) Não entreguem a totalidade dos documentos exigidos na cláusula n.º 9.1;

b) Não contenham os elementos exigidos nos termos da cláusula n.º 8.2;

## **21. AUDIÊNCIA PRÉVIA**

21.1. A decisão de adjudicação será precedida de audiência prévia escrita dos concorrentes.

21.2. Os concorrentes têm dez úteis dias, após a notificação do projeto de decisão final, para se pronunciarem sobre o mesmo.

21.3. A notificação fornece os elementos necessários para que os interessados fiquem a conhecer todos os aspetos relevantes para a decisão, nas matérias de facto e de direito, indicando também as horas e o local onde o processo poderá ser consultado.

21.4. A entidade competente para a realização da audiência prévia é o Júri do Procedimento.

21.5. O Júri pondera as observações dos concorrentes e elabora um relatório final para efeitos de análise e de adjudicação pelo Município da Amadora.

## **22. ADJUDICAÇÃO E NOTIFICAÇÃO**

22.1. Os concorrentes serão notificados da decisão de adjudicação, iniciando-se de imediato as diligências necessárias à celebração do contrato de arrendamento do estabelecimento destinado a restauração e atividades culturais com o adjudicatário, sob pena do Município da Amadora poder decidir pela caducidade da adjudicação ao concorrente em causa, nos termos previstos na cláusula n.º 23.

22.2. O Município da Amadora reserva-se ao direito de não adjudicar o direito ao arrendamento do estabelecimento ao proponente selecionado, sempre que circunstâncias de interesse público ou decorrentes da gestão urbana do espaço onde a estrutura estará inserida o justifiquem, não assistindo, neste caso, ao referido concorrente o direito a receber qualquer quantia seja a que título for.

## **23. CADUCIDADE DA ADJUDICAÇÃO**

23.1. A adjudicação considera-se sem efeito quando, por facto que lhe seja imputável, o Adjudicatário:

- a) Não preste a caução que lhe seja exigida, no prazo devido para o efeito, nos termos da cláusula n.º 25;
- b) Quando sendo um agrupamento, os seus membros não se tiverem associado na modalidade de consórcio externo;
- c) Não compareça no dia, hora e local fixados para a assinatura do contrato.

23.2. Nos casos previstos no número anterior, o Município da Amadora pode decidir pela adjudicação ao concorrente classificado em posição imediata seguinte.

## **24. DIREITO E CAUSAS DE NÃO ADJUDICAÇÃO**

24.1. O Município da Amadora reserva-se ainda o direito de não adjudicar a exploração do estabelecimento, se assim o entender, sem que daí resulte para os concorrentes qualquer direito de reclamação ou pedido de indemnização.

24.2. Não há lugar a adjudicação, nomeadamente, nos casos seguintes:

a) Quando todas as propostas apresentadas sejam consideradas inaceitáveis pelo Município da Amadora;

b) Quando houver forte presunção de conluio entre os concorrentes.

24.3. Caso se verifique a não adjudicação, os proponentes serão notificadas da correspondente decisão.

## **25. CAUÇÃO**

25.1. Para garantir o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais, o Adjudicatário prestará, no máximo, até 20 (vinte) dias úteis após a notificação da adjudicação, uma caução no montante correspondente ao pagamento do valor da renda devida pelo arrendamento do estabelecimento destinado a restauração (a que se refere a Cláusula Sexta do Caderno de Encargos), durante três meses.

25.2. A caução será prestada por depósito em dinheiro, efetuado em qualquer instituição de crédito, à ordem da Adjudicante, especificando o fim a que se destina, ou mediante garantia bancária, conforme escolha do Adjudicatário

25.3. O Município da Amadora pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento pelo Adjudicatário das obrigações legais ou decorrentes do presente procedimento, relativas à exploração do estabelecimento.

25.4. Se o Adjudicatário pretender prestar a caução mediante garantia bancária, apresentará documento, nos termos do Anexo VI ao presente documento, pelo qual um

estabelecimento bancário assegure, à primeira solicitação e de forma autónoma, irrevogável e incondicional, até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer, de imediato, o pagamento de quaisquer importâncias exigidas pelo Município da Amadora em virtude do incumprimento de quaisquer obrigações a que a garantia respeita.

25.5. No prazo de 30 (trinta) dias contados do cumprimento de todas as obrigações contratuais por parte do Adjudicatário, em resultado da resolução ou termo do contrato de arrendamento, a entidade adjudicante promove a liberação da caução, mediante comunicação à entidade bancária.

## **26. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

26.1. O contrato será celebrado no prazo de 30 dias úteis, a contar da data da notificação da decisão de adjudicação, após comprovação da prestação de caução prevista na cláusula anterior.

26.2. O órgão competente para a decisão de contratar comunica ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, a data, a hora e o local da outorga do contrato.

## **27. SIGILO**

O Adjudicatário deverá garantir sigilo relativamente a todas as informações que ele ou os seus colaboradores venham a ter conhecimento no âmbito do presente procedimento.

## **28. ENCARGOS DOS PROPONENTES**

São encargos dos proponentes todas as despesas inerentes à elaboração das propostas, incluindo as de prestação de cauções e as relativas à celebração do contrato, designadamente emolumentos e pagamento de quaisquer impostos e taxas devidos por lei, nomeadamente, a título de imposto do selo.

## **29. SEGUROS**

O Adjudicatário obriga-se a efetuar os seguros considerados obrigatórios, nos termos das disposições legais e regulamentares em vigor.

### **30. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

Em tudo o omissa no presente Programa do procedimento observar-se-á o disposto na legislação portuguesa em vigor, em todas as disposições compatíveis com a natureza e com o estatuto legal do Município da Amadora.

---

**ANEXO I**  
**ESTRUTURA**

---

O Restaurante localizar-se-á na Zona do Lago do Parque Central da Amadora, num edifício multifunções, organizado em três pisos: o piso -1 contém a casa das máquinas e as arrecadações de materiais do Lago; o piso 0 integra as instalações sanitárias de apoio ao Parque e o Restaurante; e o piso 1 é ocupado integralmente pelo Centro de Interpretação Ambiental. O acesso ao piso 0 é efetuado à cota do deck existente pela fachada sudoeste e o acesso ao piso 1 é feito pela fachada nordeste, voltada para o circuito de manutenção do Parque, 3,5 m acima da cota referenciada. A comunicação ao piso -1 é feita lateralmente ao Restaurante.

A arquitetura do edifício está integrada no espaço público existente, desde logo, influenciada pela forte presença do Lago que motivou a abertura de grandes vãos para o exterior no pisos 0 e 1, proporcionando uma abrangente e privilegiada vista sobre o Lago e o Parque em geral. O piso 0, onde se desenvolverá a atividade económica, beneficiará dessa permeabilidade visual, uma vez que a fachada que está de frente para Lago é toda ela envidraçada. Contempla ainda, uma estrutura de ensombramento que faz parte da composição geral do edifício, permitindo, por um lado, a existência de uma zona exterior com sombra, e por outro lado, um melhor controlo da temperatura no interior do estabelecimento comercial.

O espaço que se destina ao Restaurante tem 262,57m<sup>2</sup> e apresenta uma estrutura composta por uma área interior privada que integra a zona de confeção, seguida da zona de preparação e conservação de alimentos, as instalações sanitárias dos funcionários e a zona do lixo, uma área interior pública com zona de refeição com capacidade para 50 lugares, bar e instalações sanitárias, e por último, uma área exterior pública que engloba a zona de esplanada com 82,78m<sup>2</sup> e com capacidade para 60 lugares, e as instalações sanitárias de apoio ao Parque. A zona de esplanada é marcada por um pavimento de madeira e pela estrutura de ensombramento existente. O acesso público ao interior do Restaurante é efetuado através da esplanada pela entrada que está de frente para o Lago. Existe ainda, uma entrada lateral de acesso privado, exclusiva para os funcionários.

Na estrutura do edifício há aspetos que não podem ser alterados, como é o caso da

estrutura física do imóvel (pilares e vigas), assim como devem ser respeitadas as pré-instalações de águas, esgotos, eletricidade e gás, bem como a zona de saída de fumos da cozinha, entre outros.

Em seguida são apresentadas as peças desenhadas que servirão de base ao projeto a apresentar pelos concorrentes.

---

**ANEXO II**

**ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO**

---

O Restaurante situar-se-á na Zona Centro do Parque Central da Amadora, área nobre e fundamental do respetivo parque, que tem como ponto fulcral o Lago, elemento estruturador e dinamizador deste espaço. Faz parte de uma extensa área urbana aberta á apropriação pública, com múltiplas formas de utilização e fruição do espaço público e edificado, tirando partido do seu potencial paisagístico, ambiental e social.

Esta zona, assim como o parque em geral, revela um conjunto de contrastes interpretados através da combinação entre áreas de clareiras e zonas densamente arborizadas, sol e sombra, entre as movimentações constantes da superfície da água e as estruturas inertes do parque, entre zonas verdes de repouso e circuitos pedonais de passeio e exercício, e entre pavimentos, criando um conjunto diversificado de ambientes e vivências atrativos para os utilizadores, desde os mais jovens aos mais idosos.

Concretamente, a zona envolvente ao espaço que se destina ao Restaurante caracteriza-se por ter várias áreas relvadas, arborizadas, e uma estrutura cónica tensada numa zona superior, a cerca de 7 metros acima da cota do Lago, equipada com mesas e bancos, assumindo-se não só como um local privilegiado de observação do Lago, como um espaço de entretenimento. A par, há vários caminhos pedonais que funcionam simultaneamente como circuitos de manutenção devidamente assinalados e equipados com mobiliário urbano, como estações de manutenção (por exemplo, os postos de alongamentos e a barra de elevações), bancos, bebedouros e papeleiras.

O Lago atua como um elemento de grande interatividade, apetrechado com modernos e atrativos equipamentos lúdicos, com diversas atividades náuticas para os seus utilizadores, desde as bolas que andam em cima da água, a jangadas manobráveis com pagaias, e às tradicionais gaivotas e canoas. Para além das atividades, existem outros aspetos que aproximam o utilizador do Parque do plano de água, como por exemplo, a possibilidade de passear junto ao Lago através do caminho pedonal que o circunda ou até mesmo permanecer sentado junto a este através do murete-banco que o delimita. Importa referir que as atividades não se realizam em toda a extensão do Lago, uma vez que o plano que está de frente para a esplanada apresenta um conjunto de jogos de água, constituídos por uma linha de água arqueada e 2 “geisers” de água livre, alternados com a cortina de água, que contribuem para a agradabilidade do espaço comercial.

---

**ANEXO III**  
**MODELO DE PROPOSTA**

---

## PROPOSTA

..... (1), após ter tomado inteiro conhecimento do objeto do procedimento para atribuição do direito ao arrendamento do estabelecimento destinado a restauração e atividades culturais, sito no Parque Central, na Amadora, a que se refere o anúncio com data de ....., declara que aceita as condições estabelecidas e obriga-se a explorar o referido estabelecimento, pelo prazo de 10 (dez) anos, o qual é prorrogado automática e sucessivamente por períodos de 2 (dois) cada, até ao limite máximo previsto na lei, de harmonia com o Programa do Procedimento e Caderno de Encargos, pagando pelo arrendamento do estabelecimento o valor mensal de **€572,04 (quinhentos e setenta e dois euros e quatro cêntimos)**.

Mais declara que renuncia a foro especial e submete-se, em tudo o que respeita à execução do contrato, ao que se encontrar prescrito na legislação portuguesa em vigor.

JUNTA: Todos os documentos mencionados na Cláusula n.º 8.2. do Programa do Procedimento.

....., ..... de ..... de .....

.....(2)

- 
- (1) Identificação do concorrente pessoa singular ou do(s) representante(s) legal(ais) do concorrente, tratando-se de pessoa coletiva: indicação do nome, estado civil, profissão, residência e contactos, ou firma, sede e contactos caso se trate de uma pessoa coletiva;
- (2) Assinatura do concorrente pessoa singular ou do(s) representante(s) legal(ais) do concorrente, tratando-se de pessoa coletiva.

---

**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO**

---

**Declaração a que se refere a alínea a) da cláusula n.º 9 do Programa do Procedimento:**

O proponente ..... (nome ou denominação social, tratando de pessoa coletiva), tendo tomado total conhecimento do Programa do Procedimento e Caderno de Encargos do procedimento para atribuição do direito ao arrendamento do estabelecimento destinado a restauração e a atividades culturais, sito no Parque Central, na Amadora, vem declarar que:

Tem como nome/denominação social ..... (indicar qual);

Tem o seguinte número fiscal de contribuinte .....

Tem o seguinte número do bilhete de identidade/de pessoa coletiva .....

Estado civil e domicílio/Tem sede na ..... (indicar a morada da sede da empresa);

Tem filiais em ..... (indicar quais e onde, quando for caso disso e quais as que interessam à execução do contrato);

Objeto Social .....

Tem como corpos gerentes ..... (indicar nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem);

A sua constituição está registada na Conservatória do Registo Comercial de ..... (indicar a Conservatória), sob o n.º ..... (indicar o número de matrícula);

As alterações que se operaram ao seu contrato de sociedade datam de ..... (indicar as datas das eventuais alterações ao contrato de sociedade ou pacto social), as quais se encontram registadas na mesma Conservatória sob as apresentações n.ºs ..... (indicar os números), respetivamente.

Mais declara que a presente declaração corresponde inteiramente à verdade.

Local e Data

Assinatura(s)

(assinaturas de quem tenha poderes para obrigar a sociedade)

---

**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO**

---

**Declaração a que se refere a alínea d) da cláusula n.º 9 do Programa do Procedimento:**

..... (1), titular do bilhete de identidade / cartão de cidadão n.º....., residente em ....., na qualidade de representante legal de ..... (2), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (3), se encontra em situação regular relativamente a dívidas por encargos ou taxas, bem como a qualquer outro título ao Município da Amadora.

(.....data e assinatura) (4)

---

(1) Identificação do concorrente pessoa singular ou do/s representante/s legal/ais do concorrente, caso se trate de pessoa coletiva.

(2) Só aplicável a concorrentes pessoas coletivas.

(3) No caso de concorrente pessoa singular suprimir a expressão «a sua representada».

(4) Assinatura do concorrente pessoa singular ou do/s representante/s legal/ais do concorrente, se se tratar de pessoa coletiva.

---

**ANEXO VI**  
**MODELO DE GARANTIA**

---

**GARANTIA BANCÁRIA N.º \_\_\_\_\_**

**BENEFICIÁRIA:** Município da Amadora

Morada: Avenida das Forças Armadas, 2700-595 Amadora

O [ ] (*nome do Banco*), pessoa coletiva n.º [ ], com sede em [ ], matriculado na Conservatória do Registo Comercial de [ ], sob o mesmo número, com o capital social de € [ ], vem, pelo presente documento prestar por conta e a pedido da *Firma/Consórcio* [ ] (*Nome(s) da(s) ordenante(s)*), pessoa coletiva número [ ], matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [ ], sob o mesmo número, com capital social de € [ ] e sede em [ ] / /ou de [ ] (*Nome do/a ordenante*), portador do Bilhete de Identidade / Cartão do Cidadão n.º [ ], emitido em [ ], pelos Serviços de Identificação Civil de [ ], contribuinte fiscal n.º [ ], residente em [ ], (*casado/a*) com [ ] (*Nome do cônjuge, caso o/a ordenante seja casado/a*) de uma **garantia bancária irrevogável, incondicional, autónoma e à primeira solicitação** (“on first demand”), a favor do Município da Amadora, com sede na Avenida Movimento das Forças Armadas, n.º 1, 2700-595 Amadora, pessoa coletiva n.º 505 456 010, no valor de € [ ] (*por extenso*).

A presente garantia destina-se a garantir quaisquer responsabilidades do(s) Ordenante(s) decorrentes do não cumprimento pontual e atempado de todas as obrigações emergentes do contrato de arrendamento do estabelecimento destinado a restauração e atividades culturais, sito no Parque Central, na Amadora, abrangendo as prorrogações de vigência do mesmo e respetivos aditamentos, e decorrente da adjudicação no Procedimento para atribuição do direito ao arrendamento desse mesmo estabelecimento, que o Banco declara conhecer, por si e pela/o(s) Ordenante(s).

O Banco [·] constitui-se devedor e principal pagador, obrigando-se a pagar imediatamente, à primeira solicitação, por escrito, quaisquer importâncias que venham a ser reclamadas pela Beneficiária, por uma ou mais vezes, até ao montante máximo supra mencionado, não podendo cuidar e/ou apreciar da justeza de tal pedido nem podendo alegar que não se

encontra demonstrada a mora e/ou o incumprimento de qualquer um do(s) Ordenantes, não podendo igualmente invocar quaisquer benefícios e/ou meios de defesa e/ou exceções, designadamente de excussão prévia, podendo a Beneficiária exigir o pagamento ao Banco [·], desde que no pedido de pagamento efetuado junto do Banco [·], a Beneficiária declare, sem necessidade de junção de qualquer documento ou qualquer meio de prova, que o(s) Ordenante(s) se encontra(m) em mora e/ou incumprimento das obrigações assumidas no contrato de arrendamento do estabelecimento destinado à restauração e atividades culturais.

O Banco [ ] permanece devedor e principal pagador da dívida aqui assumida independentemente das vicissitudes da(s) Ordenante(s), designadamente caso a mesma seja declarada insolvente ou esteja em processo de recuperação de empresa.

Todos os pedidos de pagamento ao abrigo desta Garantia deverão ser dirigidos ao Banco [ ] por escrito e assinados pela Beneficiária, e remetidos através de carta registada com aviso de receção.

O pagamento será efetuado por solicitação da Beneficiária que deverá, simultaneamente notificar o/a(s) Ordenante(s) de que executou a garantia.

O Banco [ ] obriga-se a honrar a presente garantia nos 3 (três) dias seguintes ao do pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo Banco para operações ativas, sem prejuízo de execução imediata da dívida assumida por este.

O Banco [ ] não poderá ceder a sua posição contratual nesta Garantia Bancária sem o prévio consentimento escrito da Beneficiária.

Esta Garantia é incondicional e irrevogável, pelo que qualquer alteração dos seus

termos apenas será válida se for efetuada por escrito e assinada pelo/a(s) Ordenante(s), o Banco [ ] e a Beneficiária.

A presente garantia expirará quando a Beneficiária comunicar ao(s) Ordenante(s), por escrito, após a devolução do estabelecimento cedido nas condições descritas no contrato supra citado, que cessaram todas as obrigações decorrentes do mesmo, data esta que limita a apresentação de qualquer eventual reclamação ao seu abrigo. Findo este prazo será considerada como nula e de nenhum efeito e, nada, por força dela, poderá ser reclamado.

Esta Garantia será regulada e interpretada de acordo com as leis portuguesas e quaisquer litígios dela emergentes serão submetidos à decisão dos tribunais portugueses.

[ ] (Data)

Assinatura por quem tem poderes para o ato.

(Reconhecimento presencial das assinaturas)

**MUNICÍPIO DA AMADORA**

---

**PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DO DIREITO AO  
ARRENDAMENTO DO ESTABELECIMENTO DESTINADO A  
RESTAURAÇÃO E A ATIVIDADES CULTURAIS, SITO NO PARQUE  
CENTRAL, NA AMADORA**

---

**CADERNO DE ENCARGOS**

## ÍNDICE:

### A. CLAÚSULAS JURÍDICAS

1. Objeto -----
2. Finalidade -----
3. Prazo -----
4. Instalação e entrada em funcionamento -----
5. Atividades Culturais -----
6. Obras -----
7. Preço -----
8. Caução -----
9. Mora -----
10. Encargos -----
11. Subarrendamento e cessão -----
12. Obrigações das partes -----
13. Vistorias -----
14. Resolução -----
15. Restituição do estabelecimento de restauração -----
16. Comunicações -----
17. Lei e foro -----
18. Prevalência -----

## **B. CLAÚSULAS TÉCNICAS**

1. Introdução -----

2. Projeto -----

2.1. Peças escritas -----

2.2. Peças gráficas ou desenhadas -----

## **A. CLÁUSULAS JURÍDICAS**

### **1. OBJETO**

O objeto do contrato consiste na atribuição do direito ao arrendamento do estabelecimento destinado a restauração e a atividades culturais, sito no Parque Central, na Amadora, por período de tempo determinado.

### **2. FINALIDADE**

2.1. O Município da Amadora arrenda o espaço físico correspondente ao estabelecimento não habitacional, com as paredes que o delimitam, canalizações e instalações elétricas, tendo o contrato como finalidade equipar o referido espaço para funcionar enquanto estabelecimento comercial para restauração e atividades culturais.

2.2. O adjudicatário deverá instalar, a suas expensas, todo o equipamento necessário ao funcionamento do estabelecimento comercial, em cumprimento de todos os imperativos legais e técnicos previstos na lei.

2.3. O adjudicatário deverá igualmente equipar as instalações sanitárias interiores do estabelecimento, as quais serão utilizadas pelos seus funcionários e clientes.

2.4. O adjudicatário manterá em boas condições de higiene e limpeza as instalações sanitárias exteriores ao estabelecimento.

2.5. O adjudicatário é responsável pela obtenção das licenças e autorizações necessárias para o exercício da atividade prevista no presente contrato.

2.6. O contrato terá como objeto exclusivo o arrendamento não habitacional para a restauração e atividades culturais, não podendo ser dado qualquer outro destino ao mesmo, salvo mediante autorização prévia e escrita do Locador (Município da Amadora), o qual revestirá a forma de aditamento ao presente contrato.

2.7. A programação cultural do estabelecimento deverá ser organizada pelo Adjudicatário, sem prejuízo do disposto na cláusula 5ª.

### **3. PRAZO**

3.1. O contrato será celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, renovável automática e sucessivamente por períodos de 2 (dois) e até ao limite máximo de duração permitido por lei, não obstante o direito de qualquer uma das partes se opor à renovação, mediante pré-aviso de 60 dias, a contar da data do termo do contrato.

3.2. O prazo inicial referido no número anterior será contado a partir da data da celebração do contrato de arrendamento.

### **4. INSTALAÇÃO E ENTRADA EM FUNCIONAMENTO**

4.1. O adjudicatário deverá iniciar a exploração comercial do estabelecimento logo que o mesmo reúna as condições necessárias para o efeito, sendo que as obras de adaptação deverão realizar-se no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data referida no número 3.2 supra.

4.2. O prazo referido em 4.1. poderá ser prorrogado, mediante requerimento justificado do adjudicatário.

4.3. O incumprimento do preceituado em 4.1. é fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

### **5. ATIVIDADES CULTURAIS**

5.1. O adjudicatário fica incumbido de gerir a programação cultural do estabelecimento.

5.2. Até ao fim de cada ano civil, o adjudicatário deverá preparar a programação cultural do ano seguinte.

5.3. Se o Município da Amadora, assim o entender, poderá exigir, no decurso do contrato, que o adjudicatário remeta à adjudicante uma lista mensal de todos os eventos que pretende realizar no estabelecimento.

5.4. O Município da Amadora, se assim o entender, poderá recusar a realização de qualquer evento incluído na programação cultural do estabelecimento, fundamentando a sua decisão em razões de interesse público.

## **6. OBRAS**

6.1. O estabelecimento será entregue ao adjudicatário no estado em que se encontrar, devendo este proceder à instalação dos materiais e equipamentos necessários ao funcionamento do estabelecimento e desenvolvimento da atividade a desempenhar no local.

6.2. É da responsabilidade do adjudicatário a realização de quaisquer outras obras no estabelecimento, tanto de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação, designadamente a realização das obras decorrentes de imposições legais e regulamentares aplicáveis ao exercício da atividade no estabelecimento de restauração, as quais dependem sempre do consentimento prévio e escrito do Município da Amadora.

6.3. O adjudicatário deverá equipar e manter as instalações sanitárias do estabelecimento, de utilização pelos funcionários e clientes.

6.4. Não são permitidas alterações na estrutura do estabelecimento, sem prévia autorização, por escrito, do Município.

6.5. Sempre que o Município verifique a necessidade de serem realizadas obras por parte do adjudicatário, notificará o mesmo para as mesmas serem iniciadas e concluídas, em prazo indicado pelo Município.

6.6. Se as obras não forem iniciadas e concluídas no prazo fixado pelo Município, nos termos do 6.5., este poderá substituir-se ao adjudicatário, realizando as obras da responsabilidade deste.

6.7. Em alternativa ao previsto no ponto 6.6., o Município da Amadora poderá, nos termos do previsto no artigo 14 do presente contrato, resolver o contrato.

6.8. O custo das obras efetuadas pelo Município da Amadora, nos termos do número 6.6., deve ser pago pelo adjudicatário, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da notificação para o efeito do Município da Amadora, sob pena de tal montante ser deduzido da caução prevista na cláusula 7ª e de tal constituir fundamento de resolução do presente contrato.

6.9. Não será devida qualquer indemnização ao adjudicatário, caso a realização das obras, previstas nos termos dos números anteriores, implique a interrupção da atividade comercial do mesmo.

6.10. No termo do contrato não será devido ao adjudicatário qualquer tipo de indemnização pelas obras realizadas no estabelecimento, seja qual for a sua natureza, não sendo autorizado o levantamento das mesmas.

## **7. PREÇO**

7.1. Pela celebração do contrato de arrendamento é devido pelo adjudicatário o pagamento de uma renda mensal de €572,04 (quinhentos e setenta e dois euros e quatro cêntimos).

7.2. O pagamento da renda pelo arrendamento do estabelecimento é devido a partir da data de conclusão das obras, prevista na cláusula 4.1., independentemente desse prazo ter sido prorrogado.

7.3. O adjudicatário deverá pagar a renda à adjudicante até ao dia 8 (oito) de cada mês, até ao termo de vigência do contrato.

7.4. O valor da renda será atualizado anualmente, com base nos índices de atualização definidos pelo Instituto Nacional de Estatística.

## **8. CAUÇÃO**

8.1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais e pré-contratuais, o adjudicatário deve prestar uma caução de valor correspondente ao valor da renda devida pelo arrendamento do estabelecimento destinado a restauração, durante três meses.

8.2. A caução será prestada por depósito em dinheiro, efetuado em qualquer instituição de crédito, à ordem da Adjudicante, especificando o fim a que se destina, ou mediante garantia bancária, conforme escolha do Adjudicatário

8.3. Se o Adjudicatário pretender prestar a caução mediante garantia bancária deverá a mesma revestir a forma de garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação (*on first demand*), até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer, de imediato, o pagamento de quaisquer importâncias exigidas pelo Município da Amadora em virtude do incumprimento de quaisquer obrigações a que a garantia respeita.

8.4. O Município da Amadora pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento pelo Adjudicatário das obrigações legais ou decorrentes do presente procedimento, relativas à exploração do estabelecimento.

8.5. No prazo de 30 (trinta) dias contados do cumprimento de todas as obrigações contratuais por parte do Adjudicatário, em resultado da resolução ou termo do contrato de arrendamento, a entidade adjudicante promove a liberação da caução, mediante comunicação à entidade bancária.

## **9. MORA**

9.1. Em caso de mora no pagamento das quantias devidas ao abrigo do artigo anterior, o adjudicatário poderá cessar a situação de mora no prazo de oito dias a contar da data do vencimento da obrigação, ficando obrigado a pagar, a título de cláusula penal moratória, a quantia correspondente a 50% (cinquenta por cento) da renda mensal em dívida.

9.2. Sem prejuízo do previsto no número anterior, em caso de mora no pagamento de quaisquer outras quantias devidas pelo adjudicatário ao Município da Amadora ao abrigo do presente contrato, esta poderá cobrar por essas quantias e pelo período de duração da mora, juros à taxa legalmente fixada.

## **10. ENCARGOS**

10.1. Sem prejuízo dos encargos que, por força da lei imperativa, devam ser suportados pelo Município da Amadora, durante o período de vigência do contrato, os encargos relacionados com o estabelecimento de restauração e atividades culturais são da exclusiva responsabilidade do adjudicatário.

10.2. São da responsabilidade do adjudicatário, designadamente, os seguintes encargos:

- a) Os relativos à instalação dos equipamentos necessários ao funcionamento do estabelecimento, incluindo a implantação e a manutenção de instalações sanitárias.
- b) As despesas referentes aos à instalação e aos consumos de água, eletricidade, gás e de telecomunicações fixas ou móveis, verificados no estabelecimento;

- c) Os referentes aos direitos, impostos, taxas e licenças aplicáveis de acordo com a legislação em vigor durante a execução do contrato;
- d) Os referentes a quaisquer seguros obrigatórios ou facultativos, nos termos das disposições legais e regulamentares em vigor;
- e) Os referentes a quaisquer obras realizadas no estabelecimento, cabendo-lhe solicitar ao Município todas as licenças que sejam legalmente exigíveis;
- f) Os decorrentes da utilização de marcas e patentes registadas, licenças ou outros direitos similares;
- g) Os decorrentes da constituição de cauções no âmbito do presente contrato de arrendamento;
- h) Os decorrentes da limpeza e manutenção das instalações sanitárias do estabelecimento;

10.3. O adjudicatário será ainda responsável pelo pagamento ao Município da Amadora das quantias devidas pela prestação dos serviços de remoção de resíduos sólidos urbanos, de acordo com a tabela de taxas aplicável.

10.4. Na situação prevista na alínea f), se o Município vier a ser demandado por ter infringido, na execução do contrato, qualquer um daqueles direitos, bem como outros decorrentes da propriedade intelectual, o adjudicatário indemniza-o de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar a que título for.

## **11. SUBARRENDAMENTO E CESSÃO**

11.1. O Adjudicatário não poderá sublocar o estabelecimento, nem ceder, por qualquer outro título, o uso do mesmo, total ou parcialmente, onerosa ou gratuitamente, salvo autorização prévia e por escrito do Município da Amadora.

11.2. O Adjudicatário deve explorar o estabelecimento objeto do presente contrato, estando impedido de ceder a sua exploração a terceiro, salvo autorização prévia e por escrito do Município da Amadora.

11.3. O não cumprimento do preceituado nos pontos anteriores fundamenta a resolução do contrato de arrendamento objeto do presente procedimento.

## **12. OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

12.1. O Município da Amadora, na qualidade de locador, a obriga-se a:

- a) Dar quitação de todas as quantias recebidas do adjudicatário no âmbito do presente contrato;
- b) Efetuar pontualmente ao adjudicatário todas as comunicações devidas no âmbito deste contrato;
- c) Suportar os encargos previstos no presente contrato ou por lei imperativa.

12.2. O adjudicatário, na qualidade de arrendatário, obriga-se a:

- a) Cumprir pontualmente todas as obrigações emergentes do presente contrato.
- b) Não realizar quaisquer obras no estabelecimento, para além das previstas na cláusula quinta supra, salvo autorização prévia e por escrito do Município da Amadora;
- c) Manter o estabelecimento em bom estado de conservação;
- d) Explorar o estabelecimento de forma contínua, das 07.00 às 20.00 horas, salvo acordo escrito em contrário;
- e) Cumprir e fazer cumprir todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade comercial exercida no estabelecimento, comprometendo-se designadamente a requerer e a obter as licenças e autorizações necessárias;
- f) Apresentar e manter válidas as apólices de seguros obrigatórias, nos termos das disposições legais e regulamentares em vigor;
- g) Em caso de ocorrência de qualquer sinistro, dar conhecimento, ao Município da Amadora do mesmo, com cópia da participação à seguradora;
- h) Tomar as medidas, que entenda necessárias, para evitar que bens adquiridos ou consumidos no estabelecimento, designadamente plásticos, garrafas e latas, sejam atirados pelos clientes para o lago do Parque Central.

12.3. Para efeitos do estipulado na alínea d) do número 10.2, o Adjudicatário apresentará ao Município da Amadora cópia autenticada ou duplicado das apólices contratadas no âmbito

dos seguros obrigatórios, bem como cópias dos comprovativos de pagamento dos prémios dos seguros obrigatórios.

### **13. VISTORIAS**

13.1. O Município da Amadora tem o direito de realizar no estabelecimento as vistorias que entenda necessárias ou convenientes para verificação, entre outros aspetos, do cumprimento do presente contrato por parte do Adjudicatário.

13.2. Sempre que o Município da Amadora pretender realizar uma vistoria ao estabelecimento comercial deverá informar previamente e por escrito o adjudicatário, com uma antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas relativamente à data da vistoria.

13.3. As vistorias a realizar nos termos da presente cláusula poderão ter lugar quer durante o período de funcionamento do estabelecimento como fora dele, obrigando-se o adjudicatário a disponibilizar o acesso ao mesmo.

### **14. RESOLUÇÃO**

14.1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Município da Amadora tem o direito de resolver imediatamente o contrato em caso de incumprimento, por parte do Adjudicatário, de alguma das suas obrigações.

14.2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município da Amadora tem o direito de resolver imediatamente o contrato, designadamente, nos seguintes casos:

- a) Utilização do estabelecimento de restauração para uso diferente do previsto no contrato;
- b) Inobservância das disposições legais e regulamentares vigentes a cada momento;
- c) Verificação reiterada de situações de desordem e agitação, por parte dos clientes do adjudicatário, criando incomodidade para os demais clientes e frequentadores do Parque Central;
- d) Falta de pagamento atempado e integral do preço mensal de exploração do estabelecimento;
- e) Violação grave ou reiterada na manutenção e limpeza das instalações sanitárias do estabelecimento;

f) O encerramento compulsivo, temporário ou definitivo, do estabelecimento por qualquer entidade pública;

g) Violação do disposto na cláusula 5ª.

14.3. A violação das obrigações do adjudicatário atribuí ao Município da Amadora o direito de pôr termo aos efeitos do contrato, sem dever de indemnizar.

## **15. RESTITUIÇÃO DO ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO**

15.1. Em caso de cessação do presente contrato, seja qual for a respetiva causa, o adjudicatário entregará o estabelecimento e removerá do interior do mesmo, no prazo de 15 (quinze) dias após comunicação para o efeito do Município da Amadora, os bens de consumo que se encontrem no seu interior.

15.2. Os restantes bens não incluídos no ponto anterior, tais como as bancadas, os eletrodomésticos, as cadeiras e mesas, os toldos ou os equipamentos sanitários, passam a fazer parte integrante do estabelecimento de restauração.

15.3. Caso o adjudicatário não proceda ao levantamento e remoção dos bens nos termos do ponto 15.1., o Município da Amadora tem direito a ocupar o estabelecimento de restauração, procedendo, a expensas daquele, ao levantamento e remoção dos bens móveis que lhe pertençam.

15.4. Em caso de cessação do presente contrato, seja qual for a respetiva causa, o estabelecimento de restauração passará automaticamente para a posse do Município da Amadora, sem que em qualquer tempo possa ser alegado pelo adjudicatário direito de retenção ou o pagamento de qualquer quantia seja a que título for.

## **16. COMUNICAÇÕES**

16.1. As comunicações entre as Partes a efetuar ao abrigo do presente contrato devem ser efetuadas por escrito, mediante carta registada com aviso de receção ou telefax e dirigidas para os seguintes endereços:

Município da Amadora: Avenida Movimento das Forças Armadas, n.º 1, 2700-595  
Amadora

Arrendatário: Endereço constante da Proposta.

16.2. As comunicações efetuadas nos termos do número anterior considerar-se-ão realizadas na data da respetiva receção ou, se fora das horas normais de expediente, no dia útil imediatamente seguinte, salvo quando efetuadas por telefax que não seja perfeitamente legível pelo respetivo destinatário, desde que este comunique esse facto ao emitente da comunicação, nos 3 (três) dias úteis seguintes à receção da mesma.

16.3. A mudança de qualquer uma das moradas acima indicadas deverá ser comunicada à outra parte, por carta registada com aviso de receção, nos 30 (trinta) dias subsequentes à respetiva alteração.

## **17. LEI E FORO**

17.1. O presente procedimento é regulado pela Lei Portuguesa.

17.2. Para efeitos de resolução de qualquer litígio quanto à execução, interpretação, aplicação ou integração do contrato e quando não for possível uma solução amigável e negociada, é competente o Tribunal da área do Município da Amadora.

## **18. PREVALÊNCIA**

18.1. Fazem parte integrante do contrato a proposta do adjudicatário e o Caderno de Encargos.

18.2. Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do contrato de arrendamento, seguidamente a proposta do adjudicatário e o Caderno de Encargos em último lugar.

## **B. CLÁUSULAS TÉCNICAS**

### **1. Introdução**

O Município da Amadora é proprietário do terreno com a área de 60.280 m<sup>2</sup>, sito na freguesia da Mina, descrito na 1ª Conservatória de Registo Predial da Amadora sob a descrição 1118 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Mina sob o artigo 28 I, confrontando a Norte com o artigo 21 e a via pública, a Sul com o caminho de ferro, a Nascente com o artigo 36 e construção urbana e s Poente com os artigos 33 e 34, onde está implantado o Parque Central da Amadora.

Presentemente, o Parque Central da Amadora está a ser objeto de uma operação de requalificação profunda, que prevê, entre outros, a reformulação do edifício de apoio ao lago principal, construindo um edifício multifunções que albergará um estabelecimento com esplanada, destinado à restauração e a atividades culturais.

O Município da Amadora, com o objetivo de dinamizar a área e de instalar uma área de apoio aos utilizadores do Parque, pretende dar de arrendamento parte do imóvel em causa, para o mesmo, a expensas do adjudicatário, ser adaptado e equipado para laborar enquanto estabelecimento de restauração, com esplanada e programação cultural.

O Restaurante desenvolve-se num único piso, tendo em primeiro lugar a esplanada, seguida de uma zona interior de refeição. Daqui tem-se o acesso às instalações sanitárias do público. Na zona privada tem-se a cozinha com a zona de preparação e conservação dos alimentos, os arrumos, e as instalações sanitárias dos funcionários.

A par da adaptação do imóvel e respetivo equipamento do mesmo, o adjudicatário deverá, a suas expensas, equipar e manter as instalações sanitárias do estabelecimento.

### **2. Projeto**

Deverá ser elaborado um projeto, para a adaptação do estabelecimento e seu equipamento, de forma a aferir a sua aptidão funcional ao fim a que se destina.

#### **2.1. Peças escritas:**

As peças escritas devem ser entregues pelos proponentes, em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, sempre com o mesmo tipo de letra.

Todas as páginas deverão ser numeradas e rubricadas, devendo a primeira página escrita de cada fascículo mencionar o número total de folhas.

Deverão ser entregues as seguintes peças escritas:

- a) Discriminação da experiência do concorrente na exploração de estabelecimentos comerciais, com objeto idêntico ou semelhante e, tratando-se de uma sociedade comercial dos membros dos respetivos corpos sociais, com a junção dos respetivos documentos comprovativos;
- b) Memória descritiva e justificativa da solução adotada para o edifício, onde figuram descrições da solução funcional e estética da obra e sua integração com o espaço público em que se insere e do processo de construção previstos para a sua execução, as características técnicas e funcionais dos materiais utilizados para equipar o estabelecimento em causa, bem como a justificação da coerência do projeto em relação ao espaço público onde se insere;
- c) Definição da estratégia comercial para a exploração do estabelecimento;
- d) Número de meses para o início da exploração, desde a data da assumpção do espaço (é o período de tempo necessário para realização das obras, equipar o espaço e tratar de todos os formalismos necessários);
- e) Programação cultural;
- f) Estudo prévio, do qual resulte demonstrado o cumprimento dos requisitos definidos no decreto-lei n.º 96/2008 (Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios), no decreto-lei 80/2006 (Regulamento do Comportamento Térmico nos Edifícios) e no decreto-lei 78/2006 (Regulamento de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior).
- g) Outros elementos julgados importantes para a avaliação da proposta.

## **2.2. Peças gráficas ou desenhadas:**

A solução arquitetónica proposta para o interior do estabelecimento deve ser concretizada em peças gráficas e desenhadas para a sua fundamentação e compreensão, realizadas nas escalas indicadas e elementos gráficos de modo a possibilitar ao Município a fácil apresentação e compreensão das soluções propostas, nomeadamente:

1. Planta de Arquitetura;
2. Cortes;
3. Alçados;
4. Planta de AVAC;
5. Planta de Acústica;
6. Planta de Térmica;
7. Planta de ITED;
8. Planta de Instalações Elétricas;
9. Planta de Segurança Contra Intrusão;
10. Planta de Segurança Contra Incêndios;
11. Estrutura do Espaço.